



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA:

JURISPRUDENCIA SOBRE DESAHUCIOS

RESUMEN: Este informe hace un análisis jurisprudencial sobre la figura del Desahucio, con los puntos de vista del Derecho Procesal Civil y el Derecho Agrario.

SUMARIO:

1. DESAHUCIO: DERECHO PROCESAL CIVIL.

- I. Propietaria que entrega nuda propiedad a una asociación y después de su muerte la empleada continúa en la vivienda.
- II. Inadmisibilidad del recurso de casación.
- III. Recurso de amparo resulta improcedente, remisión a otra vía.
- IV. Análisis acerca de la posibilidad de establecer una indemnización para el arrendatario en aquellos casos en que el contrato de arrendamiento finalice por decisión unilateral del arrendante.
- V. Alega el recurrente que se limita el acceso al recurso de casación dentro de ciertos procesos de acuerdo con la cuantía y de la autoridad jurisdiccional que resuelve el asunto.
- VI. Determinación de la cuantía para establecer la competencia.
- VII. Análisis e inexistencia de tolerancia en caso de inmueble adquirido con anotación de proceso ordinario pendiente planteado por el poseedor.
- VIII. Disconformidad de la recurrente por solicitud de desalojo administrativo sin cumplirse los requisitos que establece la ley.
- IX. El diferendo planteado constituye un asunto ajeno al ámbito de competencia de la Jurisdicción constitucional.



- X. Ocupación por mera tolerancia debe ser determinada en forma nítida y clara.
- XI. Improcedente denegatoria de la vía procesal sumaria para conocer de asunto amparado en causal de ocupación por mera tolerancia.
- XII. Proceso de desahucio por falta de pago.
- XIII. Inaplicabilidad de norma que faculta al arrendatario a suspender el pago cuando se requieran reparaciones del inmueble.
- XIV. Procedimiento de desahucio administrativo.
- XV. Amparo contra sujetos de derecho privado.
- XVI. Recurso de Casación. Casos en los que procede.

2. DESAHUCIO AGRARIO.

- I. Análisis normativo y taxatividad de las causales..
- II. Carga de la prueba con respecto a causal por mera tolerancia corresponde al actor.
- III. Análisis acerca de la legitimación activa para interponerlo.
- IV. Normativa aplicable y distinción con el de naturaleza civil.
- V. Causal que no se ajusta a las establecidas de forma taxativa ni es congruente con los principios de la contratación agraria y sus efectos.
- VI. Recurso agrario ante casación. Casos en que procede.
- VII. Desahucio referido a finca donde laboró el demandado como peón.



DESARROLLO:

1. DESAHUCIO: DERECHO PROCESAL CIVIL.

I. Propietaria que entrega nuda propiedad a una asociación y después de su muerte la empleada continúa en la vivienda.

"II.- Proceso de desahucio promovido por Asociación Del Buen Pastor, propietaria de la finca del partido de San José matrícula número ciento veintidós mil novecientos ochenta y cinco - cero cero uno, donde existe construida una vivienda que ha venido ocupando la señora Rosa Fernández Suárez. La causal alegada es la mera tolerancia de la propietaria. La vivienda dicha perteneció a Bernarda Cubillo, quien le entregó la nuda propiedad a la Asociación. La demandada ingresa a la vivienda precisamente al ser contratada para que cuidara a la señora Bernarda Cubillo y en razón de ello la accionada permaneció en el inmueble. Fallecida doña Bernarda, la Asociación previene a Rosa que desaloje y esta se niega, razón por la cual se promueve este proceso de desahucio. La Juez de primera instancia acoge la demanda al estimar que la actora está legitimada para solicitar el desalojo, y que efectivamente la ocupación de doña Rosa lo ha venido siendo por pura tolerancia de la Asociación actora. III.- De lo así resuelto recurre ahora la accionada y en lo fundamental enumera los siguientes argumentos: A. Que ella no ocupa el inmueble por mera tolerancia sino en virtud de un contrato laboral que la liga a la parte actora. Al respecto, estima este Tribunal que si esto fuera así, la misma Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos permite en estos casos que la parte patronal pueda sacar en cualquier momento al ocupante de un inmueble que ha sido entregado con motivo de un contrato de trabajo, incluso sin necesidad de un proceso de desahucio, de suerte que no lleva razón la accionada con su argumento, pues aún en tales casos el desalojo resulta absolutamente procedente. B. El segundo motivo expuesto por la accionada, es que si bien doña Bernarda Cubillo ya falleció, la relación laboral aún subsiste, y que ella tiene derecho a permanecer en el inmueble hasta que le sean canceladas las prestaciones. Tampoco lleva razón doña Rosa con este argumento, porque para el reclamo de sus eventuales y supuestos derechos laborales -con las consecuencias que ello implica-, debe acudir a la vía laboral, no siendo este proceso el campo idóneo para tal discusión. La existencia o no de eventuales derechos laborales no tiene influencia a la hora de determinar si procede o no la desocupación por la causal alegada. C. En general, insiste la accionada que ella no está ocupando por mera tolerancia, por lo que no procede el desalojo. Para este Tribunal es muy claro



que la ocupación de doña Rosa no obedece a un contrato de arrendamiento, y asimismo lo reconoce la propia accionada, pues ningún dinero paga por ocupar la vivienda. Ello la deja en situación de mera tolerancia que en criterio del Tribunal justifica plenamente el desalojo, tal y como acertadamente resolvió la a quo."¹

II. Inadmisibilidad del recurso de casación.

I.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 591, inciso 2), del Código Procesal Civil, el recurso de casación procede contra las sentencias y los autos con carácter de sentencias, que dicten los tribunales superiores civiles, en procesos que no sean ordinarios o abreviados, siempre y cuando produzcan cosa juzgada material y su cuantía sea superior a la fijada por la Corte Plena para la admisión del recurso. De lo anterior se colige que la sentencia que se dicte en un proceso de desahucio, carece del recurso extraordinario de casación, lo que obliga indefectiblemente a rechazar de plano el presente recurso. **II.-** Por otro lado, aún y cuando se considere suficiente lo anteriormente dicho, a mayor abundamiento, conviene señalar que en el proyecto original de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, concretamente en el artículo 133 de ese proyecto, se contemplaba el recurso de casación, en esta clase de procesos, sin embargo, la Corte Plena, en sesión N° 15-95, artículo XXXVII, al contestar la consulta planteada por la Asamblea Legislativa, se opuso a que el proceso de desahucio contara con la posibilidad de acudir a esta sede extraordinaria. Lo anterior es un indicativo indubitable de que el espíritu del legislador, en virtud de la materia arrendaticia, estableció la necesidad social de contar con un proceso expedito, mediante el cual, las controversias se resolvieran de una manera ágil que permitiera, no hacer ilusorios ni perennes estos litigios. **III.-** Por todo lo anterior, se impone rechazar de plano el recurso."²

III. Recurso de amparo resulta improcedente, remisión a otra vía.

La recurrente manifiesta que el amparado y sus hijos y hermanos ocupan desde hace varios años un inmueble que, aunque reconoce que en parte es propiedad privada, lo han hecho en virtud de que nunca nadie había reclamado derecho alguno sobre el mismo y ahora resulta que es bien demanial o público, aspecto respecto del cual no se aporta prueba alguna. En caso similar a éste, sea el recurso de amparo número 98-005726-007-CO, el cual fue declarado inicialmente



con lugar mediante resolución número 6833-98 de las quince horas quince minutos del veinticuatro de setiembre de mil novecientos noventa y ocho, pero luego en virtud de un error en la notificación de la resolución que daba curso a ese amparo, dicha resolución fue anulada mediante resolución número 7311-99 de las dieciséis horas cuarenta y cinco minutos del veintiuno de setiembre de mil novecientos noventa y nueve la cual también declaró sin lugar el recurso de amparo, señalando lo siguiente:

"... III.- Sobre el caso concreto: El recurrente impugna el desahucio administrativo ordenado por el Ministerio de Seguridad Pública, pues alega ser el legítimo propietario del bien. En materia de desalojo administrativo, la Sala ha indicado en forma reiterada que: "... una vez requerida la intervención de las autoridades administrativas a fin de realizar el desahucio administrativo contemplado en el artículo 455 del Código Procesal Civil, éstas deben cumplir con el debido proceso, aún dentro de la naturaleza sumaria de las diligencias señaladas, debiendo darle traslado a la persona cuyo desalojo se pretende, a fin de que manifieste lo que a bien tenga en su defensa, e igualmente, debiendo comprobarse o verificarse, si en el caso concreto procede el desahucio solicitado y en consecuencia su intervención, constatando -en forma sumaria, pero suficiente- si se está en uno de los supuestos en que la ley autoriza su participación, bien realizando una inspección al inmueble o sitio en que pretende efectuarse el desalojo, y comprobando la legitimación del que solicita las diligencias, es decir, desplegando una actividad probatoria de que concurren los supuestos legales para el desalojo. De manera que en esta sede sumaria del desahucio administrativo, las autoridades deben cumplir con el debido proceso, adecuando sus exigencias a la naturaleza misma de dichas diligencias" (sentencia número 1242-96 de las diez horas cincuenta y un minutos del quince de marzo de mil novecientos noventa y seis). En el caso sub examine, se observa que el ocho de agosto de mil novecientos noventa y ocho, se le comunicó al amparado la orden de desalojo emitida por el Ministerio de Seguridad Pública mediante resolución 1447-98 D.M., misma que fue recurrida por el apoderado del amparado a través de recurso de reposición. En consecuencia observa la Sala que el amparado tuvo oportunidad suficiente para ejercer su derecho de defensa en el momento procesal oportuno. En todo caso, se observa -certificación visible a folio 5 del expediente administrativo- que el inmueble objeto del desalojo administrativo que nos ocupa, es propiedad del Estado. En consecuencia, y dada la naturaleza jurídica de los bienes demaniales, el inmueble no puede ser objeto de posesión por parte



de particulares, pues está fuera del comercio de los hombres y regido por los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e intransferibilidad. En mérito de lo expuesto, el recurso resulta improcedente y así se declara.”

Este caso no difiere en mucho del que se resolvió en la sentencia transcrita. En primer lugar, debe notarse que se trata de un bien demanial debidamente identificado mediante plano catastro aportado por el promovente y que de previo a plantear el proceso de desalojo administrativo se había gestionado por parte de la autoridad recurrida el desalojo voluntario, siendo que ante la negativa a hacerlo se presentó el proceso administrativo de desahucio (ver folios 4 y 5 del principal). En segundo lugar, debe recordarse que sobre los bienes demaniales, propiedad de todos y de ninguno de los habitantes de la República, nadie -excepto la Administración a quien se encargue su custodia- tiene derecho a poseer con intenciones de apropiarse de los mismos o de usucapir, de ahí que ningún ciudadano, por ningún título, puede alzarse con la propiedad de un bien que por su naturaleza pertenece a la colectividad, mismo motivo por el cual no puede alegarse derecho alguno de permanencia en un inmueble que es propiedad del Estado.

Ahora bien, de las pruebas aportadas al memorial de interposición por parte de la propia recurrente, se desprende que el promovente del desalojo demostró que la Corporación Municipal de Heredia es propietaria del bien en discordia, y manifestó que la petente y su familia habitaba dicho bien por invasión y en precario. En estos casos, el procedimiento a seguir fue el que en efecto sustanció el Ministerio recurrido, resultando como producto final de él la resolución que decreta el desalojo impugnado. De esta forma, considera este Tribunal que la orden de desalojo se encuentra dictada a derecho y debidamente fundada en hechos que fueron tenidos como ciertos dentro del expediente respectivo (ver folios 4 a 5 del principal).

Por otra parte, y en cuanto al alegado derecho de defensa, es menester indicarle al petente que la notificación que se le hizo de la resolución que ordena su desalojo del inmueble, es el acto que da inicio al procedimiento. Tanto es así que tiene la posibilidad de presentar un recurso de reposición dentro de tercer día a partir de la notificación de la resolución de desalojo, según se encuentra establecido en la legislación vigente, y si no lo hace o si no lo ha hecho no es responsabilidad de la Administración el hecho de que, voluntariamente la amparada haya renunciado a esa oportunidad procesal de accionar en su defensa, por lo que no puede esta Sala



trasladar tal responsabilidad a los recurridos cuando es el propio error o desidia de la amparada la que la ha sumido en el estado de indefensión que ahora alega. Amén de lo anterior, deber es recordarle a la petente que esta Sala no es una instancia más de aquél procedimiento, y no posee la competencia material para conocer de lo que en vía administrativa se resuelva, ni puede entrar a valorar las pruebas que se tuvieron a la vista y la forma en que ellas fueron evaluadas o sopesadas por el recurrido en su caso, motivo por el cual lo procedente es que se apersona ante el ente recurrido y presente ahí sus alegaciones y pruebas correspondientes, a fin de que sea la autoridad competente la que en definitiva resuelva su situación. Además, de considerarlo pertinente, puede acceder a la vía jurisdiccional ordinaria a fin de ventilar su mejor derecho de posesión. Por lo expuesto, el recurso resulta improcedente y así debe declararse.³

IV. Análisis acerca de la posibilidad de establecer una indemnización para el arrendatario en aquellos casos en que el contrato de arrendamiento finalice por decisión unilateral del arrendante

"III. La parte actora recurre de la sentencia de primera instancia por dos razones muy concretas. La primera de ellas es en cuanto deniega la posible indemnización a su favor por la eventual pérdida del negocio mercantil. Señala que la indemnización fue prevista como posible por la Sala Constitucional en la resolución que desestimó la inconstitucionalidad invocada en este proceso. Por otro lado, recurre de lo resuelto en cuanto a costas, afirmando que él fue litigante de buena fe, ya que si la sentencia de este proceso se dictó después de que el contrato de arrendamiento al que se refiere este asunto fue prorrogado, eso se debió a atrasos de los tribunales y no a hechos del actor. Entre la parte actora y demandada, existe, desde los años ochenta una relación arrendaticia con respecto a un local comercial ubicado en el Parque Nacional de Diversiones. El local que ocupa la parte actora se denomina "La Heladería" y en un principio se dedicó a la explotación de un negocio de venta de helados, pero luego se cambió el giro comercial y en la actualidad se dedica básicamente al expendio de pollo y hamburguesas. La arrendante ha intentado varias veces terminar la relación contractual desalojando al arrendatario pero no ha conseguido ese propósito. Por su parte, el arrendatario desea mantener en forma indefinida la mencionada relación contractual y con esa finalidad planteó esta demanda y además una acción de inconstitucionalidad contra el inciso a) del transitorio Primero de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos que permite



