

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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: DESAHUCIOS POR MERA TOLERANCIA**

**RESUMEN:** El presente trabajo aborda el tema de los desahucios por mera tolerancia, desde los puntos de vista normativo y jurisprudencial, incluyendo: proceso de desahucio, desahucio por mera tolerancia, concepto y deber de demostrar su existencia.

## Índice de contenido

1	NORMATIVA.....	2
	PROCESO DE DESAHUCIO.....	2
2	JURISPRUDENCIA.....	5
	IMPROCEDENTE DENEGATORIA DE LA VÍA PROCESAL SUMARIA PARA CONOCER DE ASUNTO AMPARADO EN CAUSAL DE OCUPACIÓN POR MERA TOLERANCIA. .	5
	DESAHUCIO OCUPACIÓN POR TOLERANCIA.....	6
	OCUPACIÓN POR TOLERANCIA CONCEPTO Y DEBER DE DEMOSTRAR SU EXISTENCIA AL ALEGARSE COMO CAUSAL DE DESAHUCIO.....	12

## 1 **NORMATIVA**

[CÓDIGO PROCESAL CIVIL]<sup>1</sup>

ARTÍCULO 432.- Materia del proceso sumario.

Se tramitarán en proceso sumario las siguientes pretensiones:

(...)

2) Las de desahucio.

### **PROCESO DE DESAHUCIO**

ARTÍCULO 448.- Demanda y causas de desalojamiento.

A la demanda se le aplicará lo dispuesto en el artículo 433.

En el escrito se indicará, además, el lugar donde está ubicado el inmueble y se acompañará la prueba de propiedad de la finca o del derecho del actor, el contrato de arrendamiento si existe y, en su caso, cualquier otro documento que ordene la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos.

Cuando la acción que se promueva sea para desalojar una vivienda, se debe presentar certificación, expedida por el Departamento de Avalúos de la Dirección General de la Tributación Directa, sobre el actual valor conjunto del terreno y la edificación, en su defecto, o si ese avalúo tiene más de cinco años, debe presentarse el avalúo practicado por un ingeniero o un arquitecto incorporados. El actor debe señalar con precisión la causa de

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

desalojamiento en que apoya su pretensión.

Sólo será admisible la demanda de desahucio que se funde en una de las causas que señala el artículo 121 de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos y las que establezcan otras disposiciones del ordenamiento jurídico vigente.

(Así reformado por el artículo 131 de la Ley de Arrendamientos Urbanos No.7527 del 10 de julio de 1995 y modificado posteriormente su texto por Resolución de la Sala Constitucional No. 7975-99 de las 9:57 horas del 15 de octubre de 1999)

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.

(Así reformado por el artículo 131 de la Ley de Arrendamientos Urbanos No.7527 del 10 de julio de 1995)

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

ARTÍCULO 452.- Sentencia y orden de lanzamiento.

En la sentencia estimatoria que declare con lugar la pretensión, se confirmará la orden de desalojamiento impartida interlocutoriamente y se ordenará el lanzamiento, el cual se ejecutará, una vez firme el fallo, por medio de nota que se enviará a la autoridad de policía administrativa del lugar donde está situado el inmueble.

La sentencia que sobrevenga en un proceso de desahucio, si no homologa la causa de extinción del contrato invocada por el arrendador, mantendrá o restablecerá al arrendatario en el goce de sus derechos y resolverá las demás pretensiones procesales.

En el desalojamiento de una vivienda de carácter social, el Juez aplicará lo que establecen los artículos 98 y 99 de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos.

(Así reformado por el artículo 131 de la Ley de Arrendamientos Urbanos No.7527 del 10 de julio de 1995)

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.

(Así reformado por el artículo 131 de la Ley de Arrendamientos

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Urbanos No.7527 del 10 de julio de 1995)

LEY GENERAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y

## 2 JURISPRUDENCIA

### **IMPROCEDENTE DENEGATORIA DE LA VÍA PROCESAL SUMARIA PARA CONOCER DE ASUNTO AMPARADO EN CAUSAL DE OCUPACIÓN POR MERA TOLERANCIA**

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA]<sup>2</sup>

"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

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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."

