



Jurisprudencia sobre la Posesión en el Contrato de Arrendamiento

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Arrendamiento.
Palabras Claves: Posesión, Derecho Civil, Arrendamiento.	
Fuentes de Información: Normativa y Jurisprudencia.	Fecha: 23/06/2014.

Contenido

RESUMEN	1
NORMATIVA	2
Legitimación y Orden de Desalojo	2
La Posesión del Bien por Sentencia de Lanzamiento	2
JURISPRUDENCIA	3
1. La Posesión como Criterio para Determinar la Naturaleza de los Actos del Poseedor: “A Título de Dueño, A Título de Arrendatario”	3
2. El Arrendamiento a Terceros y Puesta en Posesión de los Antiguos Arrendatarios	5
3. Relación Arrendaticia y el Delito de Usurpación	8

RESUMEN

El presente documento contiene jurisprudencia sobre la Posesión en el Contrato de Arrendamiento, consideran los supuestos del artículo 131 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

NORMATIVA

Legitimación y Orden de Desalojo

[Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos]ⁱ

Artículo 131 ...Artículo 449. **Legitimación y orden de desalojamiento.** La demanda de desahucio podrán establecerla quienes comprueben tener derecho de propiedad o de posesión de la finca, por cualquier título legítimo, y procederá contra el arrendatario, el subarrendatario, el cesionario, los ocupantes y los poseedores del inmueble, en precario o por pura tolerancia.

Cuando, sin consentimiento del arrendador, el arrendatario permita que otras personas ocupen el inmueble, no será necesario que sean demandadas; será suficiente que se les notifique la sentencia.

En caso que la demanda no la establezca el dueño del inmueble o un poseedor en nombre propio, el actor deberá comprobar que su derecho se deriva de quien tuvo facultad para concederlo. Si eso no se comprueba, la demanda será inadmisibile.

En el mismo auto en que se confiera el emplazamiento al demandado, el Juez ordenará desalojar el inmueble por un plazo de quince días....

La Posesión del Bien por Sentencia de Lanzamiento

[Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos]ⁱⁱ

Artículo 131 ...Artículo 453. **Posesión del bien.** La autoridad de policía pondrá al actor en perfecta posesión de la cosa, para lo que, si es necesario, sin más trámite practicará el allanamiento; expulsará a quien se oponga, sin atender cualquier orden de embargo u otra semejante; esta orden podrá ejecutarse, si procede, una vez efectuada la expulsión.

En caso de que el demandado no pueda retirar los muebles en el acto del lanzamiento, la autoridad deberá ponerlos en depósito y los gastos respectivos deberá cubrirlos el mismo demandado...

JURISPRUDENCIA

1. La Posesión como Criterio para Determinar la Naturaleza de los Actos del Poseedor: “A Título de Dueño, A Título de Arrendatario”

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría:

"IV. En lo esencial, entonces, se tiene que primeramente don Napoleón Rosales Monterrey, esposo de la actora Felicia Cordero Valverde, y luego ella misma al fallecer su cónyuge, estuvieron poseyendo unas edificaciones como inquilinos del padre de don Napoleón, el señor Benjamín Rosales Rosales, hoy su sucesión. Dichas edificaciones fueron destinadas en un principio a casa de habitación de la pareja y sus hijos, y a local de comercio en que funcionó una tienda de ropa y más tarde también una carnicería. En la materialidad, se trata de dos fincas contiguas situadas en una calle de importancia comercial del Centro de la Ciudad de Quepos, inscritas como fincas independientes bajo los folios reales números ocho mil setecientos cuarenta y nueve, y ocho mil setecientos cincuenta del Partido de Puntarenas, que según el Registro miden doscientos metros cuadrados cada una, para un total de cuatrocientos metros cuadrados. En el medio de esos dos lotes, según la actora, existe una franja independiente medianera, y sobre ella alega tener derecho de **posesión** originado en actos posesorios que dice realizó su esposo en vida y más tarde ella cuando continuó habitando la casa y arrendando los locales de comercio. Se opone a que la franja de comentario sea inventariada entre los bienes sucesorios del causante don Benjamín Rosales Rosales. Endereza su reclamo contra la sucesión del señor Rosales Rosales, representada por su albacea provisional Benjamín Rosales Monterrey, y contra éste en lo personal, y pide que en sentencia se declare que ella tiene mejor derecho de **posesión** sobre tal franja de terreno, así como se le conceda el pago de daños y perjuicios, además de ambas costas. El juzgado denegó la demanda porque se estableció pericialmente que las dos fincas, en vez de medir cuatrocientos metros cuadrados en total, acusan una cabida real de cuatrocientos ochenta y nueve metros con sesenta y cuatro decímetros cuadrados, es decir, hay un exceso de cabida de ochenta y nueve metros con sesenta y cuatro decímetros cuadrados con frente a calle pública de cuatro metros lineales, dado que ni los planos ni las edificaciones existentes representan la ubicación real de las fincas en el terreno.