que el arrendante ponga fin unilateralmente a relaciones arrendaticias, que, de conformidad con la Ley de Inquilinato anterior, no tenía una limitación en el tiempo. La mencionada acción fue resuelta en forma negativa por la Sala Constitucional, por sentencia número 2350-03 del veintitrés de junio de dos mil tres. Con base en esa sentencia, el juzgado a quo rechazó la pretensión principal de este proceso. Subsidiariamente, la parte actora solicitó que " en el supuesto de que la demandada solicite el desahucio con base en el requerimiento de desalojo formulado el diecisiete de abril último, el actor tendrá derecho a una indemnización correspondiente al valor de su negocio mercantil y al valor de las mejoras construidas para el desarrollo de ese negocio". El señor juez de instancia rechazó esa pretensión indicando que de los autos no se desprende que la arrendante haya realizado algún acto ilícito o incumplido con las obligaciones a su cargo, que conlleve la obligación implícita de resarcir al actor. Ante esta instancia, el apelante alega que si existe esa obligación de indemnizar, que nace de la eventual pérdida del negocio mercantil y que esa posibilidad la contempla la resolución de la Sala Constitucional que resolvió la citada acción de inconstitucionalidad. Ese agravio resulta improcedente. La Sala Constitucional en la citada sentencia número 2350-03 del veintitrés de junio de dos mil tres señaló *"De este modo, en lo que respecta al reclamo del accionante, y según lo señalado por la jurisprudencia de esta Sala, los derechos que sobre el "establecimiento comercial" "avviamento" o "derecho de llave" existan a favor del comerciante, es un asunto que debe o debió resolverse con arreglo al principio de la autonomía de la voluntad de la partes, de modo que es un tema susceptible de convenirse, o de discutirse en la sede ordinaria si ello no se hizo. Pertenecer pues a criterio de la Sala, a las relaciones de carácter privado, y como tal, se puede hacer todo aquello que no esta prohibido, o discutirse en la vía judicial para que sea el Juez ordinario el que determine su procedencia o no, según corresponda. Finalmente, en cuanto a lo pedido subsidiariamente, para el reconocimiento de la indemnización por la pérdida de los establecimientos mercantiles creados por los inquilinos y por la explotación indefinida, ello también fue resuelto por la Sala en la sentencia citada, de manera tal que lo que queda es rechazar por el fondo la presente acción, al no existir razones para variar el criterio."* Esa consideración de la Sala Constitucional se refiere a la posibilidad de establecer una indemnización para el arrendatario en aquellos casos en que el contrato de arrendamiento finalice por decisión unilateral del arrendante, es decir, para que proceda la discusión en un proceso de la fijación de una indemnización, es requisito indispensable que



la relación arrendaticia haya terminado, pues no es posible concederla de antemano, como lo pretende la parte actora. En este caso, no ha finalizado la relación arrendaticia, o al menos, no había finalizado al momento de iniciarse este proceso, de manera que el reclamo planteado por el actor resulta prematuro, pues carece de sustento fáctico. El pilar fundamental de la pretensión de la parte actora es la existencia de un desalojo. Tan es así, que en la demanda indica que " en el supuesto de que la demandada pudiese pedir el desahucio con base en el requerimiento de desalojo formulado el veintiocho de abril último..."; pero no existe en los autos ningún elemento probatorio que permita concluir que el desalojo se materializó, de manera que existe una clara falta de interés actual. La obligación de resarcir el daño que reclama la actora no ha nacido a la vida jurídica, porque el daño no se ha producido, se trata de una situación eventual que probablemente produzca un daño, pero hasta la fecha no ha acontecido el desalojo, temido por la parte actora, y por consiguiente no se ha producido el daño y en consecuencia, tampoco ha nacido la obligación de resarcirlo. Por estas razones, procede confirmar lo resuelto por el a quo, en cuanto ha sido motivo del recurso. "4

V. Alega el recurrente que se limita el acceso al recurso de casación dentro de ciertos procesos de acuerdo con la cuantía y de la autoridad jurisdiccional que resuelve el asunto

La acción debe rechazarse por el fondo, con base en la amplia jurisprudencia constitucional sobre el punto debatido, este es, la limitación del acceso al recurso de casación en diversos procesos (en este sentido, consultarse las sentencias número 0282-90, 0300-90, 1129-90, 1474-6368-93, 6369-93, 6391-93, 6702-93, 1058-94, 1980-94, 2365-94, 3910-94, 5229-94, 6097-94, 6779-94, 7182-94, 0852-95, 0243-I-96, 3448-96, 5927-96, 5971-96, 6271-96, 6417-96, 0209-I-97, 2390-97, 3333-98, 2001-03055, y 2002-06497); en las que se estima que la misma resulta conforme a los principios, valores y normas que derivan del Derecho de la Constitución, con fundamento en las siguientes consideraciones:

a.- Que no existe un derecho fundamental al recurso de Casación, ni siquiera a la doble instancia, en tanto este se prevé en el artículo 8.2 inciso h) de la Convención Americana de Derechos Humanos, únicamente respecto de sentencias condenatorias en materia penal



"Si bien nuestra Constitución no consagra claramente ningún derecho a recurrir del fallo judicial en ninguna materia-en realidad el artículo 42, párrafo 1), lo único que establece es la prohibición de que un juez lo sea en diversas instancias para la resolución de un mismo punto, pero no la necesidad de más de una instancia-, la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que es, incluso a texto expreso, parámetro de constitucionalidad (arts.48 constitucional, 1), 2), incisos a) y b) y 73, inciso d), de la Ley de la Jurisdicción Constitucional), sí establece expresamente, en su artículo 8, párrafo 2), inciso h), entre derechos del imputado el de Derecho de recurrir del fallo ante juez o tribunal superior»." (sentencia 282-90);

"a) Que [el artículo 8.2 inciso h) de la Convención Americana sobre Derechos Humanos] consagra el derecho del imputado [de apelar] en causa penal por delito, específicamente, habiendo también fijado criterios todavía variados sobre su posible aplicación en otras causas penales, pero sí dejando claramente establecido que se trata de un derecho a favor exclusivamente del imputado, valga decir, del condenado en sentencia, por delito." (sentencia 1739-92)

"La exigencia de dar cumplimiento inmediato a lo establecido en el inciso h) del artículo 8.2 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, de acuerdo con lo resuelto por esta Sala en resolución número 282-90 de las diecisiete horas del trece de marzo último, **debe entenderse para aquellas personas condenadas en sentencia, siempre y cuando ésta haya sido dictada en una causa penal por delitos.** Lo anterior en virtud de que, para estos casos existen, en nuestro ordenamiento penal vigente, tanto el órgano como el procedimiento para recurrir de los fallos en cuestión, mediante el recurso de casación a favor del imputado. Más no así de los que resulten condenadas en juicios de faltas y contravenciones" (sentencia número 1846-90).

En virtud de las anteriores consideraciones, en la sentencia número 6368-93 de las quince horas veinticuatro minutos del primero de diciembre de mil novecientos noventa y tres, se estimó que el artículo 591 del Código Procesal Civil no resulta contrario al Derecho de la Constitución por limitar el acceso al recurso de casación en razón de la cuantía en los procesos civiles, con base en las siguientes consideraciones:

"El que se niegue el derecho a recurrir en casación en un asunto civil en razón de la cuantía, no conlleva una violación al principio de doble instancia, por cuanto existe la oportunidad de



que el fallo de primera instancia sea examinado por un tribunal de segunda, lo que implica que el accionante tuvo amplia oportunidad de defender sus derechos a través de un proceso ordinario y de que la sentencia del a quo fuera revisada por un tribunal colegiado en segunda instancia. Resulta entonces que los argumentos dados por el accionante en cuanto a este extremo no son de recibo."

b.- Que es un asunto de política legislativa el diseño de los diversos procedimientos, por cuanto se ha reconocido la competencia de los legisladores para diseñar, dentro de cada rama general del derecho, los procesos específicos que permitan adecuar la actividad administrativa y jurisdiccional a la especialidad y particularidades de cada materia, con el fin de cumplir con el principio de justicia pronta y cumplida, diseño que por supuesto, debe estar acorde con los demás derechos constitucionales, tales como los derechos de acceso a la justicia, el debido proceso y el derecho de defensa (en este sentido, consultar la sentencias número 0773-93, reiterada en las 2365-94 y 5229-94, entre otras).

c.- Que la limitación del acceso del recuso de casación en los procesos civiles no conlleva a la violación del debido proceso y derecho de defensa (que deriva de los artículos 39 y 41 de la Constitución Política), los cuales están debidamente garantizados, al preverse la apelación, en este caso, ante el Juzgado Civil de Mayor Cuantía;

"El que se niegue el derecho a recurrir en casación en un asunto civil en razón de la cuantía, no conlleva una violación al principio de doble instancia, **por cuanto existe la oportunidad de que el fallo de primera instancia sea examinado por un tribunal de segunda, lo que implica que el accionante tuvo amplia oportunidad de defender sus derechos a través de un proceso ordinario y de que la sentencia del a quo fuera revisada por un tribunal colegiado en segunda instancia.** Resulta entonces que los argumentos dados por el accionante en cuanto a este extremo no son de recibo." (Sentencia número 6368-93 de las quince horas veinticuatro minutos del primero de diciembre de mil novecientos noventa y tres.)

d.- Por último, tampoco se infringe el principio de igualdad constitucional (artículo 33 constitucional), por cuanto el proceso de desahucio es de diversa naturaleza, en tanto es sumario, y como tal, tiene otras especificaciones procesales; entre ellas, que no produce cosa juzgada material, sino únicamente formal, por lo que puede revisarse en la vía ordinaria.



"El proceso de desahucio es sumario y por sus características, es lógico que posea diferencias sustanciales con los juicios ordinarios. No es racional entonces, pretender que el sumario tenga los mismos recursos que el ordinario, porque ello sería equivalente a desconocer la naturaleza diferente de ambos procesos para «ordinariar» todo aquél procedimiento que difiera, en cuanto a garantismo, de éste" (sentencia número 5229-94).

"Proceso o juicio sumario es aquel que tiene un trámite muy breve por exigirlo así la índole del objeto del litigio, o la urgencia del negocio, y su diseño conlleva que se supriman, en cuanto sea posible, los factores antieconómicos y retardatorios de un pleito solemne y escrito, y que conlleven un inmenso retraso en la acción de la justicia en asuntos de poca complejidad y trascendencia. Este juicio se caracteriza por la simplificación del debate, se reducen los recursos, el plazo de los mismos y el número de instancias, todo con miras de economía no solamente económica sino en especial economía procesal. La introducción de un procedimiento único que comprenda los procesos incidentales, ejecutivos, interdictos y desahucios en nuestro ordenamiento procesal civil responde a la brevedad del procedimiento, sumariedad que no se entiende únicamente en la simplificación del procedimiento sino también en la imposibilidad de oponer todo tipo de excepciones, como sí es posible hacerlo en el juicio ordinario" (Sentencia número 0486-94, de las dieciséis horas tres minutos del veinticinco de enero de mil novecientos noventa y cuatro).

No existiendo motivos para variar de criterio, ni razones de orden público que justifiquen reconsiderar la jurisprudencia comentada, procede rechazar por el fondo la acción en todos sus extremos.⁵

VI. Determinación de la cuantía para establecer la competencia

"I.- En el presente caso las actoras manifiestan ser dueñas de la finca del Partido de Puntarenas, matrícula de Folio Real número 057541-000, situada en la Provincia de Puntarenas, distrito 1, Puntarenas, cantón central, que es terreno para construir con una casa. Señala que por medio de contrato suscrito entre la señora Mora y los señores Shedden y Calderón, les alquiló el inmueble, encontrándose en la actualidad en mora con el pago respectivo. Agrega, que inquilinos subarrendaron parte del local a la señorita Jockselyn Cascante Rosales, contraviniendo la cláusula cuarta del contrato y la prohibición que establece la Ley de Inquilinato. Por lo que interpone proceso de desahucio para que se les obligue a desocupar su propiedad, pagar ambas costas de la acción, así como



los daños y perjuicios ocasionados por su demora. El Juez Civil y de Menor Cuantía de Puntarenas se declaró incompetente por razón de la cuantía y remite el asunto al Juzgado de Mayor Cuantía de esa ciudad. La actora inconforme con lo resuelto apela por lo que se eleva en consulta ante esta Sala. **II.-** Del análisis de los autos, se tiene por un lado que el Juez Civil de Menor Cuantía de Puntarenas procedió a estimar la demanda en la suma de \$750.000,00, folio 54, en razón de que la actora lo había hecho en forma errónea, pero no por esta razón se debería limitar a aquél de conocer del asunto. Además, se aprecia la existencia de un contrato de arrendamiento (folio 1), en donde las partes convinieron conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Se colige de lo anterior, que lleva razón el Juez Civil de Menor Cuantía al declinar su competencia; pues, si bien estamos en presencia de un asunto que está reglado por la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, conforme lo convinieron los contratantes, en la cláusula primera se indica que, la propiedad, tiene un negocio denominado "Mariscos Bar". Véase, que lo arrendado, conforme a la cláusula segunda del contrato, fue un negocio comercial y casa de habitación. El ordinal 4, de la Ley citada, prevé lo siguiente: *"... Esta ley rige para todo contrato, verbal o escrito, de arrendamiento de bienes inmuebles, en cualquier lugar donde estén ubicados y se destinen a la vivienda o al ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, profesional, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades de servicios públicos..."*. No obstante lo anterior, se aprecia, la existencia de un negocio comercial, el cual fue arrendado para la explotación de esa actividad comercial. Es importante establecer la diferencia entre un local comercial, respecto a un negocio comercial; en el primero se arriendan las paredes para instalar la actividad comercial, lo cual se regirá por la Ley de Arrendamientos Urbanos sin importar su cuantía, y en el segundo, lo arrendado es la explotación del establecimiento comercial y se rige por el Código Civil. Por lo que sí interviene en la en la determinación de la competencia la cuantía. Así las cosas, el conocimiento del presente asunto corresponde al Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas."⁶

VII. Análisis e inexistencia de tolerancia en caso de inmueble adquirido con anotación de proceso ordinario pendiente planteado por el poseedor

"III.- Proceso de desahucio civil por la causal de tolerancia. La parte actora pretende el desalojo de los co-demandados Hugo Enrique Sibaja Campos y la Asociación Iglesia Bíblica Bautista de Escazú,



representada por el señor Sibaja Campos. En la sentencia apelada, el Juzgado a-quo acoge las excepciones perentorias opuestas por el señor Sibaja Campos en su carácter personal, respecto al cual se rechaza la demanda. No obstante, el desalojo interlocutorio se confirma en relación con la Asociación co-accionada y ordena su lanzamiento mediante la autoridad de policía administrativa. Todos esos extremos los resuelve el juzgador sin especial condena en costas. De ese pronunciamiento recurre únicamente la Asociación y, a tenor del artículo 565 del Código Procesal Civil, se conoce en lo apelado. Lo desfavorable se reduce a la parte estimatoria del fallo. En sus agravios, la recurrente insiste en su condición de poseedora por más de un año y no por mera tolerancia de la actual propietaria. Reitera los argumentos acerca de la procedencia de las excepciones perentorias y de la prejudicialidad. Respecto a ésta última, alude al proceso ordinario que se tramita en el Juzgado Sexto Civil de Mayor Cuantía de esta Ciudad bajo el expediente número 98-901389-0182-CI y dice: "Esa demanda se encuentra debidamente anotada como un gravamen sobre la referida finca, la cual se aprecia en la certificación de propiedad expedida por el Registro Público que obra en autos. Tomando en cuenta el aspecto cronológico si se tiene por demostrado que desde mil novecientos noventa y ocho, yo seguí con la ocupación del bien como pastor de la Iglesia Bíblica Bautista de Escazú y por lo tanto la Iglesia como tal y con toda nuestra congregación, como lo ha sido por más de treinta años, y con el Acta de Constitución de la Asociación se demuestra que el señor Harold Casey como pastor y Presidente de la misma dispuso del bien a favor de la Asociación, que con base en esta manifestación de voluntad del causante se interpuso en mil novecientos noventa y ocho, proceso ordinario contra la sucesión de Harold Casey, para hacer valer el acta constitutiva de nuestra asociación, y que para mil novecientos noventa y ocho y hasta la fecha la aquí actora Asociación Avance del Compañerismo Bíblico Bautista Internacional, nunca ha tenido la posesión del bien objeto de este proceso, la adquirió registralmente en el 2001 y por eso no se le puede otorgar en un proceso de desahucio una posesión que nunca ha tenido y que va en contra de la manifestación de voluntad del mismo causante señor Harold Casey, y que esta haciéndose valer en un proceso ordinario como corresponde" (folios 260 y 261). Conforme al artículo 575 del Código Procesal Civil, el Tribunal admitió la prueba documental aportada en autos, según consta en la resolución de las 8 horas 10 minutos del 5 de marzo del 2004 visible a folio 298. Sin embargo, esa documentación no tiene mayores efectos para la decisión de este asunto, pues la revocatoria del fallo apelado, en lo que es motivo de inconformidad, se sustenta en lo ocurrido tanto en el proceso



