

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS

FACULTAD DE DERECHO

**“ANÁLISIS DEL PROCEDIMIENTO DEL DESALOJO
ADMINISTRATIVO ESTABLECIDO EN EL DECRETO
EJECUTIVO n.º 37262-MSP DEL 2012 Y LO DISPUESTO EN EL
ARTÍCULO 137 DEL NUEVO CÓDIGO PROCESAL CIVIL
SOBRE LA FUNCIÓN DE LOS JUECES Y LA POLICÍA
ADMINISTRATIVA EN LA FIGURA DEL ALLANAMIENTO”**

**TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO DE LICENCIATURA EN
DERECHO**

OSCAR FELIPE SÁNCHEZ URBINA

SAN JOSÉ, ARANJUEZ, JULIO, 2020

FICHA BIBLIOGRÁFICA

Sánchez, O. *“Análisis del procedimiento del desalojo administrativo establecido en el Decreto Ejecutivo n.° 37262-MSP del 2012 y lo dispuesto en el artículo 137 del Nuevo Código Procesal Civil sobre la función de los jueces y la policía administrativa en la figura del allanamiento”*. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad Internacional de las Américas. San José, Costa Rica, 2020.

Agradecimiento

A todos mis compañeros y amigos de la Facultad de Derecho, que siempre me ayudaron cuando lo necesite.

A mi tutor Antonio Darcia Carranza y todos mis profesores por sus palabras de motivación y aliento.

Oscar Sánchez Urbina

Dedicatoria

A mi padre Juan Ramón Sánchez Vargas, que ya no está conmigo, por su infinito amor y apoyo incondicional.

A mi madre, mi esposa e hijas por ser mi motivación, por darme todo su amor y estar siempre para mí.

A Dios por darme las fuerzas y emprendimiento para concretar mis metas.

Oscar Sánchez Urbina

Contenido

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN	1
Planteamiento del problema	1
Objetivos.....	2
Objetivo general.....	2
Objetivos específicos.	2
Justificación.....	3
Antecedentes.....	4
Antecedentes históricos	4
Antecedentes internacionales.....	6
Antecedentes nacionales.....	16
Proyecciones.....	22
Alcances de la investigación.....	22
Limitaciones de la investigación.....	23
CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO	25
Los derechos reales.....	25
Muebles.....	26
Inmuebles.....	27
Clasificación de los derechos reales	28
Derecho de propiedad	29
Defensa de los derechos reales	31
El desahucio administrativo.....	33
Causales del desahucio administrativo	35
Decreto Ejecutivo n.º 37262- MSP. Reglamento para desalojos administrativos presentados ante el Ministerio de Seguridad Pública.....	47
Procedencia, competencia y naturaleza del desalojo administrativo	49
Comisión de Atención Integral a los Desalojos (CAID) y el procedimiento especial para la atención de desalojos considerados como de vulnerabilidad social	53
Solicitud, prueba y trámite del desalojo.....	58
Recursos, derecho de defensa y notificación	60
Actuación policial y ejecución del desalojo.....	64
La invasión en curso	66

Desalojos emitidos en sede judicial u otras entidades	67
Desahucio civil.....	70
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO	79
Enfoque.....	79
Diseño /método.....	80
Variables o unidades de análisis	81
Instrumentos	83
Ficha bibliográfica.	83
Hoja de cotejo.	83
Entrevista.	83
Sujetos, fuentes de información y muestra.....	84
Recolección y análisis de información	84
CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE RESULTADOS	86
Procedimiento del desalojo administrativo según el Decreto ejecutivo n.º 37262-MSP.....	87
Vigencia del desahucio administrativo	88
Procedimiento del desalojo	90
Procedimiento de los desalojos de vulnerabilidad social.....	93
Allanamiento por orden administrativa	97
La invasión en curso	100
Allanamiento civil en desalojos y las funciones del juez	101
Desconocimiento y discrepancia de los policías sobre el desalojo y el allanamiento.....	114
Nivel de conocimiento de los policías sobre el procedimiento del desalojo	115
Prácticas controversiales más frecuentes en el desalojo y el allanamiento.....	119
CAPÍTULO V: CONCLUIONES Y RECOMENDACIONES	124
Conclusiones.....	124
Definir el procedimiento del desalojo administrativo según lo dispuesto en el Decreto ejecutivo n.º 37262-MSP.....	124
Indicar si aplica la figura del allanamiento en el desalojo y si los jueces civiles pueden delegar sus funciones establecidas en el artículo 137 del Nuevo Código Procesal Civil.	127
Exponer el desconocimiento y la discrepancia de los agentes policiales sobre sus funciones en el desalojo y la figura del allanamiento.....	130
Recomendaciones	131