V. Como bien se sabe, la acción para que se declare un mejor derecho real de poseer, llamado “publiciana” en la tradición romanística, tutela al poseedor legítimo frente al ilegítimo, principalmente a fin de que el primero recupere la **posesión** de que ha sido privado de manera indebida, o también para que se declare su derecho preferente

respecto de otros que también pretendan tener derecho de poseer el bien, por lo que tiene entonces efectos recuperatorios o declarativos. En todo caso, guarda gran similitud con la acción reivindicatoria, en cuanto está sujeta a los presupuestos de legitimación activa y pasiva de las partes y de correcta y precisa identificación del bien reclamado, así como de comprobación de que los actos en que se funda fueron realizados en nombre propio. Ahora bien, como derecho real autónomo o separado del de dominio, el de **posesión** "... consiste en la facultad que corresponde a una persona de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho. ...", mediante actos realizados a nombre propio que pueden derivar del consentimiento del propietario o de la circunstancia de haberse realizado durante por lo menos un año, a vista y paciencia del dueño, entre otros casos que ahora no interesan. Ello, a fin de que pueda reclamarse su devolución contra quien pretenda mejor derecho sobre el bien. Artículos 277, 279, 280, 317, 318, 319 y 322, todos del Código Civil.

VI. Viene de lo dicho, entonces, que los actos realizados por el difunto esposo de la actora, don Napoleón Rosales Monterrey, y luego por ella, no pueden calificarse jurídicamente de actos posesorios en nombre propio de carácter real, sino más bien de típicos del disfrute o ejercicio del derecho personal derivado de la relación inquilinaria que mantuvieron con el propietario del inmueble, don Benjamín Rosales Rosales, hoy su sucesión. No hay, por otra parte, demostración satisfactoria de cuáles fueron o en qué consistieron tales actos en que pretende sustentar ahora ese derecho real autónomo de **posesión**, como pudieron haber sido limpiezas del terreno, cerramiento con divisorias, cultivos, u otros de parecida índole. Sólo la hay más bien de actos de disfrute propios del **arrendamiento**, en que el derecho a usar de la cosa proviene del pago del correspondiente alquiler a quien, teniendo la plenitud del dominio, accede a separarse del atributo de la **posesión** para que otro lo ejerza mediante el pago de un precio, pero siempre a título precario. Todo, a fin de que el arrendatario se sirva de la cosa "...según el destino expresado en el contrato o indicado por las circunstancias. ..." y con el deber de emplear en la conservación de la cosa "...el cuidado de una buen padre de familia, ..." porque en su momento habrá de devolverla, según mandan los artículos 1137, 1138 y 1144, todos del citado Código Civil. Con ello, entonces, se excluye que un título posesorio precario y derivado de un derecho personal, como el que confiere el **arrendamiento**, pueda cambiarse por uno originario y a nombre propio por el simple paso del tiempo, conforme al conocidísimo principio de que "nadie puede prescribir contra su título", de vieja tradición desde el Derecho Romano. No hubo, como se dijo, identificación precisa de la porción de terreno que la actora reclama, pues se refiere a él como "...un inmueble sin inscribir que se halla entre las fincas mencionadas...", según puede verse, entre otros, del folio 54, con lo que refuerza la tesis de que se está refiriendo a una franja existente entre dos fincas urbanas inscritas, que además son contiguas. Franja que, como se estableció pericialmente, en realidad es un exceso de cabida resultante de la comparación entre

las cabidas registrales y la que se da en la materialidad de los terrenos, y que tampoco es apta para constituir una finca independiente, en razón de las ordenanzas de planificación urbana. Por otra parte, el Tribunal no ve motivo para haber demandado al señor Benjamín Rosales Monterrey en lo personal, pues lo que consta es que dicha persona ha actuado en el carácter de albacea de la sucesión de su padre, y no que haya realizado actos posesorios a nombre propio sobre el bien en disputa.