sucesorio de Harold Casey como en el ordinario pendiente contra esa universalidad. **IV.-** Acerca de la competencia, legislación aplicable y concepto de la causal de tolerancia, este Tribunal ha resuelto: **"Resta analizar la procedencia de la causal alegada. El artículo 4 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos establece el ámbito de su aplicación, la que se aplica a todo contrato de arrendamiento -verbal o escrito-, referido a bienes inmuebles cuyo destino sea de vivienda, ejercicio de una actividad comercial, industrial, artesanal, técnica, asistencial, cultural, docente, recreativa o a actividades y servicios públicos. Dos son los parámetros para que resulte aplicable la ley: la existencia de un contrato de arrendamiento y el destino del inmueble. La accionada ocupa un apartamento, lo que cumple con lo del destino, pero en autos se echa de menos la existencia de un contrato de arrendamiento. En esas condiciones, la citada ley es inaplicable por disposición expresa del inciso f) del artículo 7, y el desalojo por pura tolerancia se rige, en principio, por el desahucio administrativo previsto en el artículo 455 del Código Procesal Civil, norma que precisamente remite al numeral 7 de la ley de comentario. Es evidente que acudir al desahucio administrativo es simplemente una opción, pues no es posible impedir que el titular del inmueble acuda directamente a la sede judicial, en cuyo caso la causal quedaría prevista en el artículo 449 párrafo primero del Código Procesal Civil. Tolerancia significa que quien ocupa el inmueble lo hace por una simple liberalidad del propietario, la que puede dejar sin efecto en cualquier momento. En otras palabras, en esas condiciones entre la actora y el demandado no existe contrato de arrendamiento que justifique la ocupación de éste último"** Voto número 928-L de las 8 horas 10 minutos del 1º de del 2001. En este asunto en concreto, se alega la tolerancia o posesión en precario, demanda estimada en novecientos mil colones; esto es, corresponde a un proceso de mayor cuantía. **V.-** Como se indica en la cita jurisprudencial, la tolerancia significa una simple liberalidad del titular del inmueble ocupado por la parte demandada. Se trata de un acto voluntario y donde no existe relación contractual con el ocupante. El desahucio, en consecuencia, se traduce en la vía legal idónea para ponerle fin a la ocupación precaria. La causal, por sus efectos de lanzamiento, debe estar acreditada de manera clara, precisa y sin cuestionamientos que la condicionen. Es preciso acreditar la calidad de propietaria y la inexistencia de un vínculo de arrendamiento. Si bien el expediente permite llegar a esas dos conclusiones, la duda surge en la nitidez de la tolerancia. La cuestión no es supeditar la decisión del desahucio al proceso ordinario pendiente, pues comparte el Tribunal la ausencia de prejudicialidad. Esa institución procesal se produce en las



hipótesis del numeral 202 del Código Procesal Civil, según lo señala el artículo siguiente 203 ibídem. No obstante, lleva razón la apelante al cuestionar la causal en virtud de algunos hechos relacionados con la finca objeto del debate. Sin importar el tiempo, el pastor Harold Casey estuvo en Costa Rica y falleció el 15 de enero de 1998, cuya sucesión se abrió en el Juzgado Sexto Civil de Mayor Cuantía de esta Ciudad. Dentro de los bienes inventariados figura la finca del Partido de San José, matrícula número 206.476-000 e inscrita a nombre del causante (folios 11 y 13). En ese fundo se encuentra edificado el templo Bautista de Escazú, actualmente ocupado por el también pastor Hugo Enrique Sibaja Campos y actualmente representante de la co-demandada Asociación Iglesia Bíblica Bautista de Escazú. Producto de la distribución dentro de la universalidad, el inmueble fue adquirido por la Asociación actora en escritura pública otorgada el 14 de diciembre de 2001, mediante donación suscrita por el señor John Robert Barnes Davenport como albacea y heredero del señor Harold Casey (folio 29). **El Registro Nacional inscribió el traspaso a título gratuito el 21 de diciembre del 2001, pero soportando demanda ordinaria (folio 4).** Esa medida cautelar típica corresponde al proceso ordinario promovido por el co-demandado Sibaja Campos y otros contra la sucesión de Harold Casey, cuya copia del escrito inicial se observa a folio 53. En esa vía se reclama, a nombre de la Asociación apelante, la titularidad del fundo porque desde un inicio se adquirió para el templo Bautista y no como un bien personal del causante. Se inscribió a su nombre, se sostiene en ese memorial, a falta de inscripción de la Asociación. Hay petitoria principal de titularidad y una subsidiaria de usufructo vitalicio. **La demanda se anotó en el Registro el 18 de enero de 1999; esto es, aproximadamente dos años antes de la donación a favor de la actora y de su inscripción.** Lo sucedido desnaturaliza el lanzamiento en un proceso sumario. No es posible justificar ni calificar la posesión de la Asociación apelante, pero lo cierto es que ocupa el inmueble mucho tiempo antes de que la actora fuese su propietaria. Al inscribirse la donación, con base en la publicidad registral, la demandante tuvo conocimiento de la existencia de un ordinario. La inscripción se hizo soportando la medida cautelar, concretamente sujeto al resultado de ese proceso declarativo. Así lo establece en forma imperativa el artículo 468 párrafo 2º del Código Civil: **“..Cualquier adquirente de un bien anotado aceptará, implícitamente, las resultas del juicio y el registrador lo consignará así en el asiento respectivo, al inscribir títulos nuevos”.** Esa es la función de la medida cautelar, conforme a la doctrina del numeral 482 del Código Procesal Civil. La ocupación de la apelante, entonces, no surgió como una liberalidad de la parte



actora a partir de su adquisición. Por el contrario, ocupa el inmueble desde tiempo atrás y ahora reclama en vía ordinaria la titularidad y, en su defecto, el usufructo de por vida. La existencia de ese reclamo era de conocimiento de la demandante por la anotación de la demanda ordinaria, sin que se pueda ignorarlo por haberse inscrito su derecho de propiedad. Es cierto que entre ambas asociaciones no hay contrato de arrendamiento entre sí, pero hay debate pendiente sobre el futuro de la propiedad. Una vez resuelto ese asunto ordinario con cosa juzgada material, según el resultado final, se podría definir la tolerancia. No puede existir liberalidad por acontecimientos anteriores a la donación, los cuales están pendientes de resolución. Puede surgir a partir de ese contrato gratuito, pero es preciso esperar la decisión final del ordinario. No por razones de prejudicialidad, sino para analizar la causal libre de los efectos de la medida cautelar. Incluso, llama la atención algunas frases consignadas en la prueba confesional del apoderado de la actor, acta de folio 202. Parece desprenderse un problema de carácter interno entre pastores, fundadores y miembros de una misma congregación. Las dos Asociaciones se identifican por ser "bautistas" y de existir algunas discrepancias, el desahucio no es el medio correcto para recuperar el inmueble, al menos hasta tanto no se resuelva el ordinario. **VI.-** El punto no es absolutamente novedoso. Existen antecedentes similares donde se ha desestimado el desahucio porque hay discusiones en un proceso declarativo. A manera de ilustración se expuso: **II)- Se trata en este caso de una demanda de desahucio con fundamento en la causal de mera tolerancia. Al respecto, es necesario tomar en cuenta la existencia de un proceso ordinario de nulidad de una compraventa, y también un proceso abreviado de divorcio, en los cuales el debate se relaciona con la posibilidad de que la aquí demandada tenga derecho a gananciales en el inmueble objeto de este litigio, con la circunstancia especial de que cuando se presentó esta demanda el veintisiete de junio de mil novecientos noventa y siete, ya constaba en el registro la anotación de la mencionada demanda ordinaria, como resulta claramente de la certificación que forma el folio 1. En este caso no es posible pensar en la posibilidad de la existencia de gananciales, hasta tanto los jueces que conocen de los indicados procesos no se pronuncien concretamente en relación con ese punto. De manera que si se acogiera esta demanda, se estaría prejuzgando en relación con un punto que será resuelto en un proceso que tiene una jerarquía mayor que este desahucio. En consecuencia, de lo que se resuelva en dichos procesos dependerá si en realidad existe tolerancia o no. Por esta razón esta demanda resulta prematura y de allí que el interés como presupuesto de fondo no esté presente. Lógico resultado es la revocatoria de la**



sentencia recurrida para en su lugar acoger la excepción de falta de interés y omitir pronunciamiento en cuanto a las restantes por innecesario, declarar sin lugar la demanda y revocar el auto que ordenó el desalojo interlocutoriamente. Como el derecho invocado podría ser discutido en un futuro proceso, debe resolverse este caso sin especial condena en costas" Voto número 469-L de las 7 horas 30 minutos del 9 de abril del 1999. En términos parecidos se resolvió en otro asunto por mediar un ordinario de usucapión, debiéndose consultar la resolución número 37-M de las 7 horas 35 minutos del 10 de enero del 2001: "III.- Por la trayectoria y datos que se desprenden del expediente, se puede concluir que este desahucio es el producto de la carta enviada por los actores a los demandados con fecha "24 de mayo de 1999" y del ordinario por prescripción positiva promovido por los accionados como reacción a dicha carta. Los demandantes, como co-propietarios del inmueble ubicado en Paseo Colón, le solicitan a los demandados que la desocupen ya que no pagan alquiler y la ocupan por tolerancia, para lo cual le conceden ocho días hábiles bajo el apercibimiento de proceder conforme a los numerales 449 y 455 del Código Procesal Civil. Los accionados reaccionan con la presentación de un proceso ordinario, el que se tramita en el Juzgado Tercero Civil de Mayor Cuantía de San José. En ese proceso declarativo los aquí accionados alegan que son poseedores del inmueble objeto de este asunto desde mil novecientos setenta en forma continúa, pública, pacífica y a la vista de todos los vecinos, amigos, parientes y conocidos durante casi treinta años. Dentro del emplazamiento para contestar ese ordinario, los actores G. plantean este desahucio, ello porque la demanda de desalojo tiene fecha 15 de setiembre de 1999 y contestan con reconvención mediante escrito fechado 25 de ese mismo mes y año. Por un lado en el desahucio afirman que los aquí accionados ocupan la casa por mera tolerancia, sin brindar mayores detalles. Sin embargo, días después al contestar el ordinario y dentro del cuadro fáctico de la reconvención, alegan que los accionados en el desahucio y actores en el ordinario, ingresaron como inquilinos y una vez que adquieren la propiedad se convino en forma verbal que dejaran de cancelar rentas y en su lugar continuaran ocupando el inmueble a cambio de sufragar los gastos por su mantenimiento. En definitiva, el punto debatido acerca de la naturaleza de la ocupación de los demandados deberá resolverse, necesariamente, en el proceso ordinario y no en este desahucio. Si bien desde el punto de visto temporal los actores tomaron la iniciativa para solicitar, extrajudicialmente, el desalojo de la casa de habitación que ocupan los demandados, lo cierto es que éstos acudieron de inmediato a la vía judicial con el ordinario a fin de reclamar la titularidad del inmueble por prescripción positiva. Ahora no es posible analizar en



este sumario la condición de los demandados ante el peligro de adelantar criterio sobre lo que se discute en el ordinario. El Tribunal tiene claro que se trata de dos procesos independientes y autónomos e incluso los efectos procesales de sus fallos son distintos: el desahucio produce cosa juzgada formal y el ordinario cosa juzgada material. No obstante, por los antecedentes expuestos, las partes han asumido posiciones ambiguas en el desahucio para evitar cualquier inconveniente en el ordinario. Lo que se discute en el proceso declarativo y las declaraciones que obran en autos, como bien lo dice el a-quo, permite concluir que la causal de tolerancia no se acredita de manera fehaciente y esa es la razón fundamental para desestimar la demanda. No es posible afirmar que los demandados ingresaron como inquilinos o no, menos aún si ese contrato de arrendamiento inicial fue sustituido por un acuerdo verbal donde los ocupantes no pagarían más rentas a cambio de darle mantenimiento al inmueble. Ese el alegato central de la oposición y contrademanda en el ordinario, donde por cierto dentro de la petitoria de la reconvencción se pide el desalojo de los aquí accionados por tolerancia. En ese sentido, lo resuelto no depara perjuicio a los actores G. porque su tesis se resolverá en el ordinario, el cual goza de mayores posibilidades de defensa para ambas partes. Por la condición sumaria del desahucio, no se puede debatir la titularidad por usucapión y dada la trayectoria descrita, lo prudente es mantener lo resuelto en todos los extremos, incluyendo desde luego la exención en ambas costas. No se puede considerar de mala fe ni temeraria la demanda porque será en el ordinario donde se resuelva en definitiva el punto debatido, de ahí que conforme a lo dispuesto en el artículo 222 del Código Procesal Civil es correcto resolver sin especial condena en costas. Por todo lo expuesto, se confirma en todas sus partes el fallo recurrido. No se hace consideración específica de los agravios de los recurrentes porque, como se expuso, deben continuar el debate en el proceso ordinario en trámite. VII.- En definitiva, la anotación de la demanda ordinaria es anterior a la donación y esa circunstancia descalifica la causal al no existir tolerancia clara y precisa. Será en esa vía declarativa donde, previamente, se deberá analizar la naturaleza de la ocupación de la recurrente. Por lo expuesto, son inadmisibles los argumentos de la Asociación apelada (actora). Tampoco es necesario conocer de los restantes agravios de la apelante. En lo que es motivo de inconformidad, se revoca el fallo recurrido. En su lugar se acoge la excepción de falta de derecho y se omite pronunciamiento sobre las restantes por innecesario. Se rechaza la demanda también contra la co-demandada Asociación Iglesia Bíblico Bautista de Escazú, revocándose la orden de desalojo impartida en lo interlocutorio. La demanda de desahucio



queda denegada en todos los extremos y, siguiendo el criterio de la jurisprudencia en estos casos, se resuelve sin especial condena en ambas costas. La actora, ahora vencida, ha litigado de buena fe porque el debate no ha terminado. Artículo 222 del Código Procesal Civil."⁷

VIII. Disconformidad de la recurrente por solicitud de desalojo administrativo sin cumplirse los requisitos que establece la ley

Primeramente, debe señalarse, en primera instancia, como reiteradamente lo ha reconocido este Tribunal, que una vez requerida la intervención de las autoridades administrativas a fin de realizar el desahucio administrativo contemplado en el artículo 455 del Código Procesal Civil, éstas deben cumplir con el debido proceso, aún dentro de la naturaleza sumaria de las diligencias señaladas, debiendo darle traslado a la persona cuyo desalojo se pretende, a fin de que manifieste lo que a bien tenga en su defensa, e igualmente, debiendo comprobarse o verificarse, si en el caso concreto procede el desahucio solicitado y en consecuencia su intervención, constatando -en forma sumaria, pero suficiente- si se está en uno de los supuestos en que la ley autoriza su participación, bien realizando una inspección al inmueble o sitio en que pretende efectuarse el desalojo, y comprobando la legitimación del que solicita las diligencias, es decir, desplegando una actividad probatoria de que concurren los supuestos legales para el desalojo. De manera que en esta sede sumaria del desahucio administrativo, las autoridades deben cumplir con el debido proceso, adecuando sus exigencias a la naturaleza misma de dichas diligencias, por lo que el reclamo hecho en este sentido carece de sustento. Ahora bien del informe rendido bajo juramento por las autoridades recurridas, se desprende que las autoridades del Ministerio de Seguridad han actuado conforme a derecho y han corroborado que en el caso de la gestión de desalojo que acusa la amparada se hayan cumplido con los requisitos que establece la ley. Por lo tanto, no observa esta Sala que se de la violación alegada por la recurrente, ya que si bien el legislador estableció que en los casos previstos por el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, el desalojo se tramita por la vía del desahucio administrativo, ello no enerva en forma alguna, la posibilidad que posee el arrendante de acudir a la vía jurisdiccional a hacer valer sus derechos, aún al inicio de las gestiones administrativas de desahucio, si se considera perjudicado con el mismo, al estimar que no se encuentra en las hipótesis previstas por dicho numeral, y garantizar así la tutela de sus



intereses. Ahora bien, si lo que pretende la recurrente, es que este Tribunal determine si se configura el supuesto regulado por dicho numeral, o si procede o no el desalojo ordenado, resulta improcedente que esta Sala se pronuncie sobre dicho extremo, ya que el recurso de amparo ha sido instituido para tutelar infracciones o amenazas inminentes a los derechos y libertades fundamentales de las personas, y no para controlar en abstracto, la correcta aplicación del derecho. Por lo tanto, si la accionante considera que lo resuelto por la autoridad recurrida resulta contrario a derecho, y como en el presente caso, ya se resolvió el recurso de reposición interpuesto por el recurrente, por lo que la discusión del asunto planteado en vía administrativa ha finalizado, debe acudir la accionante a la sede jurisdiccional para alegar lo que corresponda, como de hecho a sucedido en presente caso.

