

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: DESAHUCIO AGRARIO

RESUMEN: El presente trabajo, aborda el tema del desahucio agrario, desde el punto de vista doctrinario y jurisprudencial, incluyendo: análisis de las causales, carga de la prueba, legitimación activa para su interposición, derecho del propietario de cesar la ocupación por mera tolerancia.

Índice de contenido

1DOCTRINA.....	2
CAUSALES DEL DESAHUCIO AGRARIO.....	2
2JURISPRUDENCIA.....	4
ANÁLISIS NORMATIVO Y TAXATIVIDAD DE LAS CAUSALES.....	4
NORMATIVA APLICABLE Y DISTINCIÓN CON EL DE NATURALEZA CIVIL. .	11
CAUSAL QUE NO SE AJUSTA A LAS ESTABLECIDAS DE FORMA TAXATIVA NI ES CONGRUENTE CON LOS PRINCIPIOS DE LA CONTRATACIÓN AGRARIA Y SUS EFECTOS.....	13
ANÁLISIS ACERCA DE LA LEGITIMACIÓN ACTIVA PARA INTERPONERLO..	21
CARGA DE LA PRUEBA CON RESPECTO A CAUSAL POR MERA TOLERANCIA CORRESPONDE AL ACTOR.....	23
RECURSO AGRARIO ANTE CASACIÓN. CASOS EN QUE PROCEDE.....	27
DESAHUCIO REFERIDO A FINCA DONDE LABORÓ EL DEMANDADO COMO PEÓN.	27
DERECHO DEL PROPIETARIO DE CESAR LA OCUPACIÓN POR TOLERANCIA EN CUALQUIER MOMENTO.....	29

1 DOCTRINA

CAUSALES DEL DESAHUCIO AGRARIO

[FISHER González María Vanessa y VARGAS Ramírez Ernesto]¹

“Tomando en cuenta que sería un tanto aventurado, por no decir delicado, aplicar absolutamente todas las causales de desahucio que establece el artículo 121 1 de la nueva ley en materia inquilinaria, es que consideramos que las causales del desahucio deben de obedecer a dos motivos básicamente: expiración del plazo del arrendamiento y por incumplimiento grave de ciertas obligaciones del arrendatario. Estas causales sugeridas las desprendimos un poco del ordenamiento español, pero anotando que no podemos aplicar tal ordenamiento en su plenitud porque el contrato de arrendamiento agrario en ese país se encuentra mucho más desarrollado, por lo que nos limitaremos a sugerir causales mínimas.

A) CAUSAL POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En lo que respecta a la causal del desahucio por expiración del plazo del contrato, debemos tomar en cuenta que la duración del contrato de arrendamiento es a largo plazo, para permitir una mayor estabilidad al arrendatario.

Se puede sugerir que el contrato de arrendamiento se extingue y el arrendador podrá instar al desahucio por tres motivos:

- a) Por haber expirado el período contractual, si el arrendatario hubiere renunciado al derecho de prórroga.
- b) Por haber expirado el último período de prórroga legal salvo que hubiere habido tácita reconducción, en cuyo caso esta tendrá la duración establecida en el Código Civil.
- c) Por haber expirado el período de tácita reconducción.

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Sin embargo, deberá tomarse en cuenta que si el desalojo procede pero se encontrara pendiente la terminación del ciclo biológico, entonces el arrendante debe esperar a que éste termine y el arrendatario debe cancelar una cuota proporcional por el tiempo extra que ocupó el inmueble.

Es importante señalar que no es atendible la muerte del arrendatario como forma de extinción del contrato ni mucho menos como causal de desalojo, pues en la mayoría de los ordenamientos jurídicos, salvo prohibición expresa en contrario, los herederos pueden continuar con el contrato cuando reúnan las cualidades del empresario agrícola, (principio mortis causa)

B) CAUSAL DE DESAHUCIO POR RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

1. Falta de pago en la renta:

2. Por destinar el inmueble a una actividad no agraria o siendo la rústica agraria cause daños graves al fundo o se realice mediante una explotación irracional de la tierra.

S.Por subarriendo, porque el mismo es considerado contrario a los requisitos de la buena y directa explotación de la empresa agraria.

En lo referente a la causal de falta de pago, consideramos que el arrendatario puede enervar la acción en cualquier momento antes de ser notificado de la sentencia que no de lugar a ulterior recurso, a él u otra persona en su nombre, si paga al actor o arrendante, o si pone a disposición del juzgado las cuotas que no se hubieren hecho efectivas y que sustentan la demanda.”