**DESAHUCIO OCUPACIÓN POR TOLERANCIA**

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL] <sup>3</sup>

"III.- Respecto a la normativa vigente para justificar la causal, se ha resuelto: "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

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

resulte aplicable la ley: la existencia de un contrato de arrendamiento y el destino del inmueble. El accionado ocupa una casa de habitación y un local comercial, 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..” De este Tribunal, voto número 1191-L de las 7:50 horas del 28 de noviembre de 1997. IV.- La actora es propietaria del inmueble que ocupa el accionado y éste no ha probado que exista relación arrendataria con ella, ni siquiera se alega ese punto. Con el escrito inicial se propuso la declaración testimonial de la señora Elina Haydee Antelo Galardi, persona que confirma la inexistencia de un contrato en ese sentido (acta de folio 27). El demandado no propuso prueba en la oposición, como era su deber a tenor del artículo 433 del Código Procesal Civil. Por lo expuesto, el proceso llega a la fase de sentencia sin más prueba que de la actora y sin que el accionado haya desvirtuado la causal de tolerancia. El panorama probatorio lo complica el a-quo, en realidad, al admitir tanta probanza para mejor resolver. Ese proceder del Juzgado no sólo atenta contra la naturaleza sumaria del desahucio, sino contra la razón de ser de ese tipo de prueba. Un juzgador tiene facultades discrecionales para admitir medios probatorios una vez vencida la oportunidad

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

legal para proponerlas, pero únicamente con la finalidad de complementar la ya producida por motivos objetivos, los cuales se echan de menos en este caso concreto. La actora probó su causal con la certificación de propiedad, el testimonio propuesto y evacuado conforme al trámite legal y, sobre todo, por la falta de prueba del demandado tendiente a desvirtuar su ocupación precaria. En ese sentido, no comparte el Tribunal la reapertura probatoria para mejor resolver ni la solución apelada. V.- Además de los cuestionamientos a la prueba para mejor resolver, considera la mayoría de este Tribunal que esa probanza es insuficiente para enervar la causal de tolerancia. El Juzgado realiza una valoración forzada que tiende, como lo dice la recurrente, a imponer una limitación a la propiedad. La actora es la dueña del inmueble que actualmente ocupa el demandado, sin que el proceso sumario sea la vía idónea para discutir e identificar la persona que cubrió los gastos en la construcción y mejoras de la casa y local comercial. En algunos antecedentes se ha denegado el desalojo porque hay elementos para considerar razonable un argumento por accesión invertida o bien co-propiedad, aspectos no debatidos por el demandado. Consecuente con ese criterio, ninguna importancia probatoria tiene la declaración del señor Rafael Angel Morales Quesada de folio 59. Aquí no se trata de imponerle a la actora el pago del valor de las edificaciones. De todos modos, como lo reconoce el mismo demandado, ha disfrutado de la vivienda y del local por más de treinta años sin pagar alquiler por ello. Ese hecho significa, sin lugar a dudas, que ha ocupado el inmueble primero por tolerancia de sus padres y ahora por su hermana la actora. Carece de importancia, al menos en este asunto, quien construyó las edificaciones. Resulta estéril la discusión sobre la preferencia probatoria, al respecto, entre la documental y la testimonial del constructor. Lo que importa es que el demandado la ocupa sin mediar contrato de arrendamiento y como un acto consentido de sus dueños anteriores y, en la actualidad, de la demandante como propietaria. Por último, es discutible el valor probatorio que el a-quo le concede a la declaraciones de los dos



## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

hermanos Carmen y Manuel Humberto Prado Arias ( folios 59 vuelto, 60 y 61). La testimonial no es un medio para acreditar la existencia de un contrato en los términos pregonados por el demandado; esto es, que la familia Prado Arias acordó que el accionado se mantuviera en posesión del lote de la actora hasta que se urbanizara el resto de la finca madre. Un convenio de tal magnitud debe contar con el libre consentimiento de la actora, manifestación de voluntad no demostrada de manera concreta y precisa. Aún cuando los testigos sean hermanos de ambas partes, lo cierto es que la demandante niega haber participado en el acuerdo según resultado de la confesión de folio 101. Con fundamento en dos declaraciones testimoniales no se puede, como en forma errónea lo hace el a-quo, imponer un deber a la actora. El acuerdo debió constar por escrito o por aceptación de la parte obligada a respetarlo, lo que no sucede en autos. Incluso, por sus efectos, quizás la oportunidad apropiada era la escritura de segregación del lote, pues en ella estaban presentes los dos litigantes. Un razonamiento adicional: admitir la tesis del Juzgado, estima la mayoría, sería sancionar a la propietaria registral con una condición -no aceptada por ella- de mantener al demandado en forma indefinida hasta que se urbanice el resto de la finca madre, circunstancias que no dependen exclusivamente de la actora. Cualquier atraso y hasta la imposibilidad de que ese deseo familiar se consolide perjudicaría a la demandante. Distinta sería la situación si la actora hubiese aceptado el convenio y, por ende, debe soportar las secuelas inherentes según los términos del acuerdo. El problema, se reitera, es que no hay prueba idónea en ese sentido y la carga probatoria le corresponde al demandado. VI.- En definitiva, en autos no se ha desvirtuado que el accionado ocupa las edificaciones por tolerancia de los anteriores propietarios desde hace más de treinta años, tolerancia que mantuvo la actora al adquirir la propiedad por medio de una segregación. El proceso de desahucio pretende ponerle fin a dicha tolerancia, desalojo que es de recibo porque se carece de prueba acerca de un acuerdo que obligue a la actora a respetar su

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

posesión en precario. Por lo expuesto, por mayoría se revoca el fallo apelado. En su lugar, se deniegan las excepciones de falta de legitimación activa y falta de derecho. La primera porque la actora acredita ser la propietaria registral del inmueble que ocupa el demandado por mera tolerancia, y la segunda porque la causal la autoriza las disposiciones legales citadas en el considerando III. Con base en lo dispuesto en el artículo 452 del Código Procesal Civil, se confirma la orden de desalojo impartida en lo interlocutorio. Se condena a la parte demandada al pago de las costas procesales y personales (numeral 221 de citado cuerpo de leyes). No se le puede considerar como litigante de buena fe porque al oponerse no ofreció prueba alguna para desvirtuar la causal, lo que tampoco logra con la admitida para mejor resolver, de ahí que la existencia del acuerdo para evitar el desalojo no se demostró. "

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.]<sup>4</sup>

"II.) El actor plantea demanda de desahucio contra el demandado alegando falta de tolerancia, indica que como dueño de un inmueble firmó con el demandado una opción de compra-venta por catorce millones de colones que pagaría un millón de colones al mes. Se firmó el quince de diciembre de mil novecientos noventa y ocho y la primera cuota se haría el quince de febrero de mil novecientos noventa y nueve, y al cancelar cinco cuotas se haría la escritura.- Se autorizó al demandado a ocupar la casa pero por mera tolerancia, y se estipuló que si no cumplía debía desalojar el inmueble, de lo contrario procede el desalojo judicial y debería pagar trescientos cincuenta mil colones por mes.- Además se estipuló que una letra por tres millones de colones que hay entre las partes no tiene nada que ver con esta opción.- Alega que el demandado no hizo el pago del quince de febrero de mil novecientos noventa y nueve y tampoco desocupó el inmueble.- Solicitó se le previniera al demandado el desalojo en el término de ocho días y de no hacerlo se recurrirá al uso de la fuerza pública .- Al demandado se le notificó el treinta

