



Las prevenciones en la ley de arrendamientos

Rama: Derecho Civil.	Descriptor: Arrendamiento.
Palabras Clave: Prevenciones: desalojamiento, para habitación, para nueva construcción, judicial de desalojamiento. Sentencias: Sala I: 378-2007. Trib. II Civil, Sec. I.: 185-2005. Trib. Agrario: 726-2003.	
Fuentes: Normativa y Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 02/10/2014.

El presente documento contiene normativa y jurisprudencia sobre las prevenciones en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, se consideran los supuestos de los artículos 101 al 104 que desarrollan respectivamente la prevención de desalojamiento, la prevención para habitación, la prevención para nueva construcción y la prevención judicial de desalojamiento, además de las tres jurisprudencias disponibles a los artículos.

Contenido

NORMATIVA.....	2
Prevenciones	2
Artículo 101.- Prevención de desalojamiento.	2
Artículo 102.- Prevención para habitación.	2
Artículo 103.- Prevención para nueva construcción.....	2
Artículo 104.- Prevención judicial de desalojamiento.....	3
JURISPRUDENCIA	3
1. Contrato de arrendamiento: Improcedencia de reclamo del derecho de llave hasta que se produzca su desalojo	3
2. Arrendamiento agrario: Análisis sobre la aplicación taxativa de las causales en solicitud de desahucio	5
3. Objeto del plazo de aviso previo con que debe señalarse su término	7

NORMATIVA

Previsiones

[Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos]ⁱ

Artículo 101.- Prevención de desalojamiento.

La prevención de desalojamiento se debe hacer con una anticipación no menor de tres meses de la fecha de expiración del plazo fijado en el contrato, o bien, a falta de plazo contractual, de la fecha de expiración del plazo mínimo de tres años o de su última prórroga. Si la prevención no se hace con la anticipación estipulada, el plazo del arrendamiento se prorrogará, tácitamente, por un nuevo período de tres años.

La prevención de desalojamiento puede hacerse judicialmente o mediante acta notarial que se practicará en el inmueble arrendado. En este último caso, el notario público será responsable de entregar al arrendatario los documentos que señalan los artículos 102 y 103 de esta ley.

Artículo 102.- Prevención para habitación.

Los familiares para quienes puede solicitarse el desalojamiento son el cónyuge, los ascendientes y descendientes hasta el segundo grado inclusive y los hermanos.

En el caso de una persona jurídica, el derecho del arrendador a solicitar el inmueble para habitación lo ejercerá aquel a quien designe la asamblea general; pero, esa designación, para este efecto, no podrá cambiarse en un período menor de tres años.

La persona para la que se solicita la vivienda deberá ocuparla en el curso de los tres meses siguientes a partir del desalojo.

A la prevención deben agregarse los siguientes documentos:

- a) Escritura pública de declaración jurada del arrendador, sobre el uso que le dará a la vivienda y de que el interesado no ha habitado en vivienda propia durante el último año y prueba registral del parentesco.
- b) Prueba de la propiedad de la finca o del derecho del promotor.
- c) Prueba del vencimiento del plazo de arrendamiento; a falta de prueba escrita, el plazo se contará a partir de la vigencia de esta ley.

Artículo 103.- Prevención para nueva construcción.

La nueva construcción que se pretenda levantar en el inmueble debe tener un valor por lo menos cinco veces mayor que el de la edificación que se desea demoler.

Esta construcción deberá iniciarse durante los tres meses siguientes a partir del desalojo.

A la prevención de desalojo deben adjuntarse los siguientes documentos:

- a) La escritura pública de la declaración jurada del arrendador sobre el valor de la edificación nueva por levantar en el inmueble.
- b) Prueba de la propiedad de la finca o del derecho del promotor.
- c) Certificación del valor de la edificación actual, expedida por el Departamento de Avalúos de la Dirección General de la Tributación Directa; en su defecto, o si ese avalúo tiene más de cinco años, el avalúo practicado por un ingeniero civil o un arquitecto incorporados.
- d) Prueba de vencimiento del plazo del arrendamiento.