2 JURISPRUDENCIA

ANÁLISIS NORMATIVO Y TAXATIVIDAD DE LAS CAUSALES

[TRIBUNAL AGRARIO]²

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

"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

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

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*

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

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 pruebe 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

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

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

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

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

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

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

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

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,

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

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 alza en lo que fue objeto de apelación."

NORMATIVA APLICABLE Y DISTINCIÓN CON EL DE NATURALEZA CIVIL

[TRIBUNAL AGRARIO]³

"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 prueba 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

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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

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

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)."

CAUSAL QUE NO SE AJUSTA A LAS ESTABLECIDAS DE FORMA TAXATIVA NI ES CONGRUENTE CON LOS PRINCIPIOS DE LA CONTRATACIÓN AGRARIA Y SUS EFECTOS

[TRIBUNAL AGRARIO]⁴

"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 Có-

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

digo (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

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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

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

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 resolversele su problema de tenencia de tierra, lo procedente era

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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

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

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 Diez 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

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

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 séptima 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

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

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

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

actora. (artículo 55 de la Ley de Jurisdicción Agraria en relación con el 221 del Código Procesal Civil)."

ANÁLISIS ACERCA DE LA LEGITIMACIÓN ACTIVA PARA INTERPONERLO.

[TRIBUNAL AGRARIO]⁵

"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 ha 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

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

(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

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

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)."

**CARGA DE LA PRUEBA CON RESPECTO A CAUSAL POR MERA TOLERANCIA
CORRESPONDE AL ACTOR**

[TRIBUNAL AGRARIO]⁶

"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

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

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 Diez-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*

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

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 (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, 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

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

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 viscositudes en cuanto a la causa por la cual posee la demandada."

[TRIBUNAL AGRARIO]⁷

"Reiterado ha sido el criterio de este Tribunal, en el sentido de que si la causal invocada en una pretensión de desahucio, como la que ahora nos ocupa: mera tolerancia, es a la parte actora a quien corresponde demostrarla, a la luz del espíritu que informa 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. Es evidente que si los co-demandados siguieron poseyendo la finca ya no lo fue a título de dueños, sino por tolerancia del actor. En efecto, al respecto la doctrina señala: "El poseedor no puede cambiar por su sola voluntad interna, el concepto en que posee; éste es aquél en el que adquirió la posesión. Por ejemplo, si recibió la cosa como arrendatario, no porque lo decida in pectore, pasa a poseerla como dueño. Semejante cambio requiere que comience a comportarse externamente -aun cuando sea por su sola voluntad- como poseedor

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

en el concepto nuevo..." (ALBALADEJO, Manuel, Derecho Civil, Derecho de Bienes, Tomo III, Vol. 1, 8a. 2.edición, 1994, p.61)"

RECURSO AGRARIO ANTE CASACIÓN. CASOS EN QUE PROCEDE.

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]⁸

"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)."

DESAHUCIO REFERIDO A FINCA DONDE LABORÓ EL DEMANDADO COMO PEÓN.

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]⁹

"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

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

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

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

en segunda instancia su conocimiento corresponde al Tribunal Superior de la materia."

DERECHO DEL PROPIETARIO DE CESAR LA OCUPACIÓN POR TOLERANCIA EN CUALQUIER MOMENTO

[TRIBUNAL AGRARIO]¹⁰

"IV. En lo relativo a la causal de mera tolerancia este Tribunal ha establecido: " 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

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

(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, 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."

FUENTES CITADAS

1 FISHER González María Vanessa y VARGAS Ramírez Ernesto. El Desahucio Agrario. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Facultad de Derecho. Universidad de Costa Rica. 1996. pp.199.200.201.

2 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 00296 de las catorce horas con ocho minutos del veintitrés de marzo de dos mil seis.

3 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 00726 de las diecisiete horas con dieciocho minutos del treinta y uno de octubre de dos mil tres.

4 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 00366 de las quince horas con cincuenta y cinco minutos del diecisiete de junio de dos mil tres.

5 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 00604 de las quince horas con treinta y siete minutos del treinta de agosto de dos mil cuatro.

6 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 00299 de las quince horas con cinco minutos del veintitrés de marzo de dos mil seis.

7 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N°848, de las diez horas del veintiocho de noviembre de dos mil uno.-

8 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.

9 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.

10 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 455-F-06, de las quince horas del once de mayo del dos mil seis.