IX. El diferendo planteado constituye un asunto ajeno al ámbito de competencia de la Jurisdicción constitucional

Estima la Sala que en el caso concreto no se ha dado ninguna violación a normas o principios constitucionales en perjuicio de la recurrente. Sin duda alguna, el diferendo planteado constituye un asunto ajeno al ámbito de competencia de esta Jurisdicción pues a la Sala no le corresponde determinar si la recurrente tiene o no derecho a permanecer en ese inmueble y por ende, si las actuaciones del recurrido en su condición de arrendador, resultan o no contrarias a derecho. En todo caso, en la contestación a la audiencia conferida, informó el recurrido que no es cierto lo alegado por la recurrente pues no se ha iniciado ningún procedimiento de desahucio ni tampoco se han tomado las medidas de presión que señala la recurrente pues el inmueble fue alquilado sin servicios de agua o luz. Así las cosas, si la recurrente se siente disconforme con la relación inquilinaria que mantiene con el recurrido o con la forma en que éste actúa dentro de esa relación, deberá plantear sus alegatos en la vía jurisdiccional correspondiente para que ahí se resuelva lo que en derecho corresponda pues como se indicó, esta Sala no tiene competencia para pronunciarse en relación con este tipo de situaciones de carácter contractual. Por lo expuesto, el amparo resulta inadmisibile y así debe declararse.⁸

X. Ocupación por mera tolerancia debe ser determinada en forma nítida y clara

"III).- Tal y como se ha indicado en reiteradas oportunidades, la causal de tolerancia alegada dentro de un proceso de desahucio



deberá ser determinada en forma nítida, sin complicaciones ni debates de carácter contractual entre las partes, es decir que resulte absolutamente claro que la parte accionada se encuentra habitando el inmueble por una mera y simple liberalidad de la parte actora, situación que ciertamente no se da en el caso que nos ocupa. Efectivamente, en este asunto ha existido un contrato de opción de compra venta, mediante el cual las partes en conflicto negociaron la venta, esto por parte del actor, y la adquisición del demandado del inmueble en cuestión, pactándose además dentro de ese mismo contrato que el señor Rizo Alvarez habitaría en la vivienda, habiéndose inclusive cancelado algunas sumas de dinero que supuestamente se amortizarían al precio de la venta. Todo lo anterior nos da un panorama diverso a lo que se podría entender como una mera tolerancia, ya que las circunstancias por las cuales dicho señor se encuentra habitando el inmueble es precisamente como consecuencia de la promesa recíproca de compra venta que las partes acordaran mediante escritura pública otorgada ante el notario Víctor Evelio Castro, y no por una simple liberalidad del propietario. Todos esos aspectos conducen a que lo debatido escape a una simple tolerancia generadora del desalojo, ya que existen otros aspectos que deberán ser debidamente analizados y no precisamente en un proceso sumario como el que nos ocupa, por lo que resultaría procedente lo señalado por el a-quo en cuanto a la necesidad de debatir el problema en un proceso de conocimiento, si así lo estiman procedente las partes, acogiéndose la excepción de falta de derecho, ya que en vista de todas esas circunstancias no se evidencia en forma clara y efectiva el derecho de la parte actora para interponer el desalojo por mera tolerancia, y que el mismo pudiera acogerse en los términos solicitados.-"⁹

XI. Improcedente denegatoria de la vía procesal sumaria para conocer de asunto amparado en causal de ocupación por mera tolerancia

"I. Aspectos procesales: ambas partes han indicado que con anterioridad la actora había interpuesto un proceso sumario de desahucio en el cual se alegaba como causal la mera tolerancia. Indican que dicho proceso fue desestimado por cuanto el Juzgado de Menor Cuantía respectivo estimó que únicamente los procesos de desahucio fundados en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos pueden tramitarse por esa vía, pues los fundados en mera tolerancia -y en los demás supuestos del artículo 7° de ella- deben conocerse en sede administrativa y, de no ser acogidos en ésta, la parte interesada tendría que acudir al proceso declarativo pleno. Esta tesis fue avalada en su oportunidad por el Juzgado de



Mayor Cuantía que conoció el asunto en alzada. Dicha posición no es compartida por este Tribunal. No se puede negar el acceso al proceso de desahucio a quien invoque la causal de mera tolerancia. El artículo 448 del Código Procesal Civil dispone que el proceso sumario de desahucio procede cuando se funde en alguna de las causales del artículo 121 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos -LGAUS- y **en aquellas establecidas por otras disposiciones del ordenamiento jurídico**. Precisamente el artículo siguiente del Procesal -449-, indica que el desahucio procede contra quien posea el inmueble en precario o por pura tolerancia. Por ello, la tesis que siguieron los jueces civiles de menor y mayor cuantía no es compartida por este Tribunal. En todo caso, al existir una resolución firme en tal sentido, se obligó a la parte actora a acudir a la vía declarativa en tutela de sus derechos, concediéndose mayor amplitud de defensa a la parte contraria, por lo que no se le puede de manera alguna denegar a la accionante el derecho del acceso a la justicia. Sobre este punto, tampoco concuerda el Tribunal en el establecimiento de esta demanda de mayor cuantía por la vía abreviada. Al respecto, la relación de tenencia de un bien por mera tolerancia no está cobijada por la LGAUS y, por ello, no está cobijada por el artículo 124 de ésta, el cual se refiere a los procesos de naturaleza arrendaticia que deben ventilarse por la vía abreviada. Sin embargo, no existe nulidad alguna que decretar. En primer lugar, como se indicó, la vía que debió permitírsele a la parte actora para dilucidar su pretensión era la sumaria. Al obligarlo a acudir a la vía declarativa y seguirse el proceso mediante los trámites del abreviado, en realidad se le concedieron mayores posibilidades de defensa a la parte demandada. En segundo lugar, no existe nulidad que decretar porque al apelar no se ha formulado agravio alguno al respecto por parte de los demandados, con lo cual finalmente se han conformado con la tramitación dada al proceso hasta ahora."¹⁰

XII. Proceso de desahucio por falta de pago

Conforme se ha señalado reiteradamente, la facultad de diseñar los procesos es exclusiva del legislador. En esa tarea tiene como límites, claro está, el respeto de los derechos y garantías fundamentales de las partes establecidos en el Derecho de la Constitución. La queja del accionante radica en el hecho de que a su juicio dentro del proceso de desahucio regulado en los artículos 448 a 455 del Código Procesal Civil, una vez firme la sentencia, debería otorgarse un plazo para desalojar el inmueble, porque a su juicio el plazo que prevé el artículo 449 párrafo 4) (al señalar que en el mismo auto que se confiera el emplazamiento al demandado,



el Juez ordenará desalojar el inmueble en el plazo de quince días) debe entenderse suspendido con la contestación de la demanda y una vez resuelto el proceso, debe concederse. El desalojo inmediato a la firmeza de la sentencia de desahucio no vulnera ningún principio constitucional y así lo ha señalado la Sala en su jurisprudencia:

“ La naturaleza del proceso de desahucio hace que con sentencia estimatoria firme se deba ejecutar el lanzamiento, el cual no queda suspendido aun cuando se formule demanda de tipo plenario para dejar sin efecto lo resuelto en aquélla. Lo que la jurisprudencia ordinaria ha venido a establecer para esos casos es que, si el lanzado llegara a obtener una sentencia estimatoria en este proceso posterior, que declare nulo, ilegal o ilegítimo lo actuado en el desahucio, se reconozcan daños y perjuicios en su favor. Es del todo exagerada la expresión de la accionante, de que con este tipo de disposiciones se burla el propósito protector del inquilino que orienta a la Ley de Inquilinato. Es exagerada y falaz, en tanto la citada ley protege, ciertamente, al inquilino en su relación jurídica, pero debe entenderse que el Código Procesal Civil se aplica a cualesquiera procesos de desahucio originados en un arrendamiento, sea de los cobijados por la Ley de Inquilinato o no, como también, que ésta ley no incursiona en aspectos meramente procesales de los desahucios. La norma impugnada en esta acción, pues, no desprotege al inquilino, ya que como se expuso supra, solamente racionaliza la ejecución de la sentencia de desahucio, sin que se enerve su aplicación por el hecho de que se plantee un proceso ordinario para revisar aquélla.-

SEGUNDO: Además de lo dicho, no parece desproporcionado que respecto del desahucio no se haya legislado en igual sentido que para el ejecutivo, porque aquí está de por medio el ejercicio del derecho de propiedad que revierte plenamente al propietario, pronunciado el desahucio, mientras que en los otros supuestos del Código, a lo sumo lo que se posterga es el pago al acreedor, de manera que el tratamiento distinto no aparece como ilegítimo. De exigirse que planteado el proceso abreviado, el desahucio se paralice, someteríamos indefectiblemente al propietario a dos procesos para lograr lo que con uno sería más que suficiente. En el escenario procesal que reclama el accionante, para que el propietario pueda recobrar la posesión del bien, se haría necesario que deba soportar dos procesos, porque, ¿cuál demandado, teniendo la posibilidad de inmovilizar lo resuelto en firme en el desahucio, no utilizaría el proceso ordinario? Esto sí parece desproporcionado, a la luz de la jurisprudencia nacional, que en los excepcionales casos que se han presentado, ha establecido el



derecho a una compensación económica a quien indebidamente sufrió un perjuicio en base a un primer fallo inicuo. Esta es una solución razonable, y, por supuesto, menos dura que hacer que el propietario deba esperar a dos procesos exitosos, para poder hacer uso de su bien. Por eso, al regular el Código de modo diverso una y otra situación, que corresponden a supuestos y condiciones diferentes, no encuentra la Sala que exista un trato desigual o discriminatorio, como lo pretende presentar la accionante.-

TERCERO: Señala la accionante, por otra parte, que en la materia del desahucio, debería existir una norma similar a la del artículo 445 del mismo Código, para cuando se interpone un proceso ordinario o abreviado con el propósito de revisar lo sentenciado previamente, y en el que, mediando una garantía suficiente, se suspenda la ejecución de aquello. Sin embargo, debe observarse que en esa hipótesis, se trata de bienes del deudor rematado, que se entregarán a un rematante o acreedor adjudicatario, lo que hace razonable el que, mediando garantía suficiente, pueda suspenderse tal entrega. Aquí el deudor es propietario de la cosa que, por el segundo proceso, evita (o suspende) que pase a ser propiedad de un tercero. Una disposición similar, en caso de desahucio, tendría un resultado contrario, cual sería más bien impedir que el legítimo propietario haga uso de su bien, facilitando al arrendatario vencido el seguir disfrutando de él. Una garantía para el segundo proceso, en nada varía la percepción de que el nuevo proceso -ahora ordinario o abreviado- viene a desnaturalizar el propósito del desahucio, como ya se dijo atrás. Con o sin garantía, lo que no parece razonable es que exista la posibilidad de suspender al propietario en el legítimo goce de un bien legalmente rescatado. Porque, en la hipótesis contraria, ¿De qué valdría la sentencia de lanzamiento? Y, además, como se dijo, sin necesidad de hacer sufrir al propietario un doble proceso para obtener el desahucio, en caso de que un arrendatario pudiera obtener una sentencia favorable en el ordinario, la jurisprudencia reiterada le garantiza la obtención de una indemnización acorde con el daño sufrido. La historia judicial del país, de toda suerte, no conoce de precedentes en cantidad tal, que encuentre situaciones de injusticia que, a su vez, aconsejen una interpretación conforme de parte de esta Sala, que entienda como razonable y legítimo lo establecido por la jurisprudencia nacional en la materia.-

CUARTO: Finalmente cabe agregar que no obstante el proceso de desahucio, tradicionalmente definido como sumario, no implica que no deba respetarse plenamente el derecho de defensa del demandado,



porque como lo ha dicho ésta Sala en la sentencia No. 395-91 de las 15:15 horas del 14 de febrero de 1991:

"II.- La renuncia de trámites no atañe a la ejecución normal del contrato, entendida como tal, la que concluye con el cumplimiento por ambas partes, de la totalidad de sus obligaciones. Tiene que ver única y exclusivamente, con la ejecución de la garantía, precisamente por incumplimiento del deudor. Se trata en realidad de una modificación permitida por la ley, dentro del género procesal, en favor del acreedor y es válida en tanto no se afecta ningún principio de orden público. El ejecutado, evidentemente, es parte en el proceso y tiene todo el derecho a ser oído por los medios procesales pertinentes. Si bien es cierto que la particularidad del proceso no contempla que se dé traslado de la demanda, ni abre una etapa de oposición a la pretensión, nada obsta para que por vía incidental se puedan alegar defensas de pago total o parcial, prescripción, e inclusive, por principio general de Derecho Procesal, inejecutividad del título por carecer de los requisitos esenciales para su validez, por no ser exigible la obligación o por no concurrir las condiciones necesarias para la constitución de una relación procesal válida, como la capacidad de las partes, la competencia del juez y las formalidades de la demanda, articulaciones que si bien no tienen la virtud de suspender la subasta, ésta no se aprobará hasta que aquéllas no se resuelvan definitivamente, como lo indican los artículos 673 y 675 párrafo segundo del Código Procesal Civil. Es precisamente por todo ello, que el auto que ordena el remate y la resolución que lo aprueba y su liquidación, deban notificársele al ejecutado, como se infiere de la inteligencia contenida en el artículo 691 ibídem. Desde esta perspectiva, este tipo de proceso no lesiona el derecho de defensa y si se agrega que lo que se producen son decisiones judiciales transitorias, puesto que no son óbice para que puedan ser modificadas en un juicio ordinario de repetición, se confirma que la garantía constitucional aludida, no sufre quebranto alguno ..."

De manera que se pueden oponer todas las excepciones dichas, incluso en el juicio de desahucio, garantizándose así el derecho de defensa Constitucionalmente protegido."

(Sentencia 1995-01943 de las quince horas quince minutos del dieciocho de abril de mil novecientos noventa y cinco)

Por otra parte, no corresponde a este Tribunal establecer la forma en que debe interpretarse el artículo impugnado en relación con el



artículo 449 párrafo 4). Es un problema de legalidad que debe ser resuelto por los jueces ordinarios. Así las cosas, procede rechazar por el fondo la acción interpuesta.¹¹

XIII. Inaplicabilidad de norma que faculta al arrendatario a suspender el pago cuando se requieran reparaciones del inmueble.