Artículo 104.- Prevención judicial de desalojamiento.

La prevención judicial de desalojamiento de una vivienda de carácter social se promoverá como prueba anticipada al proceso de desahucio. La estimación de las diligencias será la misma que la correspondiente al desahucio.

Si los documentos están en regla, el Tribunal procederá, sin más trámite, a realizar la prevención al arrendatario para que desaloje la vivienda al vencer el plazo del arrendamiento. Las diligencias pasarán a formar parte del proceso principal que se establezca.

JURISPRUDENCIA

1. Contrato de arrendamiento: Improcedencia de reclamo del derecho de llave hasta que se produzca su desalojo

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]ⁱⁱ

Voto de mayoría:

"III.- Ambas partes protestan contra la sentencia de primera instancia. La parte demandada se alza contra los extremos reconocidos a favor de la actora en la sentencia, concretamente el derecho de llave y los daños y perjuicios. Indica que desde el cuatro de marzo del año dos mil se entregó al actor una carta abierta, para que desalojara el local que ocupa, por vencimiento del plazo, y a la fecha no ha querido efectuarlo. Con respecto al derecho de llave, sostiene que no debió reconocerse por varios motivos. Señala que no existe previsión en la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos ni en la Ley de Inquilinato anterior, que tutele un reclamo en ese sentido. En segundo término alega que, de acuerdo con lo dispuesto por el transitorio II de la citada ley, el arrendatario tenía derecho a reclamar el pago de las mejoras, o cualquier otra cosa, en este caso, el derecho de llave, dentro del plazo de tres meses contados a partir de la publicación de esa ley, plazo que se venció el diecisiete de noviembre de mil novecientos noventa y cinco. Finalmente, asegura que el contrato objeto de este asunto, terminó porque expiró el plazo de vigencia que estableció la ley. Indica que cuando entró en vigencia la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos se modificó el régimen que permitía la prórroga legal automática, suprimiendo la opción que tenía el inquilino de continuar prorrogando el contrato, de manera que el fenecimiento del plazo, es una causal de extinción del contrato de arrendamiento. Expresa que está demostrado que el objeto del arrendamiento es un local comercial y no un establecimiento comercial, pues en este último caso el arrendamiento incluiría todo lo relativo al establecimiento y la patente de licores, y eso no sucedió en este caso. Tampoco procede, a su entender, la indemnización por concepto de daños y perjuicios porque no se cumple con los requisitos que enumera el artículo 627 del Código Civil para la validez de las obligaciones. Por su parte, el actor solicita que se declare la nulidad parcial de la sentencia de primera instancia por varias razones. Comienza indicando que en el aparte dedicado a los hechos no probados, la sentencia incurre en contradicción a pesar de que la accionada admitió que adquirió el negocio objeto de este asunto en el año noventa y dos y que para esa fecha, ya el actor se encontraba en ese lugar, tiene por no demostrada la fecha en la que la actora adquirió el negocio comercial. Se