Proponer adicionar al Decreto Ejecutivo n.º 37262-MSP un reglamento para la ejecución de desalojos que ameriten el allanamiento.	131
Lista de Referencias	133
Libros	133
Tesis	133
Leyes	134
Documentos electrónicos	135
Sentencias y resoluciones	135
Apéndices	136

RESUMEN

El enfoque de esta investigación es sobre el estudio del desalojo administrativo establecido en el Decreto ejecutivo n.º 37262-MSP a través del análisis de cada uno de los artículos del decreto, de modo que se pueda establecer cuál es el procedimiento correcto en la ejecución del lanzamiento de los desalojos emitidos tanto en la sede administrativa como en la judicial.

Por otra parte, se estudia la figura del allanamiento en la ejecución de desalojos que lo ameriten en relación con las funciones y facultades de la policía para realizarlo, así como los deberes de los jueces en dicho instituto jurídico y la facultad para delegar el allanamiento a la autoridad administrativa, situación que es controvertida en la práctica.

Para la recolección de información se utilizó un enfoque cualitativo, con instrumentos específicos que permitieron llegar a una conclusión exhaustiva y detallada. Se utilizó doctrina, leyes, decretos, reglamentos, jurisprudencia y entrevistas a profundidad para esclarecer las perplejidades y ociosos jurídicos en el tema de los desalojos.

Dentro de las conclusiones de esta investigación se destacan que existen dos procedimientos de desalojo administrativo, los cuales son el desalojo puro y simple y los declarados de vulnerabilidad social. Por otro lado, se fundamenta la facultad de la policía administrativa para realizar el allanamiento emitido en la sede administrativa sin orden escrita, así como también se concluye que los jueces son los únicos que pueden ejecutar el allanamiento cuando las circunstancias lo ameriten por una orden de lanzamiento emitida por la jurisdicción civil.

Por último, en el apartado de las recomendaciones, se realiza una modificación en el decreto ejecutivo de desalojos presentados ante el Ministerio de Seguridad Pública sobre la procedencia; del mismo modo se agrega un artículo bis al canon número 12 de ese mismo cuerpo normativo en relación a la ejecución del desalojo que amerite el allanamiento.

Lista de abreviaturas

Artículo: art

Código civil: CC

Nuevo Código Procesal Civil: NCPC

Código Procesal Civil derogado (ley 7130): CPC

Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos: LGAUS

Ley General de la Administración Pública: LGAP

Reglamento para el Trámite de Desalojos Administrativos Presentados ante el Ministerio de Seguridad Pública: Decreto ejecutivo n.º 37262-MSP

Comisión de Atención Integral a los Desalojos: CAID

Patronato Nacional de la Infancia: PANI

Consejo Nacional para Personas con Discapacidad: CONAPDIS

Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor: CONAPAM

Servicio Nacional de Salud Animal: SENASA

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

Planteamiento del problema

En Costa Rica el tema desalojos es muy común, sin embargo, la ejecución de dicho procedimiento abarca distintas circunstancias previas que se tienden a desconocer o confundir. Con la presente investigación se pretende resolver la problemática que surge con este instituto jurídico por el desconocimiento tanto de los ciudadanos, abogados y funcionarios públicos administrativos y judiciales sobre las facultades de la policía administrativa en la ejecución de los desalojos es un tema que se abarcara. A esto se agrega que los mismos agentes de policía desconocen cuáles son sus funciones en un procedimiento de desalojo que amerite el allanamiento.