V.- La pretensión principal de este proceso gira en torno a la nulidad de lo resuelto en el proceso de desahucio por falta de pago formulado por la aquí demandada, Coralia Montanaro Alfaro, contra la actora, Noemy Ledezma González. Dicho proceso de desahucio fue tramitado ante el actual Juzgado Civil de Menor Cuantía de Limón, en donde, por sentencia dictada a las 8:00 horas, del 3 de octubre de 1995, se acogió la demanda y se ordenó el desalojo de la actora. Ese pronunciamiento fue confirmado por el Juzgado Segundo Civil de Mayor Cuantía de esa Jurisdicción. La actora, sostiene que ese fallo infringió el numeral 18 de la Ley de Inquilinato, puesto que, con base a esa normativa, ella se encontraba facultada para no cancelar los alquileres hasta que la arrendante efectuara ciertas reparaciones necesarias en el inmueble. Los artículos 18, 19, 20 y 21 fueron adicionados a la Ley de Inquilinato -actualmente derogada-, por Ley n° 6837, del 5 de diciembre de 1979. El numeral 18 en cuestión establecía: "***Cuando una casa de habitación o apartamento carezca de las instalaciones necesarias para disfrutar, independientemente, de los servicios de electricidad y agua, comprendidos en este último el baño, fregadero y demás servicios sanitarios imprescindibles, el arrendatario queda facultado para no pagar el precio del arrendamiento hasta tanto el propietario no lleve a cabo las adiciones necesarias.*** También tendrá esa facultad el arrendatario, cuando los servicios de agua, fregadero, y demás servicios sanitarios imprescindibles no existieren, o estén destinados al uso común de varios arrendatarios. ***Asimismo podrá el arrendatario no pagar el precio del alquiler, mientras el propietario no lleve a cabo las reparaciones pertinentes, cuando la casa de habitación tenga las siguientes anomalías: a) Inseguridad ocasionada por el deterioro de su estructura; b) Pisos, paredes o techumbres en estado sumamente defectuoso, hasta el punto de que pongan en peligro la seguridad de sus moradores; c) Peligro inminente de que la vivienda sea destruida por derrumbes o inundaciones***" (Lo destacado es nuestro). En relación directa con esa norma, el artículo 20, dispone: "***Para poder ejercer la facultad señalada en el artículo 18, el arrendatario deberá requerir al propietario para que lleve a cabo las refacciones mencionadas. El requerimiento lo hará el***



arrendatario mediante carta certificada o personalmente, en compañía del delegado cantonal o distrital de la Guardia de Asistencia Rural, quien deberá practicar el requerimiento so pena de despido. El arrendante deberá iniciar las refacciones en el término de un mes, a partir del requerimiento o de la resolución judicial que, de conformidad con el artículo siguiente le ordene proceder a realizarlas. En el último caso, el Tribunal indicará prudencialmente el plazo dentro del cual deberán quedar terminadas las reparaciones o adiciones." La actora sostiene que la orden de desalojo practicada, en ejecución de la sentencia dictada dentro del proceso de desahucio por falta de pago interpuesto por la aquí actora, no se encuentra ajustada a derecho. Argumenta que ella estaba facultada para no honrar el pago del alquiler porque había enviado una nota por correo certificado a la demandada en la que la informaba las reparaciones que requería el inmueble arrendado, tal y como lo permitían los artículos 18 y 20 citados. De la lectura de estas disposiciones se extrae que ambas se aplican, únicamente cuando el objeto del arrendamiento sea una casa de habitación o un apartamento y no en el caso que nos ocupa, en que el bien arrendado lo fue un local comercial, como lo son los dos pisos dedicados a la explotación hotelera por parte de la actora. Por ende, tales disposiciones no resultan aplicables, en principio, para que de acuerdo con el trámite establecido en las mismas se pueda concluir que la accionante estaba facultada para no cancelar el alquiler. A pesar de lo anterior y aún y cuando, en aplicación del artículo 10 del Código Civil, se pudiera concluir que, en forma amplia, esas normas resultan también aplicables a locales comerciales, de acuerdo a los antecedentes históricos y los principios de orden social proteccionista de los arrendatarios que informaban la Ley de Inquilinato derogada, esa hipótesis no hace variar el resultado final de este asunto. Esto porque para que se de el supuesto de que el arrendatario se vea eximido de pagar el precio del alquiler, se requiere que el arrendante haya sido previamente apercebido de las reparaciones que debía realizar. Dicha prevención, según lo establecía el numeral 20 de la Ley de Inquilinato podía efectuarse mediante carta certificada, en la que se demuestre la comunicación efectiva al arrendante. En autos, la actora, aporó una certificación notarial de la nota -sin fecha- que supuestamente fue enviada a la accionada, mediante correo certificado en donde se le hacen ver las reparaciones requeridas por el bien arrendado. No obstante, no existe una prueba fehaciente que demuestre que esa comunicación fue recibida por la demandada. Al respecto, mediante oficios de folios 355 y 365, el Director Regional de Correos la Zona Huetar Atlántica, indica que, de acuerdo con el número de la coleta de correo certificado no es posible verificar si la nota fue



recibida efectivamente por la accionada. La actora sostiene que la carga de la prueba para verificar si esa comunicación se recibió o no corresponde a la demandada y no a ella. Esta aseveración no es correcta, dado que, de acuerdo al numeral 317, inciso 1°, del Código Procesal Civil, la carga probatoria corresponde a la actora, puesto que es a ella a quien le corresponde acreditar un hecho que sería constitutivo de su derecho para solicitar la declaratoria de nulidad del fallo dictado en el proceso de desahucio."¹²

XIV. Procedimiento de desahucio administrativo

Cabe manifestar que esta Sala en sentencia número 3275-96 dictada a las catorce horas cincuenta y un minutos del tres de julio pasado, consideró con relación al procedimiento de desahucio administrativo que si bien,

"... fue modificado por la Ley de Inquilinato número 7527, publicada en La Gaceta número 155 del diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y cinco, (...) no puede estimarse que la autoridad no pueda dar asistencia a los poseedores legítimos en relación con quienes el Código Civil en su artículo 305 permite al propietario o poseedor legítimo repeler la fuerza por la fuerza, cuando le desconozcan su derecho, para lo cual obviamente procede ocurrir a la fuerza pública. Ese derecho, corresponde al concepto de la legítima defensa de la propiedad, que consagra el artículo 45 constitucional, que es otorgado al propietario y al poseedor de cualquier clase que sea; pero ello plantea el conflicto que hay que resolver entre la protección al desposeído, sobre todo en el caso de que no ejerciera de hecho la posesión y el poseedor de hecho, sea de buena o de mala fe.

II. Para buscar esa armonía se debe acudir a las reglas de los artículos 306 y 307 del Código Civil, la del 306 en cuanto niega el derecho a repeler la fuerza por la fuerza al poseedor de mala fe, en cuanto también se la niega al poseedor de hecho frente al que inmediatamente antes poseyó como dueño, así como con la regla de que el derecho de posesión se adquiere por el hecho de ejercerlo de hecho pública y pacíficamente por más de un año. A la luz de todo esto, debe entenderse que el derecho de repeler la fuerza con la fuerza se da no sólo en beneficio del atributo de la propiedad o de la posesión de defensa o exclusión, sino como derivado del principio



de la exclusividad del uso de la fuerza, cuyo corolario es el principio de que nadie puede hacerse justicia por mano propia, el que se deriva del artículo 153 de la Constitución Política y el correspondiente derecho a la justicia que se consagra en el 41 ídem y en el artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

III. De todo lo anterior la Sala concluye que a pesar de haberse reformado sustancialmente la institución del desahucio administrativo consagrada en el artículo 455 del Código Procesal Civil, de todos modos se conserva el derecho del propietario o poseedor para repeler la fuerza por la fuerza, incluso con el auxilio de la fuerza pública, y por lo tanto la potestad de ésta de ampararlo, siempre que se trate de repeler la invasión en curso o de recuperar la posesión frente a quien carezca de título de posesión o no lo haya adquirido por el transcurso de más de un año, pues según lo establece el artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 de 14 de octubre de 1961 y sus reformas, que señala:

"Es poseedor en precario todo aquel que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerlos en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público..."

De conformidad con la norma citada es el Instituto de Desarrollo Agrario, el organismo facultado para intervenir en todos los casos de posesión precaria y de tierras por más de un año, el cual procurará encontrarles solución satisfactoria, de acuerdo con las disposiciones establecidas por esta ley. Lo anterior implica para las autoridades administrativas una obligación: realizar una investigación formal y rigurosa sobre el hecho y duración de la posesión y no simplemente una información superficial o una mera afirmación de una autoridad subalterna, a fin de determinar fehacientemente el tiempo ocupar el inmueble que tienen los poseedores..."

Del propio memorial de interposición y de los documentos que lo acompañan (ver folios 01, 02 y 04 del expediente) se desprende que la recurrente ha ocupado el inmueble objeto de conflicto, bajo la



anuencia o tolerancia de Daisy Mata Moya, a quién la propia amparada reconoció como propietaria del inmueble que ocupa -tal y como se desprende del segundo considerando de la resolución número 723-02-D.M. que corre a folio 04 del expediente-, razón por la cual, no se observa que la orden de desalojo dictada en contra de aquella resulte contraria a derecho.

El procedimiento administrativo tramitado ante el Ministerio de Seguridad Pública, tiene como finalidad corroborar las circunstancias que permiten o no el desahucio, por esa razón, si la amparada considera improcedente que la autoridad recurrida haya acogido la gestión de desalojo administrativo planteada en su contra por Daisy Mata Moya, ello constituye un difiriendo que no corresponde ventilarse en esta sede, sino ante la vía judicial correspondiente.¹³

XV. Amparo contra sujetos de derecho privado

Único.- La recurrente manifiesta que el amparado interpuso en el Juzgado Quinto Civil de Menor Cuantía de San José, demanda de aumento de alquiler en su contra, por lo que esa autoridad judicial le ordenó pagar un monto provisional de treinta y cinco mil colones mensuales, que finalmente fue fijado en la suma de cuarenta mil colones mensuales. Señala que el recurrido presentó además un proceso de desahucio por falta de pago en su contra, proceso tramitado en el Juzgado Sexto Civil de Menor Cuantía de San José. Que pese a que deposito puntualmente la suma fijada por la autoridad judicial, la misma ordenó el desalojo del local comercial que arrendaba, pues se señaló que existía falta de pago, lo cual no es correcto pues el veintitrés de marzo del dos mil, depositó la suma de cien mil colones, que cubrían los reajustes del monto de alquiler y las costas del proceso. Que solicitó al Juzgado Sexto Civil de Menor Cuantía de San José, la devolución de la suma de dinero que había aportado, pero ese Juzgado le señaló que rechazaba la solicitud en cuanto a la devolución de la suma de cien mil colones, por cuanto el mismo depósito que hacía mención, se encontraba debidamente girado en el proceso de consignación de alquileres. Considera que el recurrido inescrupulosamente interpuso una demanda de desahucio en su contra y retiró el dinero que había depositado como consignación de alquiler, no obstante, cabe señalarle que tratándose de acciones de amparo dirigidas contra sujetos privados (como es aquí el caso), la Sala ha sido clara al decir que por su excepcional naturaleza, el trámite ordinario de los recursos de amparo contra sujetos de derecho privado exige comenzar por examinar si, en la especie, si estamos o no ante



alguno de los supuestos que lo hacen admisible, para - posteriormente y en caso afirmativo- dilucidar si es estimable o no. Bajo esa tesitura, indica la Ley de la Jurisdicción Constitucional, artículo 57, que esta clase de demandas se conceden contra las acciones u omisiones de sujetos de derecho privado, cuando éstos actúen o deban actuar en ejercicio de funciones o potestades públicas, o, se encuentren, de derecho o de hecho, en una posición de poder frente a la cual los remedios jurisdiccionales comunes resulten claramente insuficientes o tardíos para garantizar los derechos o libertades fundamentales a que se refiere el artículo 2, inciso a) de la misma Ley. Así, analizado el caso en cuestión, desde la perspectiva del recurso de amparo contra sujetos de derecho privado, concluye esta Sala que no se cumplen los requisitos mínimos y fundamentales para acceder a ventilar el asunto en esta vía, toda vez que el recurrido no se encuentra de derecho o de hecho en una posición de poder, tal que no pueda ampararse oportuna y efectivamente mediante otros remedios jurisdiccionales diferentes a la vía Constitucional y que la Ley ha previsto para esos casos. Podrá recurrir el amparado si a bien lo tiene plantear ante la jurisdicción civil ordinaria correspondiente las denuncias que estime convenientes.¹⁴

XVI. Recurso de Casación. Casos en los que procede.

"I.- El recurso de casación procede sólo contra las sentencias o autos con carácter de sentencia, conforme a la cuantía establecida por la Corte Plena, o cuya cuantía sea inestimable, dictadas por los Tribunales Superiores únicamente en los siguientes asuntos: 1.- en procesos ordinarios o abreviados; 2.- en los demás procesos, siempre y cuando produzcan cosa juzgada material; 3.- en asuntos de conocimiento de los Tribunales Superiores en única instancia; y 4.- en los demás casos que establezca expresamente la ley. Artículos 899, 900 y 1019 del Código de Procedimientos Civiles anterior, 591, 704 y Transitorio I, del Código Procesal Civil vigente. Al respecto puede consultarse la resolución de la antigua Sala de Casación No. 57 de las 13 horas del 20 de junio de 1979 y la de esta Sala No. 102 de las 14:17 horas del 4 de julio de 1990. **II.-** De conformidad con los artículos 432 inciso 2), 437, 448, 582 y 591 del Código Procesal Civil, el desahucio es un proceso sumario, cuya resolución final no produce cosa juzgada material o sustancial, por lo cual carece de recurso de casación. El artículo 435 ibídem sólo concede el de apelación - en procesos sumarios - contra las resoluciones que allí se indican, todo en la idea de que el procedimiento sumario se agote con el fallo de segunda instancia. Por otra parte, el asunto es de menor cuantía y



la sentencia censurada no la pronuncio un Tribunal sino un Juzgado. En virtud de lo expuesto, el recurso resulta inadmisibile y debe rechazarse de plano al tenor de los artículos 596 y 597 del Código Procesal Civil."¹⁵

2. DESAHUCIO AGRARIO.

I. Análisis normativo y taxatividad de las causales

"III.- El actor interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia número 26-04 de las 13:26 horas del 26 de agosto del 2004, bajo los siguientes argumentos: 1. En relación con la causa de la pretensión, critica la decisión de la sentencia de primera instancia en cuanto señala debe hacerse con precisión fundamentada en el artículo 448 del Código Procesal Civil y el 121 de la misma Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, pues la Juzgadora de instancia se olvida que de conformidad con el artículo 121 de la misma Ley, se admiten otras causales que son : " las que establezcan otras disposiciones del ordenamiento jurídico vigente". 2. Manifiesta, pese a que se tiene como hecho probado que el inmueble en discusión aparece inscrito a nombre de su representada, se dice en la sentencia de primera instancia: "no se especificó la causal que motiva la presentación de este proceso, no hace referencia a un contrato de arrendamiento y expresamente indica que los demandados no están en el inmueble por tolerancia". Al respecto señala que el 448 del Código Procesal Civil establece claramente solo se debe indicar: " el contrato de arrendamiento si existe", cosa que obviamente es inexistente en este proceso, ya que se trata de poseedores en precario. Asimismo el artículo 449 del mismo Código en cita amplía el concepto y establece que la legitimación para interponer un proceso de desahucio la tienen "quienes comprueben tener derecho de propiedad de la finca..." y que procede contra "los ocupantes y los poseedores del inmueble, en precario o por mera tolerancia" y la misma Juzgadora ha dejado comprobado que la actora es la propietaria registral del inmueble. 3. A su juicio, resulta a todas luces contradictorio que más adelante en esta resolución se establezca que " la vía sumaria de desahucio es incompatible para discutir cuestiones como las señaladas en este proceso", basándose en la suposición que no se indicó la causal que origina este proceso y pasando por alto que en el hecho sexto del escrito inicial se especificó claramente "que los invasores no tienen derecho de posesión, usufructo ni ningún derecho real sobre el inmueble y que están violentando mi derecho de propiedad" el cual está constitucionalmente protegido en el artículo 45, al establecer que la propiedad privada es inviolable.