muestra inconforme con las consideraciones que se realizaron en torno al peritaje rendido en autos. Expresa que si el juzgador consideraba que el dictamen no era idóneo debió haber ordenado oportunamente que el experto lo aclarara o lo adicionara, y que al no hacerlo, se produjo la nulidad del peritaje, la cual reclama aquí. Solicita que se le devuelva el monto depositado para responder a los honorarios del perito y que en esta instancia se nombre otro perito, que rinda en forma correcta el dictamen. Otro agravio atañe a la prueba testimonial. Sobre este tema protesta porque el a quo no quiso recibir la prueba testimonial, a sabiendas de que era sumamente importante. Por otra parte, se opone a lo resuelto en cuanto a daños y perjuicios. Manifiesta su inconformidad con la solución que dio el a quo, de reubicar el negocio con el propósito de no perder la clientela, puesto que no considera el esfuerzo de muchos años para lograr que un punto específico de la capital sea comercial y lucrativo, además de que tampoco toma en cuenta si en la zona existe disponibilidad inmobiliaria que reúna las condiciones idóneas y tampoco considera la disposición de los clientes de trasladarse a un lugar que no se encuentre en esa zona comercial, que frecuentaron durante muchos años. Además, manifiesta su desacuerdo en que se concedan únicamente hacia el futuro, sin tomar en cuenta la antigüedad, el prestigio que ella genera y el flujo de ventas. Finalmente considera que se debe imponer a la parte demandada el pago de las costas, pues es evidente que litigó de mala fe. IV. La parte actora asegura que desde el año mil novecientos setenta y dos, es arrendataria de un local comercial, destinado a la explotación de un salón de baile y bar denominado " Centro Social El Barco del Amor". Narra que durante todo el tiempo en que ha ocupado ese local, el inmueble ha sido propiedad de varios dueños, y que la demandada, Patolandia Sociedad Anónima, lo adquirió en el año mil novecientos noventa y dos. Sin embargo, el veinticuatro de marzo del año dos mil, ésta le envió una comunicación en la que le indicó su intención de no prorrogar el plazo, y que la relación se extinguiría el diecisiete de agosto de ese año, fecha de vencimiento del contrato. El nueve de agosto de ese año, el señor Alexis Retana Morales interpuso la presente demanda, con el fin de cobrarle a Patolandia S.A. una indemnización porque la finalización del contrato de arrendamiento, lo privará del derecho de llave que ha disfrutado durante veintinueve años, período en el que ha establecido un excelente punto comercial y ha generado una clientela sólida y constante. La indemnización que se reclama incluye daño económico, daño moral subjetivo y objetivo y perjuicios. Se trata entonces de una responsabilidad civil contractual, que se reclama por la intención que oportunamente externó la arrendante, de terminar la relación de arrendamiento, y por ello se invocan los artículos 702 al 707 del Código Civil, 76, 100 a 105 y 113 inciso e) de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. V. La parte accionada alega la caducidad del reclamo, con base en lo dispuesto por el transitorio II de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, ya que el arrendatario debió haber planteado este reclamo dentro de los tres primeros meses de vigencia de esa ley, plazo que se extinguió el diecisiete de noviembre de mil novecientos noventa y cinco. Ese argumento, en criterio del Tribunal, resulta improcedente, puesto que el transitorio que invoca el actor como fundamento legal de su pretensión, se refiere a las mejoras, y en este caso lo que se reclama es una indemnización de daños y perjuicios, derivados del incumplimiento del contrato de arrendamiento, lo cual obviamente es distinto.-

VI.- Con todo, el Tribunal estima que las pretensiones del actor carecen de interés jurídico, puesto que si, como antes se dijo, lo que él pretende es que la demandada le reconozca el derecho de llave junto con los daños y perjuicios, es claro que tales indemnizaciones solo pueden tener lugar, una vez que la parte actora haya desalojado el inmueble, y en este caso tal hecho aún no se ha producido, según se desprende de los escritos de demanda y contestación, del reconocimiento judicial y del escrito de expresión de agravios de la parte demandada . Mientras el actor continúe ocupando el citado inmueble, su presunto derecho de llave se mantiene incólume, desde que su negocio comercial está funcionando.- Es decir, que el desalojo del inquilino es un presupuesto de hecho, de la indemnización por el