Aunque en el año 2012 se creó el Decreto ejecutivo 37262-MSP para reglamentar la ejecución de los desalojos administrativos, este carece aún de normativa para casos específicos que los agentes de policía se enfrentan cotidianamente, como, por ejemplo, en los casos en que el desalojamiento se torna violento cuando las personas no accedan a desocupar de forma pacífica. Ello nos lleva a una incógnita ¿Hasta qué punto puede usar la fuerza la policía para recuperar el derecho de propiedad de un tercero?

Otra situación ocurre cuando se va a realizar el desalojo y aún se encuentran bienes en el inmueble que debe ponerse en posesión, pero los demandados no se encuentran en el momento de la ejecución del desalojo. Esto lleva a otra circunstancia: la pertinencia de que la policía pueda allanar por una resolución administrativa y sacar los bienes de los demandados para poner en posesión a la parte que lo solicita. Además, debe también aclararse lo que sucede con los bienes que estaban en la propiedad desalojada.

Otro punto importante de la problemática de esta investigación, es acerca de la poca preparación profesional que tiene la policía administrativa en estos temas. El artículo 13 del Reglamento para la Ejecución de Desalojos Administrativos explica el procedimiento para la invasión en curso. Este texto indica que es la policía de la región la que debe conocer y resolver

sobre la invasión en curso y si fuera el caso ejecutar el desalojo de manera pronta situación que los agentes de policía desconocen.

Del mismo modo, hay discrepancia entre los profesionales del derecho en el tema de los desalojos ordenados en sede judicial civil sobre el allanamiento, es decir, si esta figura aplica para los desalojos o no y, además, debe o no estar presente el juez civil y levantar el acta que indica el artículo 137 del Nuevo Código Procesal Civil o si esta función puede ser delegada. Es de importancia para este trabajo esclarecer si con la entrada en vigencia del NCPC se deroga totalmente el artículo 455 del Código Procesal Civil anterior.

Por lo mencionado, este trabajo está enfocado en realizar un análisis del reglamento para la ejecución de desalojos presentados ante el Ministerio de Seguridad Pública, además resolver lo siguiente: ¿Cuáles son las funciones de la policía administrativa en los desalojos y que les faculta legalmente para realizar el allanamiento cuando las circunstancias lo ameriten o existan bienes de los demandados y estos no se encuentren en el lugar? Y ¿Que sucede con la derogación del artículo 455 del Código Procesal Civil anterior en relación con el desahucio administrativo? y la aplicación de la figura del allanamiento del numeral 137 del nuevo Código en los desalojos.

Objetivos

Objetivo general.

- Analizar el procedimiento del desalojo administrativo y las funciones del policía establecido en el Decreto ejecutivo n.º 37262-MSP del 2012 y la facultad legal para realizar el allanamiento.

Objetivos específicos.

- Definir el procedimiento del desalojo administrativo según lo dispuesto en el Decreto ejecutivo n.º 37262-MSP.

- Indicar si aplica la figura del allanamiento en el desalojo y si los jueces civiles pueden delegar sus funciones establecidas en el artículo 137 del nuevo Código Procesal Civil.
- Exponer el desconocimiento y la discrepancia de los agentes policiales sobre sus funciones en el desalojo y la figura del allanamiento.
- Proponer la adición al Decreto ejecutivo N° 37262-MSP, de un reglamento para la ejecución de desalojos que ameriten el allanamiento.

Justificación

El presente trabajo tiene su importancia en el análisis del procedimiento del desalojo administrativo. En Costa Rica por diferentes causas se dan procesos de esta índole, y para resolver los asuntos de desalojo se tienen dos vías: la administrativa y la judicial, sin embargo, los actores de una relación jurídica parecen desconocer cuándo plantear en una sede u otra.