4. Debe considerar su Autoridad el hecho de que inicialmente se presentó este proceso ante el Juzgado Civil de Menor Cuantía de Alajuela, quien se declaró incompetente para conocer del mismo por considerar que el tipo de actividad que se desarrolla en el inmueble en discusión es exclusivamente agrícola y que por lo tanto debía someterse a conocimiento de la jurisdicción especializada en la materia, para que en la resolución apelada los remita, la Juzgadora a la vía ordinaria a discutir y determinar la naturaleza de la posesión de los demandados en el fundo. Agrega, el núcleo del litigio no es si existe un derecho de posesión sobre el inmueble o cual es la naturaleza de la ocupación, sino que según nuestra legislación el derecho de propiedad es ilimitado y se encuentra por encima de la posesión en precario o invasión del fundo. A su juicio, olvida la jueza toda la jurisprudencia que aportaron a los autos que determina claramente la superioridad del derecho de propiedad; un principio que señala se trata de un derecho perpetuo, que el no uso no consolida el derecho de posesión ni se extingue por el no uso, sea cual fuere el tiempo que transcurra sin ejercitarse. 5. Establece el fallo como hecho probado que existe una posesión por parte de los invasores, todo basado en un testimonio complaciente del testigo del demandado y aunque determina que su representada es la dueña del inmueble, se contradice al asegurar y aceptar por el mismo testimonio, que los poseedores están en el terreno como dueños y fácilmente se desentiende de resolver como en derecho corresponde. 6. Al remitírsele a la vía ordinaria plantea el hecho que se está declarando incompetente para resolver un litigio que está dentro de su competencia, (folio 77) **III.-** A efecto de resolver lo que corresponde en el presente asunto, resulta conveniente citar, lo que en otras oportunidades ha expresado este Tribunal sobre el instituto procesal del desahucio agrario: ***“IV. Para resolver la apelación interpuesta es importante hacer un breve análisis del contexto jurídico dentro del cual debe resolverse el presente asunto. El desahucio agrario es una de las acciones que deben ser conocidas en esta jurisdicción especializada en virtud de lo establecido en el artículo 2 inciso b) de la Ley de Jurisdicción Agraria. En cuanto al trámite de este tipo de proceso, la Ley no estableció una regulación expresa, sino que remitió al procedimiento que en cada caso establece el respectivo Código (artículo 79 de la Ley). Es el Código Procesal Civil el que regula el trámite del desahucio a partir del artículo 448. En cuanto a las causales por las cuales se puede aprobar el desahucio esa misma norma remite al artículo 121 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y las que establezcan otras disposiciones del ordenamiento jurídico vigente. La jurisprudencia agraria ha dicho,***



debe tratarse con cuidado el tema de las causales del desahucio (consultar entre otras las resoluciones del Tribunal Superior Agrario No. 234 de las 13:10 hrs del 20 de abril de 1994 y No 103 de las 14:05 horas del 7 de febrero de 1995); de igual criterio son los tratadistas nacionales Enrique Ulate Chacón y Sergio Artavia. La razón estriba en que la autorización de la Ley de Jurisdicción Agraria para la aplicación del Código Procesal, es en cuanto al procedimiento del proceso de desahucio y no en cuanto a las normas sustantivas que harían posible tal tipo de procesos. En ese sentido se llama la atención en cuanto, lo que está de base o detrás del proceso de desahucio es un contrato de arrendamiento y el trámite del desahucio es una vía sumaria para reivindicar el bien, sujeta a una serie de condiciones, pues esta vía rápida, por así decirlo, solo se justifica en los casos expresamente regulados, en virtud de que se consideren ampliamente justificadas y probadas esas causales, pues de lo contrario deben las partes acudir a la vía ordinaria, donde con todas las garantías de contradictorio prueba debe ser rescindido o resuelto. En el caso del proceso civil decíamos, hay una remisión expresa a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la cual exige taxativamente se demuestre alguna de causales que más adelante desarrollaremos, en función del tipo de bienes y otras consideraciones sobre la naturaleza de los bienes a tutelar en ese tipo de arrendamientos (por ejemplo viviendas de interés social). En nuestro caso, el arrendamiento agrario es un tipo de contrato agrario que tiene especialidad frente al arrendamiento civil y sus diferentes posibilidades, como el alquiler de viviendas, o locales comerciales. El contrato de arrendamiento agrario ha sido definido en la doctrina y jurisprudencia como un contrato de constitución o para la constitución de una empresa agraria. No se trata entonces de un mero alquiler de un bien, como en materia civil, pues con él van otras obligaciones y elementos propios de esa empresa. La característica común de esos contratos es que hay una comunidad de intereses entre quien da y quien recibe el arrendamiento, pues tanto al arrendador como al arrendatario les interesa que se desarrolle la empresa agraria, y por tanto se cuiden y mejoren los elementos de la hacienda agraria que se traspasa. Este objeto particular de los contratos agrarios, en cuanto son instrumentales a la empresa agraria, hace que estén revestidos de principios propios: como el de efectividad, según el cual, el contrato se explica no solo por el contenido del documento, sino por el despliegue efectivo de los actos agrarios de constitución o ejercicio de la empresa agraria, que configuran en la realidad ese contrato. También el principio de duración, pues al tratarse de actividades agrarias determinadas por un hecho técnico, a saber, el



cultivo de plantas o la cría de animales, está sujeto a plazos y características propias de los ciclos de la naturaleza (pueden consultarse en ese sentido las resoluciones de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia No. 73 de las 14:30 horas del 30 de junio de 1993 y No. 75 de las 14:15 horas del 2 de julio de 1993). El hombre y la mujer en el ejercicio de la agricultura siguen estando condicionados por los ciclos de los productos agrícolas, o de la gestación y desarrollo de la vida animal, y aunque hoy se manipula genéticamente algunos de esos procesos, en lo fundamental debe respetarse el curso normal de la vida de esos productos y animales, por tanto en cuanto a duración del contrato, según se trate de la actividad, las normas deben ajustarse a ello. Como consecuencia, cuando del proceso de desahucio se trata, hay que analizar en cada caso concreto si la causal que se invoca se ajusta a los principios del Derecho Agrario, tal y como lo ha interpretado la jurisprudencia agraria, como segunda voz de la ley. Por ejemplo, las causales fundadas en falta de pago o tolerancia han sido de amplia aceptación en esta materia. No obstante, la remisión que hace el Código Procesal Civil al artículo 121 de la Ley de Arrendamientos nos pone de frente a otras causales. Veamos lo que dice el Artículo 121: Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que arrendador promueve por las siguientes causas: a) expiración del plazo del arrendamiento, conforme el inciso e) del artículo 113) de esta ley. b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley. c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 1145 de esta ley d) habitación para uso propio de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103, y 104 de esta Ley. " Como se puede observar la ley permite el desahucio en una gama amplia de posibilidades, haciendo en lo fundamental una clasificación de tres tipos de causales, la primera, que se relaciona con la finalización del plazo de los contratos, la segunda fundada en causales de extinción del contrato por expiración de los derechos en general del usufructuario, pero limitados a lo que establece el artículo 74 de esa misma Ley y las causales fundadas en resolución contractual por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario. También como caso específico, diferente de lo anteriores se contempla el desahucio por habitación propia o de familiares y nueva construcción. Una vez resumido el marco jurídico, en el que debe inscribir el caso concreto pasamos a analizar lo sucedido en este caso. " (Tribunal Agrario, Voto 366 - F - 03 de las quince horas cincuenta y cinco del diecisiete de



junio del dos mil tres).- **IV.-** Transcrito el anterior, Voto se procede a analizar los agravios expresados por el recurrente. En lo medular reclama el razonamiento de la sentencia de instancia en cuanto declaró que no se había especificado la causal que motiva la presentación de este proceso, y luego en el mismo fallo se señala que no es la vía sumaria para debatir cuestiones como las señaladas en este proceso. Afirma, es de aplicación en este caso el desahucio con base en el 449 del Código Procesal Civil. Más adelante señala el ordenamiento dispone claramente la superioridad del derecho de propiedad, como derecho perpetuo, que no se extingue por el no uso. Finalmente reclama, la sentencia tiene por probada una posesión de los invasores con base en un testigo complaciente, contradiciéndose en su razonamiento al tener por acreditado, el actor, es el propietario y luego aceptar que los poseedores están en el terreno como dueños. Al respecto debe decirse, no lleva razón el recurrente en sus agravios. En primer término, efectivamente no probó el actor ninguna de las causales previstas en el artículo 121 de la ley de Arrendamiento urbanos o suburbanos, tal y como exige el artículo 448 del Código Procesal Civil. El citado artículo 121 dispone lo siguiente: *ARTICULO 121.- Proceso de desahucio. Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que el arrendador promueva por las siguientes causas: a) Expiración del plazo del arrendamiento, conforme al inciso e) del artículo 113 de esta ley. b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley. c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 114 de esta ley. d) Habitación para uso propio o de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103 y 104 de esta ley .El demandado podrá oponer las excepciones de pago por compensación por los gastos, las reparaciones y los servicios abonados por cuenta del arrendador, de disminución del precio o excusión del pago, según lo dispuesto en la presente ley, además de las otras defensas previas y de fondo que procedan."* Ninguna de esas causales fue alegada por el actor. De conformidad con la demanda y otros escritos incluyendo el de apelación el actor habla que los demandados son poseedores en precario o invasores, y pretende se interprete con base e el 449 que su acción debe prosperar, pues ha demostrado su condición de propietario y se está en presencia de poseedores del inmueble. Tal interpretación es incorrecta. Es cierto que el 449 del Código Procesal Civil concede legitimación activa para demandar a quien compruebe el derecho de propiedad contra arrendatarios, subarrendatarios, cesionarios, ocupante o poseedores del inmueble



por cualquier título, incluyendo los que se encuentren por mera tolerancia, pero, igual debe probar la causal en que funda el desahucio contra cualquiera de ellos, y la norma que establece las causales es el 121 de la Ley de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos tantas veces citada. Observe el recurrente, tal y como lo ha analizado la jurisprudencia el proceso de desahucio es una forma sumaria de reivindicación de un inmueble, por ello está sujeta a la comprobación, sin dudas, del derecho del accionante. En el presente asunto además que el actor no prueba la causal, también tenemos la oposición de los demandados, quienes alegan su condición de dueños del inmueble, el cual dicen, y ha sido probado, poseen desde hace muchos años. La prueba de esa posesión es evidente a través del reconocimiento judicial de folio 34, en el cual se consigna, las cuatro casas, que existen allí, el cultivo de café atendido, un gallinero. También es conteste con ello la prueba testimonial, de folios 25 y 26, sin que sea demeritada por otra prueba. En razón de ello, está ajustada a derecho la resolución de primera instancia, en cuanto remitió a las partes, si a bien lo tienen, a la vía ordinaria agraria a fin de dilucidar el conflicto, con las garantías que ofrece ese tipo de proceso, sin que ello esté afectando el derecho de propiedad del recurrente, pues allí podrá ejercer el derecho de defensa de la propiedad que reclama. Observe además el recurrente que su planteamiento de fondo es que los demandados se encuentran en condición de poseedores en precario, a los cuales no les reconoce tolerancia agraria. La vía para defender su derecho de propiedad, no sería entonces el desahucio, que como hemos visto tiene causales específicas. Existen en nuestro ordenamiento jurídico disposiciones concretas sobre el caso de los poseedores en precario tanto a nivel administrativo como jurisdiccional. Por ello mas allá de l tema de falta de prueba de las causales estamos en presencia de un problema de la vía escogida para la defensa del derecho de propiedad. En consecuencia lo procedente será confirmar la sentencia venida en alzada en lo que fue objeto de apelación."¹⁶

II. Carga de la prueba con respecto a causal por mera tolerancia corresponde al actor

"IV. La demandada apela la sentencia dictada por el Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de la Zona Atlántica de las nueve horas con treinta minutos del treinta de agosto del dos mil cuatro (folio 77 al 80). Como motivos de inconformidad manifiesta los siguientes: 1) El juez acogió la idea se estaba en un proceso de desahucio por mera tolerancia, sin valorar que lo que pretende la parte actora es no reconocer que ha existido una



posesión de cuatro años pretendiendo hasta ahora reivindicar su derecho. 2) Durante ese tiempo ha construido una casa, lo que incluyó realizar un gran relleno para tener acceso a la vía principal. 3) Se adquirió el terreno por donación que le hiciera el padre de ambas a la demandada. Asimismo se han iniciado gestiones ante el Instituto de Desarrollo Agrario para revocar la totalidad de la adjudicación de la parcela a la actora por cuanto se ha demostrado que ella nunca ha vivido allí. 4) El simple hecho que registralmente la finca se encuentre a nombre de la actora no concede ningún privilegio sobre la institución de la posesión activa, la cual se ha ejercido sin mediar ninguna relación inquilinaria o de tolerancia con la actora. (folio 107 y 108). V. Lleva razón la recurrente en cuanto a que la sentencia debe ser revocada. Lo anterior porque al interponer la actora su demanda, alegando como causal de desahucio la tolerancia, ostentaba la carga de la prueba en cuanto a demostrar la existencia de la causal. Así las cosas, no es dable revertir esa carga probatoria a la demandada para que demuestre el origen y vicisitudes de la causa por la cual posee. El numeral 317 del Código Procesal Civil, aplicable a esta materia por autorización expresa del 6 y 26 de la Ley de Jurisdicción Agraria, dispone que la carga de la prueba incumbe a quien formule una pretensión, respecto de las afirmaciones de los hechos constitutivos de su derecho; de manera tal que a juicio de este Tribunal si se acude a la vía sumaria del desahucio, deberá de demostrarse en forma diáfana la causal que se alega, en este caso la de tolerancia. VI. Este Tribunal en lo que respecta a la causal de mera tolerancia se ha referido: *"la doctrina entiende la mera tolerancia como el "...no oponerse a unos actos que podrían ser impedidos. Lo normal sería que lo fueran. De ahí que no impedirlos, suponga tolerarlos. Hay, por tanto una actitud de transigencia o condescendencia. Algunos autores hablan de beneplácito. No es necesario llegar a él para que haya tolerancia. Esta queda comprendida en el amplio campo cubierto por la no oposición. Para que la no oposición no quede reducida a una omisión carente de todo significado e implique tolerancia es necesario que el poseedor en concepto de dueño tenga conocimiento de los actos."* (Hernández Gil Antonio, *La posesión*, Madrid, España Calpe, 1987, p. 395). Por su parte, Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, en su *Libro Sistema de Derecho Civil*, volumen 3, indica lo siguiente: *"Frente a la posesión violenta o clandestina, la posesión tolerada se califica por lo contrario. No se hace precisamente a espaldas, o contra la voluntad del poseedor, sino que los aspectos posesorios, se realizan por su voluntad, por su tolerancia. (...) separados los actos meramente tolerados de los ejecutados en virtud de un título contractual o de precario, parece*



que han de tener carácter extrajurídico, es decir en relaciones de amistad, buena vecindad, familiaridad, etc." (pp.113-114) (voto 266 de las 8:20 horas del 16 de junio del 2000). A esta relación mediante la cual se permite poseer un fundo sin contraprestación alguna, puede ponerse fin en cualquier momento, por constituir una mera liberalidad, pero por razones de razonabilidad y bienestar social, debe darse el aviso con la antelación suficiente para el desalojo del inmueble (consúltase en este sentido votos 540 de las 9:50 horas de 9 de agosto de 1990 y 144 de las 8:00 horas del 16 de marzo del 2001). De acuerdo con lo analizado, esta figura excluye la posesión originada en causas jurídicas, como un contrato, pues tiene como causa hechos de carácter extrajurídico como la amistad, la caridad y otros (ver voto N°3 de la Sala Primera de la Corte de las 14:30 horas del 14 de enero de 1994 citado en sentencias del Tribunal Agrario 682 de las 9:50 horas del 24 de octubre de 1997 y 624 de las 13:15 horas del 9 de agosto de 1995). Pero además, cuando se analiza la mera tolerancia en la vía de desahucio, la naturaleza sumaria del proceso impide la discusión de aspectos propios de la declarativa, como lo son el debate sobre el derecho de propiedad, o un mejor derecho de posesión sobre el inmueble, e incluso discusiones sobre aspectos contractuales que puedan haber originado o permitido la permanencia del demandado en el terreno. De debatirse aspectos de esa naturaleza, por resultar el sumario insuficiente para resolver el problema, se hace necesario rechazar la demanda y remitir a las partes a la vía pertinente, donde con mayores elementos de prueba, se podrá dilucidar en forma efectiva. En cuanto a la prueba de la causal, debe quedar nítidamente demostrada para poder acogerse la demanda. Sobre el punto, reiterado ha sido el criterio del Tribunal que establece, de conformidad con el numeral 317 inciso 1) del Código Procesal Civil, aplicado por remisión expresa de los artículos 6 y 79 de la Ley de Jurisdicción Agraria, su demostración compete a la parte actora (ver votos N°266 de las 8:20 horas del 16 de junio del 2000 y 651 de las 8:10 horas del 30 de noviembre del 2000)." (**VOTO N° 650-F-03. TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ.**