derecho de llave pretendido.- En todo caso, tampoco no le asiste derecho al actor de reclamar tales indemnizaciones.- En efecto, de la relación de hechos que se hace en el escrito de demanda, se deduce que el hecho que se apunta como generador de los daños que se reclaman, es la comunicación de vencimiento del plazo del contrato, por la intención de no prorrogarlo, pues se indica que la causal invocada "excede el ámbito de aplicación del inciso e) del artículo 113 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos". Esa afirmación no es cierta, puesto que el citado numeral e inciso contempla como causa de extinción del contrato de arrendamiento la expiración del plazo. Luego, el numeral 105 de ese cuerpo legal establece que en los casos en los que al vencer el plazo del arrendamiento, el arrendatario no proceda al desalojo, el arrendador puede promover el proceso de desahucio, y eso es justo lo que sucedió en este caso. No discute la actora la procedencia o no de la causal invocada, es decir, no alega que el plazo no se ha vencido, y por ello debe tenerse por cierto el vencimiento del plazo. Por el contrario, se limita a reclamar, el pago una indemnización por el derecho de llave. La causal invocada por el arrendador está prevista por la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de modo que su actuación no se excede de esa ley, por ende no es ilegal y no implica el incumplimiento de sus deberes contractuales. Así las cosas, no puede el arrendatario, hacer derivar de esa conducta, un reclamo por responsabilidad civil contractual, porque la conducta no es dañosa. El arrendador, al solicitar el desalojo del local, lo ha hecho amparado en una norma jurídica, dentro del límite de sus derechos legales y contractuales, puesto que no se le puede obligar a mantener perpetuamente una relación contractual. Ello sería violatorio de los principios de libertad contractual y de la libre disposición de la propiedad privada que tutela el artículo 45 de la Constitución Política. En esas condiciones sería absurdo, imponerle el pago de una indemnización por daños y perjuicios causados a la contraparte. No se le puede obligar a que pague una indemnización por el derecho de llave que tiene la parte actora, si su actuación no es ilícita. Por las razones expuestas, procede revocar lo resuelto en primera instancia y en su lugar, acoger la excepción de sine actione agit, entendida como falta de derecho y la falta de causa y declarar sin lugar la demanda en todos sus extremos."

2. Arrendamiento agrario: Análisis sobre la aplicación taxativa de las causales en solicitud de desahucio

[Tribunal Agrario]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría

"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)."

3. Objeto del plazo de aviso previo con que debe señalarse su término

[Sala Primera de la Corte]^{iv}

Voto de mayoría

“V.- El contrato de inquilinato, regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, a diferencia de lo que ocurre en la mayoría de los acuerdos negociales privados, tiene un marcado interés público, en vista de que es la figura a través de la cual, fundamentalmente, aunque no con exclusividad, se regula la posibilidad de acceso a la vivienda. Es por esto que el primer ordinal de la norma en comentario, -más emparentada a una exposición de motivos, o declaración de principios, que a las reglas que suelen abarcar los contratos entre privados, con supuestos de hecho y efectos jurídicos-, indica: *“Objetivo. El derecho a vivienda digna y adecuada es inherente a todo ser humano. El Estado tiene el deber de posibilitar la realización de este derecho. Inspirada en los principios de libertad, justicia y equidad y reconociendo la necesidad de armonizar el ejercicio del derecho de propiedad con el desarrollo económico y el interés social, esta ley se propone dictar las normas para regular las relaciones jurídicas originadas en el arrendamiento de locales para vivienda y otros destinos”*. Es decir, el derecho a la vivienda es derivado del principio fundamental de dignidad humana, y en vista de que una de las formas en que se efectiviza es el arrendamiento, existe un marcado interés público en su regulación, aún cuando, conviene advertir, ello no implica desconocer el margen de acción que tiene la voluntad de las partes, en aquella materia negociable, sin que por ello deje de mantener su interés público y orientación social que lo permea. Por ello, casi la mayoría de las estipulaciones de ese cuerpo legal gozan de estatus de orden público y, además, constatándose la usual disparidad de posiciones entre el propietario-arrendante y el arrendatario, fueron consagrados a favor de este último una serie de derechos irrenunciables de forma anticipada, para que, ni aún el acuerdo de partes pueda limitarlos. Una muestra de ello se confirma en cuanto a la vigencia del ligamen, pues la normativa muestra una clara vocación hacia la continuidad del vínculo, más que a su cese. Así, en efecto, amén de regular un plazo mínimo de vigencia de un trienio, en beneficio del locatario, es menester que -aún cumplidos los 3 años- el arrendante le notifique-ó viceversa- su intención de no continuar el negocio con al menos tres meses de aviso previo, pues al omitirlo, el vínculo se prorroga de manera automática (artículos 71 y 72 de la normativa en comentario). Estas previsiones se acentúan -en tutela- tratándose de las viviendas de carácter social (ordinales 100 y 101). Ese trienio, según se dijo, está pactado en beneficio del locatario, y no en su perjuicio, de modo tal que, si deseara poner término al contrato antes de tiempo, podrá hacerlo. Asimismo, si el plazo de vigencia es menor, debe tenerse por no puesto, e interpretarle por un mínimo de tres años. Con todo, aún cuando la normativa de inquilinato busca proteger los derechos del arrendatario, ello no puede suponer, en modo alguno, conculcar los del arrendante, ni las exigencias de la buena fe. El plazo de aviso previo con que debe señalarse el término final del contrato, tiene por objeto que tanto el arrendante como el arrendatario tomen las previsiones del caso, y no se vean de manera intempestiva y apresurada, en la obligación de desalojar y buscar un nuevo inmueble, o con el bien desocupado, pudiendo arrendarlo de nuevo. En el caso concreto, si bien el