VII. Por las razones aquí expuestas será del caso, mantener el acogimiento de las excepciones de falta de derecho y de falta de legitimación activa interpuestas, así como el rechazo de la demanda en todos sus extremos, pues fue bien denegada."

2. El Arrendamiento a Terceros y Puesta en Posesión de los Antiguos Arrendatarios

[Sala Primera]^{iv}

Voto de mayoría

"V. En la presente fase de ejecución, y en virtud del recurso de casación interpuesto por C. F. S.A., I. E. D. R. S.A. y Z. C. S. en su condición personal y como representante de D. S.A., anteriores inquilinos de los locales ubicados en la propiedad del actor, esta Sala expresó en su voto N° 115 de nueve horas cincuenta minutos del treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y seis, lo siguiente:

"IV.- ... La sentencia firme solo puede afectar a aquellos que han figurado como partes en el proceso. Ello es consecuencia del principio de relatividad de la cosa juzgada, de conformidad con el cual, ésta solo afecta a los que intervinieron en el proceso, y no puede, por tanto, perjudicar a terceros. Así lo reconoce la doctrina moderna, según la cual: "Res iudicata inter partes es la clásica regla áurea a la que, en principio, hay que atenerse: como norma, la cosa juzgada despliega su eficacia solo entre quienes hayan sido partes del proceso en que se produce la correspondiente sentencia. La vinculación negativa o positiva solo opera si las partes de los distintos procesos son las mismas (al menos parcialmente). Y esto, no solo porque la diferencia de sujetos significa, con enorme frecuencia, un objeto completamente distinto, la razón principal es evitar que una resolución judicial favorezca o perjudique a quien no ha tenido oportunidad de participar (ser parte y actuar como tal) en el proceso correspondiente, lo que es, sin duda, una manifestación del principio de audiencia... Por ejemplo, si se declara frente a B el dominio de A sobre el predio X, esa sentencia no vincula en un pleito promovido por A para que, frente a C, se le declare dueño del mismo predio X, aunque no se haya producido ninguna novedad entre uno y otro proceso y, por supuesto, pese al carácter absoluto o erga omnes del derecho de dominio." (Así, Andrés de la Oliva y Miguel Ángel Fernández. Derecho Procesal Civil, Madrid, Editorial Centro de Estudios Ramón Areces S.A., T. II., 1993, p. 176). Ahora bien, los recurrentes tienen, en el presente

proceso, precisamente, el carácter de terceros frente a la resolución que se pretende ahora ejecutar. Ello por cuanto, como ya se dijo, la demanda se dirige contra otros sujetos. Son estos los que, desde un principio, forman parte de la presente relación jurídico procesal. Por esta razón, el fallo que se ejecuta no podría afectar a los recurrentes sin que se violentara el referido principio de la cosa juzgada, ya que aquellos son terceros que merecen la tutela especial que el ordenamiento jurídico dispensa a los inquilinos. V.-... la Sala estima que existen suficientes elementos de juicio en el expediente que apoyan la tesis de que dichos locales están dados en arrendamiento a terceros que no han figurado como partes en el presente proceso, los que gozan de la tutela calificada que el derecho dispensa a los inquilinos. Esta tutela se refleja, entre otras cosas, en la regla contenida en el artículo 75 de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de conformidad con el cual: "Si por cualquier causa se traspasa el bien arrendado, la propiedad plena o el derecho de usufructo del bien arrendado, el contrato de arrendamiento continuará vigente.". Este es, en realidad, un principio general de la materia arrendataria, el cual resulta aplicable al presente caso.

VI.- La sentencia que se ejecuta dispuso la nulidad de las ventas e hipotecas realizadas por los demandados entre sí. De la misma forma, se ordena que D. S.A. debe otorgar escritura de compraventa en favor del actor W. K. Pero en dicha resolución no se hace pronunciamiento alguno en relación con los sujetos que ostentaban la condición de inquilinos del inmueble antes de los negocios jurídicos declarados nulos. Con independencia de lo que se haya dispuesto con relación a la propiedad del bien al que se refiere la ejecución, el fallo que se ejecuta no puede, entonces, modificar el estatus de inquilino que tienen estos sujetos. La consecuencia de la declaratoria de nulidad de un negocio es que las cosas vuelvan al estado que tenían antes de que se hubiere llevado a cabo el contrato cuya nulidad se declara. Así lo dispone claramente el artículo 844 del Código Civil, según el cual: "La nulidad absoluta, lo mismo que la relativa, declaradas por sentencia firme, dan derecho a las partes para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo ...". Esto se traduce, en lo que aquí interesa, en la circunstancia de que luego de declaradas las nulidades en cuestión, la adquisición que hace el actor W. es de una propiedad afectada por las relaciones inquilinarias existentes en favor de los recurrentes." [...] En concreto sobre el recurso, se dijo en la parte dispositiva: "Se declara con lugar el recurso y, resolviendo por el fondo, se anula la resolución impugnada en cuanto ordena poner en posesión al actor, tanto formal como materialmente, y, en su lugar, se dispone que la puesta en posesión material del actor no procede frente a C. F. S.A., I. E. D. R. S.A., Z. C. S. y D. S.A.."