Por esa razón con este trabajo se pretende analizar el procedimiento de los desalojos, en cuanto a lo que se establece en el Decreto ejecutivo 37262-MSP sobre las funciones de la policía en la ejecución del desalojo y la puesta en posesión. Por lo tanto, esta investigación es útil para que se determine y se clarifique que deben hacer los agentes policiales en caso de realizar desalojos que ameriten el allanamiento y la fuerza ya que de ser un desalojo voluntario sin que medie la coacción, no habría complicación legal para los funcionarios que lo ejecutan.

Además de lo ya mencionado, un tema de suma importancia que se va a abarcar en esta investigación, es si existe un criterio unificado sobre la ejecución de la puesta en posesión, ya que para esto los agentes policiales, quienes son los que la realizan, se enfrentan a un tema donde hay falta de información por parte de sus jefes.

Con este trabajo es menester observar que el problema de desalojos no es solo jurídico, sino que también, se relaciona al ámbito social en cuanto a los desalojos declarados de vulnerabilidad social y la importancia de conocer el procedimiento correcto para la ejecución del desalojo y la protección jurídica y física de todas las partes que se involucran en este

procedimiento tan complicado, puesto que puede ocurrir que niños, adultos mayores y animales queden desamparados.

Con este trabajo se pretende aportar a la ciencia, mediante la proposición de adicionar al Decreto ejecutivo 37262-MSP un reglamento para la ejecución de desalojos que ameriten el allanamiento y la fuerza que contribuiría a proteger la integridad de todas las partes presentes, esto mediante la observancia de que siempre debe estar presente un asesor legal, es decir un profesional en el derecho, que vele por el buen cumplimiento del procedimiento o bien en el caso de los emitidos en sede judicial que sea el juez el que realice las formalidades correspondientes en el lugar.

Antecedentes

Antecedentes históricos

El procedimiento de desalojo administrativo es la ejecución de una resolución administrativa o judicial. Lo que fundamenta que sea la policía administrativa la que realice dicho procedimiento es el proceso sumario establecido en el numeral 455 del Código Procesal Civil parcialmente derogado. La figura del desalojo administrativo no es algo nuevo y a continuación se enumera la evolución de esta figura.

El 19 de abril de 1885 se redacta el Código Civil de Costa Rica. Este código entró en vigencia el 1 de enero de 1888 mediante la ley 63 del 28 de septiembre de 1887. En el título segundo de dicho código se estipuló el tema del dominio y en el capítulo quinto se habló de los derechos de exclusión y defensa.

El artículo 305 indicaba lo siguiente: El propietario y el poseedor, de cualquier clase que sea pueden defender su propiedad o posesión repeliendo la fuerza con la fuerza o recurriendo a la autoridad competente. A lo que un autor menciona que "...ese derecho de defensa se extendía a solicitar el auxilio de las autoridades judiciales y administrativas, para recuperar de lo que se había sido ilegítimamente despojado" (Ortiz, 2011, p.10).

Es hasta con la promulgación de la ley n.º 8 del 29 de noviembre de 1937, sobre una reforma al Código de Procedimientos Civiles de 1933, que remite a la vía administrativa los desalojos por posesión en precario u ocupación por pura tolerancia. El artículo 691 de ese código indicaba la procedencia del desahucio en dos incisos: el primero indicaba la causal contra toda clase de arrendatarios y subarrendatarios; y la segunda contra cualquier persona que disfrutara en precario la finca o parte de ella con el consentimiento o por pura tolerancia.

Lo importante para el desalojo administrativo en estudio, es lo que se mencionó en el párrafo siguiente de los dos incisos del artículo 691. Este excluía de la posesión en precario a los administradores, encargados, porteros, guardas, empleados públicos o particulares, peones, pensionistas o pasajeros en relación con las casas de habitación, departamentos, locales, oficinas o fincas que ocuparen por razón de los servicios que prestaban o pagaban.

En esos casos de exclusión no era necesario promover el juicio de desahucio, y las personas indicadas debían abandonar las fincas, casas, departamentos o locales cuando cesaran sus servicios o se les comunicara que no se les iba prestar más hospedaje. Si estas personas se oponían a desalojar, el dueño o la persona con derecho a poseer, podía recurrir a la autoridad de policía, la que sin trámite alguno procedería al desalojamiento; esta, a su juicio, podía dar un plazo prudencial para que se retiraran voluntariamente. A los trabajadores en fincas rurales se les concedía un plazo no menor a ocho ni mayor a quince días a partir de la notificación.