GOICOECHEA. A las catorce horas cuarenta y cinco minutos del veintiséis de setiembre de dos mil tres). VII. Analizada la prueba que consta en autos, la actora no demostró con prueba documental, confesional o de otra especie, que el motivo por el cual posee la demandada es la tolerancia. De las declaraciones testimoniales tampoco se demuestra que haya operado ese consentimiento expreso de la actora, o acuerdo de partes, para que la demandada entrara en posesión del inmueble. En este orden de ideas, no es dable entrar a analizar en un proceso sumario como el que nos ocupa, si la causa de posesión que alega la demandada es cierta o legítima, ya que el



objeto de conocimiento se traduce a debatir si existió o no esa relación de tolerancia, debiendo discutirse en otra vía más amplia todas las vicisitudes en cuanto a la causa por la cual posee la demandada."¹⁷

III. Análisis acerca de la legitimación activa para interponerlo.

"VI.- Sobre la legitimación y el derecho de la arrendante: De conformidad con las disposiciones que rigen la materia de desahucios, aplicables en lo compatible a los desahucios agrarios, el legislador a establecido la legitimación para demandar en el artículo 449 del Código Procesal Civil: *"La demanda de desahucio podrán establecerla quienes comprueben tener derecho de propiedad o de posesión de la finca, por cualquier título letítimo, y procederá contra el arrendatario, el subarrendatario, el cesionario, los ocupantes y los poseedores del inmueble, en precario o por pura tolerancia..."*. En consecuencia, la legitimación activa se deriva, en cuanto al derecho de fondo, a favor del sujeto que tiene facultad de arrendar, pudiendo ser el propietario o el poseedor legítimo, tal y como lo establece también el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (No. 7527 del 7 de julio de 1995). Refiriéndose a esta última norma, la doctrina nacional coincide en que debe aplicarse el principio *"nemo plus iuris in alium transferre potes quam ipse habet"*, es decir, que nadie puede dar ni transferir un derecho ni mejor ni más amplio que el que tiene, y por ello el poseedor que ostenta el bien a cualquier título legítimo (ver RIVERO, Juan Marcos. Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos Comentada, San José, 1999, página 54; ARTAVIA, Sergio, Los procesos de desahucio y sus causales, Tomo II, 2001, página. 31), incluso el poseedor que haya adquirido el bien en forma originaria o derivada, y se comporta como dueño, podría perfectamente dar en arrendamiento agrario el fundo. Y ello es de particular trascendencia en el derecho y el proceso agrario, porque, como es sabido, en el arrendamiento agrario, el objeto del contrato no es solamente el bien material (fundo agrario), sino fundamentalmente la empresa agraria, pues el propietario o poseedor agrario se compromete a entregar la azienda agraria, y a dotar al arrendatario de la posibilidad de ejercitar el poder de gestión productivo sobre el fundo arrendado. Ello es aplicable especialmente en este caso, donde la empresa arrendante, durante varios años, y aproximadamente desde 1995, dedicaba su fundo al ejercicio de la actividad agraria de floricultura, y del análisis del contrato de arrendamiento (folios 1 al 5), se desprende con claridad, que en la entrega del inmueble, se incluyó toda la



empresa agraria, incluidas las instalaciones y las plantas. De ahí el poder-deber del arrendatario de ejercitar su actividad agraria cumpliendo con el destino económico del bien agrario arrendado. Evidentemente, si la sociedad actora estaba legitimada para dar en arrendamiento un terreno que venía poseyendo y explotando en forma legítima, con más razón debe estar legitimada para solicitar el desalojo del bien, ante el incumplimiento de los arrendatarios, en el pago del cánón del arrendamiento agrario. En relación con este tema, conviene citar lo que ha dicho la doctrina nacional: "Si el desahucio es un proceso que tiene por objeto la recuperación de un bien dado en arriendo al arrendatario, el poseedor, de cualquier clase que sea, tiene también derecho y legitimación procesal para reclamar y recuperar la posesión mediante el desalojo de su arrendatario. Este poder jurídico bien justificado además por el hecho de que no puede tomarse la posesión de una manera violenta, ni por aquel a quien legalmente corresponde; mientras el actual poseedor se oponga, debe reclamarse judicialmente -art. 317 .C.Ci. Desde la óptica procesal es el artículo 449 el que le otorga al simple poseedor que ha dado en arriendo un inmueble, la legitimación y el acceso a la vía del desahucio judicial...El derecho del poseedor debe ser legítimo, es decir tener las condiciones de que posee como dueño y con animus de usucapir, no importa que aun no haya cumplido los presupuestos para ello, pues su derecho de posesión se protege desde que cumple un año de legitimación posesión -quieta, pública, pacífica y notoria-. Como poseedor, por más fuerte y consolidado que esté su derecho, no podrá usucapir. Sin embargo, ello no le veda la legitimación para incoar el desahucio. Su condición aunque no consolidada, le faculta para que en caso de incumplimiento de su arrendatario se le restituya en el goce de su derecho, bastando que prueba el hecho de la posesión y de haberse producido una causa de desahucio..." (ARTAVIA, Sergio. Op. Cit., página 20-21)."¹⁸

IV. Normativa aplicable y distinción con el de naturaleza civil

"IV.- El proceso de desahucio por aplicación supletoria se encuentra regulado en el Código Procesal Civil. Si bien es cierto posee particularidades que lo diferencian del de naturaleza civil. Este Tribunal al respecto ha dicho: "...lo que está de base o detrás del proceso de desahucio es un contrato de arrendamiento y el trámite del desahucio es una vía sumaria para reivindicar el bien, sujeta a una serie de condiciones, pues esta vía rápida, por así decirlo, solo se justifica en los casos expresamente regulados, en virtud de que se consideren ampliamente justificadas y probadas



esas causales, pues de lo contrario deben las partes acudir a la vía ordinaria, donde con todas las garantías de contradictorio pruebe debe ser rescindido o resuelto... El contrato de arrendamiento agrario ha sido definido en la doctrina y jurisprudencia como un contrato de constitución o para la constitución de una empresa agraria. No se trata entonces de un mero alquiler de un bien, como en materia civil, pues con él van otras obligaciones y elementos propios de esa empresa. La característica común de esos contratos es que hay una comunidad de intereses entre quien da y quien recibe el arrendamiento, pues tanto al arrendador como al arrendatario les interesa que se desarrolle la empresa agraria, y por tanto se cuiden y mejoren los elementos de la hacienda agraria que se traspasa. Este objeto particular de los contratos agrarios, en cuanto son instrumentales a la empresa agraria, hace que estén revestidos de principios propios: como el de efectividad, según el cual, el contrato se explica no solo por el contenido del documento, sino por el despliegue efectivo de los actos agrarios de constitución o ejercicio de la empresa agraria, que configuran en la realidad ese contrato. También el principio de duración, pues al tratarse de actividades agrarias determinadas por un hecho técnico, a saber, el cultivo de plantas o la cría de animales, está sujeto a plazos y características propias de los ciclos de la naturaleza (pueden consultarse en ese sentido las resoluciones de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia N° 73 de las 14:30 horas del 30 de junio de 1993 y N° 75 de las 14:15 horas del 2 de julio de 1993). El hombre y la mujer en el ejercicio de la agricultura siguen estando condicionados por los ciclos de los productos agrícolas, o de la gestación y desarrollo de la vida animal, y aunque hoy se manipula genéticamente algunos de esos procesos, en lo fundamental debe respetarse el curso normal de la vida de esos productos y animales, por tanto en cuanto a duración del contrato, según se trate de la actividad, las normas deben ajustarse a ello. Como consecuencia, cuando del proceso de desahucio se trata, hay que analizar en cada caso concreto si la causal que se invoca se ajusta a los principios del Derecho Agrario, tal y como lo ha interpretado la jurisprudencia agraria, como segunda voz de la ley. Por ejemplo, las causales fundadas en falta de pago o tolerancia han sido de amplia aceptación en esta materia. No obstante, la remisión que hace el Código Procesal Civil al artículo 121 de la Ley de Arrendamientos nos pone de frente a otras causales. Veamos lo que dice el Artículo 121: Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que arrendador promueve por las siguientes causas: a) expiración del plazo del arrendamiento, conforme el inciso e) del artículo 113) de esta ley.



b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley. c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 1145 de esta ley d) habitación para uso propio de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103, y 104 de esta Ley." Como se puede observar la ley permite el desahucio en una gama amplia de posibilidades, haciendo en lo fundamental una clasificación de tres tipos de causales, la primera, que se relaciona con la finalización del plazo de los contratos, la segunda fundada en causales de extinción del contrato por expiración de los derechos en general del usufructuario, pero limitados a lo que establece el artículo 74 de esa misma Ley y las causales fundadas en resolución contractual por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario. También como caso específico, diferente de lo anteriores se contempla el desahucio por habitación propia o de familiares y nueva construcción. Una vez resumido el marco jurídico, en el que debe inscribir el caso concreto pasamos a analizar lo sucedido en este caso", (voto N° 366-F-03, de las 15 horas 55 minutos del 17 de junio del 2003).¹⁹

V. Causal que no se ajusta a las establecidas de forma taxativa ni es congruente con los principios de la contratación agraria y sus efectos

"IV. Para resolver la apelación interpuesta es importante hacer un breve análisis del contexto jurídico dentro del cual debe resolverse el presente asunto. El desahucio agrario es una de las acciones que deben ser conocidas en esta jurisdicción especializada en virtud de lo establecido en el artículo 2 inciso b) de la Ley de Jurisdicción Agraria. En cuanto al trámite de este tipo de proceso, la Ley no estableció una regulación expresa, sino que remitió al procedimiento que en cada caso establece el respectivo Código (artículo 79 de la Ley). Es el Código Procesal Civil el que regula el trámite del desahucio a partir del artículo 448. En cuanto a las causales por las cuales se puede aprobar el desahucio esa misma norma remite al artículo 121 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y las que establezcan otras disposiciones del ordenamiento jurídico vigente. La jurisprudencia agraria ha dicho, debe tratarse con cuidado el tema de las causales del desahucio (consultar entre otras las resoluciones del Tribunal Superior Agrario No. 234 de las 13:10 hrs del 20 de abril de 1994 y No 103 de las 14:05 horas del 7 de febrero de 1995); de igual criterio son los



tratadistas nacionales Enrique Ulate Chacón y Sergio Artavia. La razón estriba en que la autorización de la Ley de Jurisdicción Agraria para la aplicación del Código Procesal, es en cuanto al procedimiento del proceso de desahucio y no en cuanto a las normas sustantivas que harían posible tal tipo de procesos. En ese sentido se llama la atención en cuanto, lo que está de base o detrás del proceso de desahucio es un contrato de arrendamiento y el trámite del desahucio es una vía sumaria para reivindicar el bien, sujeta a una serie de condiciones, pues esta vía rápida, por así decirlo, solo se justifica en los casos expresamente regulados, en virtud de que se consideren ampliamente justificadas y probadas esas causales, pues de lo contrario deben las partes acudir a la vía ordinaria, donde con todas las garantías de contradictorio prueba debe ser rescindido o resuelto. En el caso del proceso civil decíamos, hay una remisión expresa a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la cual exige taxativamente se demuestre alguna de causales que más adelante desarrollaremos, en función del tipo de bienes y otras consideraciones sobre la naturaleza de los bienes a tutelar en ese tipo de arrendamientos (por ejemplo viviendas de interés social). En nuestro caso, el arrendamiento agrario es un tipo de contrato agrario que tiene especialidad frente al arrendamiento civil y sus diferentes posibilidades, como el alquiler de viviendas, o locales comerciales. El contrato de arrendamiento agrario ha sido definido en la doctrina y jurisprudencia como un contrato de constitución o para la constitución de una empresa agraria. No se trata entonces de un mero alquiler de un bien, como en materia civil, pues con él van otras obligaciones y elementos propios de esa empresa. La característica común de esos contratos es que hay una comunidad de intereses entre quien da y quien recibe el arrendamiento, pues tanto al arrendador como al arrendatario les interesa que se desarrolle la empresa agraria, y por tanto se cuiden y mejoren los elementos de la hacienda agraria que se traspasa. Este objeto particular de los contratos agrarios, en cuanto son instrumentales a la empresa agraria, hace que estén revestidos de principios propios: como el de efectividad, según el cual, el contrato se explica no solo por el contenido del documento, sino por el despliegue efectivo de los actos agrarios de constitución o ejercicio de la empresa agraria, que configuran en la realidad ese contrato. También el principio de duración, pues al tratarse de actividades agrarias determinadas por un hecho técnico, a saber, el cultivo de plantas o la cría de animales, está sujeto a plazos y características propias de los ciclos de la naturaleza (pueden consultarse en ese sentido las resoluciones de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia No. 73 de las 14:30 horas del 30 de



junio de 1993 y No. 75 de las 14:15 horas del 2 de julio de 1993). El hombre y la mujer en el ejercicio de la agricultura siguen estando condicionados por los ciclos de los productos agrícolas, o de la gestación y desarrollo de la vida animal, y aunque hoy se manipula genéticamente algunos de esos procesos, en lo fundamental debe respetarse el curso normal de la vida de esos productos y animales, por tanto en cuanto a duración del contrato, según se trate de la actividad, las normas deben ajustarse a ello. Como consecuencia, cuando del proceso de desahucio se trata, hay que analizar en cada caso concreto si la causal que se invoca se ajusta a los principios del Derecho Agrario, tal y como lo ha interpretado la jurisprudencia agraria, como segunda voz de la ley. Por ejemplo, las causales fundadas en falta de pago o tolerancia han sido de amplia aceptación en esta materia. No obstante, la remisión que hace el Código Procesal Civil al artículo 121 de la Ley de Arrendamientos nos pone de frente a otras causales. Veamos lo que dice el *Artículo 121: Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que arrendador promueve por las siguientes causas: a) expiración del plazo del arrendamiento, conforme el inciso e) del artículo 113) de esta ley. b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley. c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 1145 de esta ley d) habitación para uso propio de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103, y 104 de esta Ley.* “ Como se puede observar la ley permite el desahucio en una gama amplia de posibilidades, haciendo en lo fundamental una clasificación de tres tipos de causales, la primera, que se relaciona con la finalización del plazo de los contratos, la segunda fundada en causales de extinción del contrato por expiración de los derechos en general del usufructuario, pero limitados a lo que establece el artículo 74 de esa misma Ley y las causales fundadas en resolución contractual por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario. También como caso específico, diferente de lo anteriores se contempla el desahucio por habitación propia o de familiares y nueva construcción. V.- El Instituto de Desarrollo pretende el desahucio de don Edgar Trigueros Salas, fundando su causal en el artículo 448 del Código Procesal Civil relacionado con el 1 de la Ley de Jurisdicción Agraria y el Reglamento Autónomo de Arrendamientos del Instituto de Desarrollo Agrario. De la lectura de la demanda planteada se observa que el contrato fue rescindido por la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario mediante Acuerdo Número 14 de la Sesión número