VI.- En razón de lo expuesto en el considerando precedente, importa destacar que la Sala dispuso que las áreas del inmueble objeto de este litigio ocupadas por los entonces recurrentes, no debían ser puestas en posesión material del actor. Ello por

cuanto, además de existir una relación inquilinaria, los ocupantes no fueron parte en este proceso. Evidentemente, dicha sentencia se fundamentó en lo medular, en el fuero de protección que corresponde a los arrendatarios y en el derecho al debido proceso, en punto a que no se les podía causar perjuicio si no habían participado en el litigio, unido al principio de relatividad de la cosa juzgada, según el cual, ésta, no puede afectar a terceros que no intervinieron en el proceso.

VII.- Los actuales elementos fácticos, evidencian pretensiones que trascienden los aspectos resueltos. Surge una nueva relación entre el nuevo propietario y personas hasta entonces ajenas tanto al proceso, cuanto a las anteriores relaciones arrendaticias. Así, la puesta en posesión de los locales, dejó de ser un aspecto que interesa solo a su propietario y a los anteriores inquilinos, para involucrar a los actuales ocupantes de buena fe, cuyo desalojo pretenden sus predecesores. A pesar de estas particularidades, la situación de estos últimos, es similar a la que se analizó en el fallo a que se hizo referencia en el considerando anterior. Según consta en actas levantadas los días 14, 18 y 22 de setiembre de 1995 (ver folios 1086 a 1088, 1141 a 1144, 1089 a 1091 y, 1102), hace poco más de dos años, los entonces recurrentes habían sido desalojados, y los locales que ocupaban, puestos en posesión material del actor. En la actualidad, esos locales están ocupados por terceras personas, ajenas totalmente al proceso, quienes además de alegar buena fe, aducen contar con un derecho sustentado en un contrato de arrendamiento suscrito con el propietario actual del inmueble, que a la postre, no es el actor del proceso. Esta circunstancia coloca a los nuevos poseedores en un rol idéntico al que en su momento tuvieron los locatarios anteriores. Es decir, se trata de terceros, que a fuer [...] de tales tienen derecho a gozar de la correspondiente tutela inherente a su condición de ocupantes, tal y como se dispuso en la resolución de esta Sala, con independencia de la improcedencia del desalojo efectuado. En este sentido, no puede pasar inadvertida la reiterada jurisprudencia, según la cual, no es posible la puesta en posesión de un inmueble, cuando, como sucede en la especie, hay terceros que reclaman un mejor derecho a poseer. En el caso concreto, esto se traduce en que no es procedente la devolución de los locales a sus anteriores ocupantes, en perjuicio de los actuales, sin menoscabo de que las partes acudan a la vía legal correspondiente, a fin de determinar la prevalencia de un derecho sobre otro.

VIII.- Por las razones dichas, al ordenar el Tribunal Superior la puesta en posesión de los anteriores arrendatarios, en perjuicio de los actuales ocupantes, resolvió aspectos sustanciales no controvertidos en el fallo, infringiendo así lo dispuesto en los artículos 162 y 163 del Código Procesal Civil. En consecuencia, procede declarar con lugar el recurso y resolviendo por el fondo, anular la resolución impugnada para en su lugar, mantener lo resuelto por el Juzgado."