contrato se acordó por el plazo de un año, en virtud de lo dispuesto por el numeral 70 citado, debía entenderse pactado por un trienio, de ahí que no puede alegarse certeza en el arrendante del término del negocio, pues el arrendatario tenía la facultad de continuar usando del bien hasta que se cumplieran tres años. Así las cosas, más que un derecho potestativo, que supone una doble cara de poder-deber, es simplemente un poder o facultad a favor del inquilino, quien tiene dos posibilidades; utilizar el bien por espacio de, al menos, tres años, aún cuando se haya dispuesto tiempo menor, o bien, dejarlo de usar antes, siempre que de aviso con tres meses de antelación, según dispone la normativa. Tal facultad de terminar el contrato antes de ese tiempo, en consecuencia, debe ejercitarse de conformidad con las exigencias de la buena fe, lo que implica, por mandato expreso, dar aviso previo. Por todo lo dicho es claro que si el arrendatario tenía el interés de utilizar el inmueble únicamente por espacio de un año, ello no le exoneraba de su deber de dar aviso antes del desalojo. Ahora bien, el plazo de preaviso puede ser ampliado o, como ocurre en la especie, reducido de común acuerdo. En vista de que las partes acordaron dos meses para tal efecto, y no tres, ese era el plazo aplicable, en los términos previstos por la cláusula octava del negocio, pues, se reitera, aún cuando hubieren estipulado un tiempo de doce meses de vigencia, la locadora estaba sujeta a la posibilidad de que el arrendatario quisiera continuar usando el bien por, cuando menos, tres años. Así las cosas, no se observa el vicio endilgado por el recurrente, en tanto las juezas del Ad quem resolvieron con acierto. En consecuencia, el recurso de casación debe rechazarse. Las costas generadas con su ejercicio han de correr a cargo de quien lo promovió.”

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, de normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final del 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 las citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos (Nº 6683), reproduce libremente las leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de esta ley. 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 CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

ⁱ Asamblea Legislativa. Ley 7527 del 10/07/1995. Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Inquilinato). Fecha de vigencia desde 17/08/1995. Versión de la norma 4 de 4 del 04/07/2001. Gaceta número 155 del 17/08/1995.

ⁱⁱ Sentencia: 00185 Expediente: 00-001362-0180-CI Fecha: 08/06/2005 Hora: 09:00:00 a.m. Emitido por: Tribunal Segundo Civil, Sección I.

ⁱⁱⁱ Sentencia: 00726 Expediente: 00-102420-0640-AG Fecha: 31/10/2003 Hora: 05:18:00 p.m. Emitido por: Tribunal Agrario.

^{iv} Sentencia: 00378 Expediente: 03-100091-0242-CI Fecha: 24/05/2007 Hora: 09:00:00 a.m. Emitido por: Sala Primera de la Corte.