081-98, celebrada el 4 de noviembre de 1998. (folio 7) De acuerdo con la explicación que se da, la rescisión se debió a recomendaciones de las Oficinas técnicas del Instituto, en cuenta el Departamento Legal, en el sentido el demandado fue adjudicado con una parcela, la número 3 del Asentamiento Tamarindo, y por ello, al resolverse su problema de tenencia de tierra, lo procedente era rescindir el contrato de arrendamiento que sobre las parcelas 1,2,y 3, tiene en ese asentamiento, las cuales están dedicadas a la actividad de ganadería, y que según el reconocimiento judicial de folio 106 forman una sola unidad (folio 106). Indica el actor, conforme el contrato de arrendamiento firmado entre las partes, el Instituto de Desarrollo Agrario se reserva el derecho de dar por resuelto este contrato en cualquier momento en los casos que se amerite (cláusula séptima visible a folio 9). El demandado se opuso al acuerdo y estableció varios recursos administrativos, por lo que en Acuerdo No 23 de la Sesión celebrada el 13 de noviembre del 2000 se autorizó realizar los trámites del desahucio judicial. El demandado en este juicio ha manifestado se encuentra en posesión del terreno él y su conviviente de nombre Zoila Cerdas desde el año 1985 y que firmó posteriormente el contrato de arrendamiento, sin saber de qué se trataba, manifiesta en el terreno han desarrollado una actividad ganadera, que requiere de una extensión mayor a la asignada por el Instituto de Desarrollo como parcela 3, por lo que le desmejoran en dos tercios la cabida del inmueble, lo cual les perjudica en su empresa agraria. Han hecho mejoras, construido edificaciones para el ganado, y habitacionales, las cuales solicita le sean pagadas en forma de petitoria subsidiaria (folio 72). En el proceso ha quedado debidamente acreditado, la suscripción de un contrato de arrendamiento, por un plazo de cinco años, los cuales se vencían el 15 de octubre del dos mil uno. También ha resultado acreditado la existencia de una empresa agraria de cría de ganado, en un fundo en su mayoría sembrado de pasto, con una casa, una chanchera de cemento, una construcción de cemento para la elaboración de queso, un pozo, tanque de agua de cemento y más de diez apartos (reconocimiento judicial de folio 106). También ha quedado demostrado el actor y su compañera ingresaron al terreno desde el año 1990 aproximadamente, y se ha conocido toda ella como una unidad (prueba testimonial de Juan Manuel González Marín, Juan de Dios Lacayo Apu y Ramón Hernández Artavia, folio 118 a 110). **VI.** Con base en todo lo anteriormente expuesto, normativa aplicable al caso y los hechos que se han tenido por probados, este Tribunal llega a la conclusión la sentencia debe confirmarse en cuanto deniega la pretensión de la actora para que se proceda al desahucio del demandado. Nos encontramos precisamente en un caso



donde la causal invocada no se ajusta a las que establece el artículo 121 de la Ley de Arrendamiento Urbanos en forma taxativa y como más adelante veremos tampoco es congruente con los principios que inspiran la contratación agraria y sus efectos. El Instituto de Desarrollo Agrario, decide rescindir el contrato. La acción rescisoria ha sido definida en la doctrina como *"un poder jurídico de impugnación del contrato lesivo o fraudulento. Por consiguiente, la legitimación para ejercitar la acción corresponde exclusivamente al contratante perjudicado."* (**Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial, Luis Díez Picazo Tomo I, Editorial Civitas, pág. 481.**) Por su parte Don Alberto Brenes Córdoba señala sobre la rescisión lo siguiente *"La rescisión no es más que el medio legal, la acción que se franquea al perjudicado con motivo de algún acto o contrato celebrado imperfectamente, nulo por nulidad relativa, para ser restituido a la posición que tenía antes de celebrarse. Rescindir es deshacer, "rasgar"-scindere- la cosa defectuosamente formada, para que el objeto que constituía la prestación torne al poder de su dueño "..."* Fuera de la rescisión de que se ha hablado, se distingue también con ese nombre, en derecho, la disolución de un contrato de común acuerdo de partes..." *"Por manera que existe rescisión contenciosa, que es aquella que se produce mediante controversia judicial; y rescisión voluntaria, resultando de convenio entre los interesados "* (**Tratado de las Obligaciones. Editorial Juricentro, 1977, pág 198**). De lo expuesto se observa la rescisión puede ser unilateral, cuando se alegue lesión o nulidad relativa del contrato, o de común acuerdo, por llegar las partes contratantes a ese acuerdo. En el caso de la rescisión unilateral, su naturaleza es distinta a la resolución contractual, por cuanto en esta última, el fundamento es el incumplimiento de una de las partes, de sus obligaciones en el contrato, mientras que en la rescisión, la acción se refiere a situaciones propias de la nulidad relativa del contrato. Así lo explica don Alberto cuando señala: *"No deben confundirse las acciones rescisorias con las resolutorias: aquellas se refieren a las nulidades relativas, al paso que las últimas a los casos en que con motivo de existir una condición resolutoria explícita o implícita en un acto o convenio, hay lugar a pedir la insubsistencia del mismo por haberse realizado la condición resolutoria a él referente. De suerte que se rescinde un contrato viciado, se resuelve una compraventa por no haber el comprador satisfecho el precio convenido y realizándose por lo tanto, la condición resolutoria implícita y que tal caso tiene establecida la ley "* (**misma cita pág. 201**). En el caso del Instituto de Desarrollo Agrario, recordemos se alega, como causal en primera instancia, que el demandado ya cuenta con una parcela asignada, y con base en el contrato se encuentra la posibilidad de



rescisión como una de las atribuciones a ejecutar unilateralmente por parte de la entidad. Ahora bien, aún cuando el contrato señale la posibilidad de rescindirlo unilateralmente (cláusula sétima del contrato), eso no significa que ello permita la posibilidad del desahucio como vía para lograr la reivindicación del inmueble, por cuanto, tratándose de esa materia las causales deben estar expresamente reguladas. Volviendo al artículo 121 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, la única posibilidad de rescisión que contempla esa Ley es la remisión que hace el inciso a) del 121 al 113, cuando señala como causa de extinción del contrato de arrendamiento en su inciso b) la rescisión del contrato, la cual limita a los casos del artículo 30 y 38 de esa misma ley, que son los referidos a defectos graves de la cosa arrendada o molestias racionalmente imposibles de soportar con motivo de reparaciones en la cosa arrendada. Aún así el 121 no autoriza para esos casos el desahucio como vía, pues limita las causales de desahucio por expiración del contrato a las que se refieren al inciso e) del artículo 113, que son las relacionadas con el vencimiento del plazo. Con base en esas normas tendría que denegarse la demanda planteada. Pero además y lo más importante, considera el Tribunal, la causal invocada no puede ser objeto de un proceso de desahucio, sino de un proceso ordinario en la vía declarativa, si a bien lo tienen las partes, por cuanto existen una serie de aspectos de ese contrato que tendrían que ser discutidas. En primer término, el demandado ha probado en este proceso, su posesión en el terreno lo ha sido desde tiempo antes de la firma del contrato. Como vimos anteriormente, uno de los principios que tutela la contratación agraria es el de efectividad, que nos remite a la realidad de lo que ha sido el contrato, por lo que, para desentrañar la naturaleza de la relación contractual entre el Instituto de Desarrollo Agrario y el demandado, deberá aclararse ese aspecto. En segundo lugar deberá valorarse todo lo concerniente a la empresa agraria realizada por el accionado, la cual también se ha tenido por probada. En el evento de que se ordenara liquidar parcialmente esa empresa, deben resolverse aspectos relativos a las mejoras, y eventual accesión, analizando a la luz de los principios del Derecho Agrario, y la legislación existente, la liquidación del estado posesorio, máxime existiendo en las parcelas 26 hectáreas de pastos, una y media hectárea de cuadrado y cacao, una casa de habitación, un corral de regla y otro de madera, tanque para agua potable, una porqueriza, todo esto de previo a la firma del contrato y reconociéndose en el mismo, según lo expuesto supra todas las mejoras las hizo el arrendatario. Obsérvese que en este proceso, el demandado establece incorrectamente una petición subsidiaria para que se le



reconozcan todas las mejoras realizadas en el terreno, las cuales tendrían que debatirse en la vía correspondiente. Finalmente, en relación con el tema del plazo de vencimiento del contrato, éste es un aspecto que alega el representante del Instituto de Desarrollo Agrario en esta instancia, y no fue motivo de debate en la primera instancia, por lo que no podría analizarse en este momento. Por todo ello no observa el Tribunal exista mala apreciación de la prueba, de parte del fallo de primera instancia, y en consecuencia lo procedente será confirmar la sentencia recurrida incluido el tema de las costas del proceso, por cuanto su fijación corresponde a la forma como se ha resuelto el proceso, al haberse rechazado las pretensiones de la actora. (artículo 55 de la Ley de Jurisdicción Agraria en relación con el 221 del Código Procesal Civil)." ²⁰

VI. Recurso agrario ante casación. Casos en que procede.

"El artículo 61 de la Ley de Jurisdicción Agraria, N° 6734 de 29 de marzo de 1982, permite el recurso para ante la Sala de Casación únicamente contra sentencias definitivas del Tribunal Superior Agrario, dictadas "en vía ordinaria" y en negocios en que, de acuerdo con la legislación común, puedan ser objeto de recurso de casación. Y conforme al artículo 591 del Código Procesal Civil, en los interdictos, al igual que en otros juicios sumarios, como los ejecutivos y los desahucios, la sentencia no tiene recurso de casación, por no surtir los efectos de la cosa juzgada sustancial. Todo lo anterior obliga a rechazar de plano el recurso que plantea el actor (artículo 597 ibídem)." ²¹

VII. Desahucio referido a finca donde laboró el demandado como peón.

"I.- Este proceso de desahucio tuvo como antecedente la demanda laboral [...] tramitada en la Alcaldía Civil de San Ramón, en la cual se demostró la existencia de una relación laboral entre quienes figuran como actor y como demandado en este asunto. Allí quedó establecido que el demandado laboró como peón en la finca del primero [...]. Mediante este proceso de desahucio el actor pretende, principalmente, desalojar al demandado de dicha finca. La demanda fue planteada inicialmente en la Alcaldía Civil de San Ramón, y por tratarse de un asunto de naturaleza agraria, pasó por incompetencia al Juzgado Civil de ese cantón, Agrario por Ministerio de Ley, donde se tramitó y culminó con la sentencia. Posteriormente fue remitido en apelación al Tribunal Superior Agrario. Este se declaró incompetente para conocerlo, pues estimó que como el demandado entró a poseer el inmueble en virtud de una



relación laboral, su conocimiento está excluido de la competencia agraria, conforme al numeral 3 de la Ley de Jurisdicción Agraria. Al respecto, este artículo dispone: "Artículo 3. Quedan excluidas de esta jurisdicción (la agraria) las acciones derivadas de la aplicación o ejecución de las leyes y de los contratos laborales, aun cuando tales acciones se deriven de la explotación de predios rústicos o se refieran a los campesinos beneficiarios de las leyes agrarias.". La relación laboral que existió entre el actor y el demandado, y que concluyó con la respectiva sentencia, es excluyente y ajena al proceso de desahucio ahora establecido, pues, aunque en éste se pretende desalojar al demandado de la finca donde laboró como peón del actor, inmueble que actualmente se encuentra poseyendo, dicha circunstancia no puede tomarse como parámetro para excluir este proceso de la jurisdicción agraria, en virtud de lo dispuesto por el citado artículo 3 de aquella Ley. Sobre el punto, el proceso de desahucio constituye uno de los medios que establece nuestro ordenamiento jurídico para que el propietario del inmueble acuda a los Tribunales en defensa de los derechos correspondientes. Por otra parte, los presupuestos que establece el citado artículo 3 están dirigidos, entre otros, para aquellas situaciones en las que la acción se derive de la aplicación o ejecución de las leyes y de los contratos laborales, caso en el cual, conforme ya se dijo, no se está. En consecuencia, procede declarar que este proceso es de naturaleza agraria y que en segunda instancia su conocimiento corresponde al Tribunal Superior de la materia."²²



FUENTES CITADAS

- ¹ TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 00099 de las ocho horas del diecisiete de febrero de dos mil.
- ² SALA PRIMER DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 00756 de las quince horas cuarenta y cinco minutos del diecinueve de octubre de dos mil cinco.
- ³ SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 10242 de las dieciséis horas con once minutos del veintiuno de setiembre de dos mil cuatro.
- ⁴ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Resolución N° 00349 de las diez horas con diez minutos del dieciséis de setiembre de dos mil cuatro.
- ⁵ SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 08927 de las dieciséis horas con treinta y seis minutos del dieciocho de agosto de dos mil cuatro.
- ⁶ SALA PRIMER DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 00241 de las diez horas treinta y cinco minutos del catorce de abril de dos mil cuatro.
- ⁷ TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 00666 de las siete horas con cincuenta minutos del catorce de abril de dos mil cuatro
- ⁸ SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 02333 de las nueve horas con treinta y cuatro minutos del cinco de marzo de dos mil cuatro.
- ⁹ TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 00749 de las catorce horas con quince minutos del dieciséis de julio de dos mil tres
- ¹⁰ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Resolución N° 00167 de las ocho horas con cinco minutos del treinta de mayo de dos mil tres.
- ¹¹ SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 03054 a las catorce horas con cincuenta y seis minutos del veintitrés de abril del dos mil tres.
- ¹² TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Resolución N° 00363 de las nueve horas con diez minutos del veintiséis de setiembre de dos mil dos.
- ¹³ SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 03276 a las quince horas con quince minutos del nueve de abril del dos mil dos.



-
- ¹⁴ SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 00535 a las once horas con veintiún minutos del diecinueve de enero del dos mil uno.
- ¹⁵ SALA PRIMER DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 00943 de las ocho horas cuarenta y cinco minutos del veintidós de abril de dos mil.
- ¹⁶ TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 00296 de las catorce horas con ocho minutos del veintitrés de marzo de dos mil seis.
- ¹⁷ TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 00299 de las quince horas con cinco minutos del veintitrés de marzo de dos mil seis.
- ¹⁸ TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 00604 de las quince horas con treinta y siete minutos del treinta de agosto de dos mil cuatro.
- ¹⁹ TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 00726 de las diecisiete horas con dieciocho minutos del treinta y uno de octubre de dos mil tres.
- ²⁰ TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 00366 de las quince horas con cincuenta y cinco minutos del diecisiete de junio de dos mil tres.
- ²¹ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 00099 de las quince horas veinte minutos del treinta de setiembre de mil novecientos noventa y cuatro.
- ²² SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 00059 de las diez horas veinte minutos del veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y tres.