3. Relación Arrendaticia y el Delito de Usurpación

[Tribunal de Casación Penal de San José]^v

Voto de mayoría

"La impugnante, Agente Fiscal de Santa Cruz, recurre de la sentencia absolutoria alegando la adecuación de los hechos acreditados al tipo penal de Usurpación (Artículo 225 del Código Penal). El reclamo se acoge en lo relativo a la imputada P.Z.P., no así en lo concerniente al imputado B.G.Ch.. En la sentencia se tuvieron por probados los siguientes hechos: "Que el veinte de Mayo de mil novecientos noventa y seis, la encartada P.Z.P. suscribió un contrato con el señor ofendido E.C.C., donde le arrendaba un local comercial destinado a la venta de licor, estipulando que dicho contrato tendría vigencia por seis meses, el cual se regiría por la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, siendo que se veinciría (sic) el veinte de Noviembre del mismo año, dicho contrato incluía la suma a pagar cual era de treinta y cinco mil colones mensuales, además los utencilios (sic) muebles que tenía el negocio en su interior, así como una patente que se arrendó por la suma de quince mil colones. Que al vencerse el contrato, el ofendido no quiso abandonar el negocio, aduciendo que la encartada Z.P. le adeudaba la suma de doscientos mil colones, que hasta que no le cancelara, no hacía (sic) abandono. En vista de que dicho negocio comercial no contaba con agua potable suministrada por el acueducto Público (sic), la señora P. dejó de suministrarle agua al ofendido, ya que dicha agua era de un pozo que tiene la encartada, por esas razones el ofendido contrata al acueducto de Arado con la finalidad de que le instalen la cañería, siendo que dichos personeros le llegan a instalar el agua pero la propietaria del negocio no le permite y además (sic) le clausura los servicios sanitarios y entradas al negocio, además por estar vendiendo licor con la patente vencida, así como posteriormente le destruyen una especie de cuarto que había construido el ofendido en la propiedad de la encartada, pero los materiales posteriormente se los lleva el ofendido. Que posteriormente a que se venza el contrato que era de seis meses, el ofendido procedió a Consignar (sic) los alquileres en la Alcaldía de ésta (sic) localidad, así como a demandar en la vía Ejecutiva la cancelación de un pagaré por los doscientos mil colones que le adeudaba la acusada y por esas razones no había salido del local". El cumplimiento del plazo del contrato de arrendamiento suscrito entre la imputada P.Z.P. y el ofendido no le daba derecho a la primera a proceder a las vías de hechos, tratando de obligar al ofendido a abandonar el local arrendado. Debió la imputada acudir a la vía judicial y no proceder a clausurar los servicios sanitarios y entradas del negocio y a destruir el cuarto construido por el ofendido. Se agrega a ello que ni siquiera puede hablarse propiamente que con el vencimiento del arrendamiento la imputada tenía derecho a que el ofendido abandonase el local, puesto que el Artículo 70 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos indica que "La duración del arrendamiento no podrá ser inferior a tres años. Se entenderán convenidos por el plazo de tres años, los arrendamientos para los

que se haya estipulado una duración menor o no se haya fijado el plazo de duración...". Así mientras el ofendido cumpla con sus obligaciones y no se decrete judicialmente su lanzamiento del local, tenía derecho a permanecer en el mismo, siendo irrelevante si su permanencia era motivada por el afán de que la imputada cumpliera las obligaciones referentes a aun pagaré. Con la acción de la imputada P.Z.P. turbó la posesión que el ofendido detentaba del inmueble con base en el contrato de arrendamiento, no dejando que pudiera ejercer normalmente dicha posesión, por lo que se configuró el delito contemplado en el artículo 225 inciso 3) del Código penal. Por lo anterior procede declarar con lugar el recurso por el fondo interpuesto por el Ministerio Público en lo relativo a la imputada P.Z.P.. Sin embargo estima el Tribunal que no procede dictar una sentencia condenatoria en la vía de casación, puesto que con ello se quebrantaría el derecho a recurrir del fallo condenatorio por parte de la imputada, establecido en la convención Americana de Derechos Humanos (Voto 719-90 de la Sala Constitucional), sino lo procedente es anular la sentencia y ordenar el reenvío. Lo anterior ya que con ello se salvaguarda por un lado el derecho del Ministerio Público a recurrir el fallo absolutorio (Voto 1293-95 de la Sala Constitucional) y por otro lado se tutela el derecho del imputado de recurrir el fallo condenatorio ante un Tribunal superior, derecho que no existiría si el Tribunal de Casación procediera al acoger un recurso por el fondo a ordenar a la imputada e imponerle una pena. Importante es que un sector de la doctrina, cuyo principal representante es el argentino Julio Maier, considera que conforme al Derecho Internacional de los Derechos Humanos solamente el imputado tiene derecho a impugnar la sentencia, pero no puede recurrir en contra de ésta el Ministerio Público (CF. Maier. La Impugnación del acusador. ¿un caso de en bis in ídem?. En: Ciencias Penales, No. 12, 1996, PP. 10-15). Lo indicado por Julio Maier dio lugar a que se interpusiera un recurso de inconstitucionalidad en contra del derecho del Ministerio Público a recurrir la sentencia condenatoria, recurso que fue resuelto por la Sala Constitucional declarándolo sin lugar (Voto 1208-98). Sin embargo, dicho fallo no se pronunció con respecto a la posibilidad de que al declararse con lugar un recurso por el fondo se procediera a condenar al imputado. Dijo la Sala Constitucional: "V. La última inconformidad consiste en que según el accionante, la norma impugnada roza el artículo 8 inciso 2), h) de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, porque abre la posibilidad del dictado de una sentencia condenatoria contra la que no cabe recurso alguno. Para resolver este reclamo es pertinente remitirse al texto de la norma impugnada..., para constatar que lo único que regula es una facultad a cargo del Ministerio Público de interponer el recurso de casación, lo cual en ningún caso supone que la autoridad jurisdiccional necesariamente dictará una sentencia condenatoria. En otras palabras, el accionante reclama como constitucionalmente ilegítima, la posibilidad de una sentencia condenatoria emitida por el Tribunal de Casación, pero su acción no se dirige siquiera contra las normas que regulan la competencia y potestades del Tribunal de Casación para emitir dicho acto, sino contra la regla que permite al