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

de agosto de mil novecientos noventa y nueve como se ve de la constancia de folio veinticinco vuelto y se opuso, sostiene que convino en la opción de venta de la casa que como inquilino ha ocupado desde mil novecientos ochenta y ocho y en la opción se puso mera tolerancia por falta de asesoramiento suyo. Que no ha incumplido.- Plantea excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva porque no hay causa, falta de competencia por territorio, la que fue resuelta interlocutoriamente en resolución de folio cuarenta.- Pidió la confesión del actor e indicó expresamente que el interrogatorio lo hará en forma verbal, ver folio veintiocho. Y dos testigos.- Al señalamiento de confesión no hizo acto de presencia el demandado, por lo que no pudo llevarse a cabo la confesional, resultando una prueba abandonada por el demandado.- La sentencia del a-quo rechaza las excepciones opuestas, declara con lugar la demanda, ordena el desalojo e impone costas al demandado.- El demandado es el apelante, y sostiene que la confesional se extravió por lo que la pidió en esta instancia nuevamente.- Esa prueba se rechaza porque no es cierto, como lo afirma el recurrente, que el sobre con el interrogatorio se extravió en el juzgado.- Al contestar la demanda, en donde se solicitó la misma se dijo expresamente que el interrogatorio lo hará en forma verbal, por lo que al no llegar a la diligencia es prueba abandonada, sin que ahora la pueda reiterar.- Los dos testigos que se recibieron dicen uno que el demandado vive desde hace trece años ahí, sin indicar concretamente el lugar. El otro aunque indica el lugar donde dice vive el demandado, no resulta creíble pues testifica que el demandado le dijo que la casa era de él, lo que tampoco es cierto.- Por otro lado, en el contrato de opción se indicó que si no se hacían los pagos para adquirir el inmueble la renta sería de trescientos cincuenta mil colones por mes, y no se ha aportado ningún recibo que demuestre ese pago, como tampoco ningún recibo de pago hecho con anterioridad a la fecha del contrato de opción, como para tener por probado que el demandado era inquilino desde antes del actor. Todo eso quedó ayuno de prueba, y no es posible sustituirla por la declaración de los testigos, porque por

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

el monto dicho, su prueba sólo sería la documental o la confesional y nada de eso consta en los autos.- De acuerdo con lo dicho, y lo consignado en la opción de compra-venta, el ingreso del demandado a la casa del actor se debió a un acto de mera tolerancia de su propietario el aquí actor. No es posible permitir la permanencia del demandado en ese inmueble si no ha pagado nunca alquiler, y si tampoco cumplió con los pagos de la compra del inmueble que era lo que le hubiese dado derecho a permanecer en ella.- En estas condiciones el desahucio es procedente por haberse comprobado que el demandado ocupa la vivienda del actor por pura tolerancia de éste, conforme lo establece el numeral 449 del Código Procesal Civil, sin que la posesión del demandado le confiera derecho alguno para permanecer en ella.- Las excepciones opuestas fueron bien denegadas por el a-quo y también bien resuelto este proceso sumario, avalándose por el Tribunal las razones dadas por el a-quo en su sentencia, la que se impone confirmar en todas sus partes incluyéndose la condena en las costas.- "

**OCUPACIÓN POR TOLERANCIA CONCEPTO Y DEBER DE DEMOSTRAR SU EXISTENCIA AL ALEGARSE COMO CAUSAL DE DESAHUCIO**

[TRIBUNAL AGRARIO] <sup>5</sup>

"V.- Dado lo alegado por el actor en su demanda, en cuanto a ser la causal base de su accionar la mera tolerancia, es necesario referirse a su contenido jurídico. El numeral 449 del Código Procesal Civil, aplicado supletoriamente, establece la posibilidad de que proceda el desahucio contra cualquier persona que disfrute o tenga en posesión la finca con el consentimiento o pura tolerancia de quien tenga derecho a poseerla mediante título legítimo. En votos anteriores, este Tribunal ha explicado la doctrina entiende la mera tolerancia como el "...no oponerse a unos actos que podrían ser impedidos. Lo normal sería que lo

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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 fondo 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 (consúltese 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,

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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)."

**FUENTES CITADAS**

Centro de Información Jurídica en Línea  
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

1 LEY 7130. CÓDIGO PROCESAL CIVIL. Costa Rica, de 16 de Agosto de mil novecientos ochenta y nueve.

2 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA. Resolución N° 167, de las ocho horas cinco minutos del treinta de mayo del dos mil tres.

3 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N° 355, de las ocho horas veinte minutos del quince de mayo del año dos mil dos.

4 TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución N°737, de las siete horas cuarenta minutos del veinte de junio del año dos mil uno.

5 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N°N° 650-F-03 , de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del veintiséis de setiembre de dos mil tres.