Ministerio Público abrir la fase de casación, la cual obviamente no es necesario que culmine con una sentencia condenatoria, como el mismo recurrente lo reconoce, sino que puede tener un resultado favorable para el imputado, caso éste último en que no se habría producido lesión alguna. Dicho de otra forma, la infracción que se reclama no se derivaría (de ser cierta) del texto de la norma impugnada, sino más bien de actuación en cierto sentido (dictado de una sentencia condenatoria) por parte del Tribunal encargado de resolver la casación. No hay entonces relación alguna entre la norma cuestionada y el artículo 8 inciso 2) h) de la Convención Americana sobre Derechos humanos pues ésta no se refiere a las facultades procesales del Ministerio Público como aquélla, sino que garantiza la posibilidad de recurrir del fallo para el imputado por delitos. Lo anterior permite concluir que la alegada infracción si existiera, radicaría en la actuación del Tribunal encargado de la Casación, pero solo en el tanto en que decida casar la sentencia y sustituyéndose al Tribunal de juicio resolver por el fondo el asunto y emitir una sentencia condenatoria. Se trata entonces nítidamente del cuestionamiento de una actuación jurisdiccional, que no es procedente conocer en esta vía, sino como una violación de los principios del debido proceso, mediante la interposición del recurso de revisión, como el que justamente está pendiente de resolver y sirve de base a esta acción de inconstitucionalidad...". Así resulta que la Sala Constitucional estima en definitiva que la posibilidad de que en la vía de casación se proceda a dictar una sentencia condenatoria, revocando la absolutoria dictada por el Tribunal de Juicio, es un problema de interpretación de la Ley, dejando para un fallo posterior la resolución, si ello supone un quebranto al debido proceso. Un deber siempre del juzgador es buscar una interpretación conforme a la Constitución y a los tratados internacionales sobre Derechos humanos, llevando con ello a armonizar el texto de la Ley con las normas de mayor rango que ésta. Ello lleva a la conclusión sostenida arriba. Por ello lo procedente en este asunto es declarar con lugar el recurso de casación por el fondo, pero en vez de dictar una sentencia condenatoria en contra de la imputada, anular la sentencia y ordenar el reenvío."

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

ⁱ ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 7527 del diez de julio de mil novecientos noventa y cinco. **Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley de Inquilinato)**. Vigente desde: 17/08/1995 Versión de la norma: 4 de 4 del 04/07/2001. Publicada en: Gaceta N° 155 del 17/08/1995.

ⁱⁱ ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 7527 del diez de julio de mil novecientos noventa y cinco. **Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley de Inquilinato)**. op cit. supra nota 1.

ⁱⁱⁱ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Sentencia 217 de las nueve horas con veinte minutos del once de junio de dos mil cuatro. Expediente: 01-100139-0425-CI.

^{iv} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 9 de las catorce horas con cuarenta minutos del once de febrero de mil novecientos noventa y ocho. Expediente: 98-100000-0004-CI.

^v TRIBUNAL DE CASACIÓN PENAL DE SAN JOSÉ. Sentencia 502 de las quince horas con diez minutos del quince de julio de mil novecientos noventa y ocho. Expediente: 97-000039-0388-PE.