En 1989 con la ley n.º 7130, se promulga un nuevo Código Procesal Civil, según Ortiz (2011) “se menciona el desahucio administrativo en el numeral 455, el texto es idéntico al del artículo 691 del código derogado” (p.13). Posteriormente la redacción de ese artículo fue reformada por las derogaciones al Código Procesal Civil que indica el artículo 131 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos n.º 7527 del 10 de julio de 1995.

Esa reforma amplía las causas que pueden dar origen a un desalojo administrativo y se establecen en el artículo 455 del Código Procesal Civil sobre el desahucio administrativo y los artículos 7 y 74 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Para la historia de esta investigación es importante mencionar que además de las normas jurisdiccionales que se han mencionado se creó el Decreto ejecutivo n.º 37262-MSP del 2012, reglamento para el trámite de desalojos administrativos presentados ante el Ministerio de Seguridad Pública.

Al artículo 3 de ese decreto ejecutivo se adicionó un párrafo, por el artículo 16 del Decreto Ejecutivo n.º 39277-MP-MSP-JP-MIVAH-MDHIS del 20 de octubre del 2015, el cual crea la Comisión de Atención Integral a los desalojos y el procedimiento especial para la atención de desalojos considerados como de vulnerabilidad social (CAID). Esto porque la Administración consideró que en muchos casos de desalojo es necesario otorgar soluciones de carácter integral, debido a su impacto social.

Actualmente el Código Procesal Civil que rige es el creado mediante la ley n.º 9342 del 3 de febrero del 2016, el cual entró en vigencia el 8 de octubre del 2018. Este nuevo Código en su artículo 183 deroga el texto del numeral 455 del código anterior sobre el proceso de desahucio administrativo. Sin embargo, el Ministerio de Seguridad Pública sigue aplicando lo indicado en el artículo 455 derogado.

Antecedentes internacionales.

En relación al presente tema de investigación, se recopilaron datos de tesis, tanto internacionales como nacionales, con información y antecedentes relevantes. Gómez, L (2008) realizó una tesis para optar el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala sobre el tema de “La necesidad de reformar los procedimientos del juicio sumario de desocupación y desahucio en la legislación guatemalteca”

Ese autor enfoca su tesis en demostrar que la legislación guatemalteca debe reformar el procedimiento del juicio sumario, en el sentido de hacerlo más ágil y económico tomando como ejemplo leyes extranjeras, así mismo, busca la protección de los derechos de los sujetos involucrados. Incluso este autor realiza derecho comparado con la normativa costarricense y menciona el proceso sumario establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.

Gómez, L (2008), reconoció en su tesis que en la legislación guatemalteca solo existe un juicio sumario y que se puede aplicar lo siguiente:

- Asuntos de arrendamiento y desocupación
- Entregas de bienes muebles que no sea dinero

- Rescisión de contratos
- Deducción de responsabilidad civil de empleados y funcionarios públicos
- Interdictos
- Aquellos que por disposición de la ley o por convenio de las partes, deban seguirse en esta vía. (p.67).

El punto número uno sobre arrendamiento y desocupación es el tema de interés para el presente trabajo. Ese autor afirma que todos los puntos anteriores están regulados en el Código Procesal Civil y Mercantil del artículo 229 al 243. Además, que son aplicables las dispaciones del juicio ordinario para el juicio sumario. Este autor de la tesis criticó:

(...) no es el procedimiento del juicio sumario lo que está mal, sino que es la aplicación de la ley, en que se encuentran demasiados obstáculos para el trámite del juicio sumario, desde que se plantea la demanda de desocupación hasta sentencia, pueden pasar cinco años. ¿En dónde está lo sumario del procedimiento? (Gómez, L 2008, p.67).

Entendiendo lo anterior, se puede deducir que en Guatemala solo existe la vía judicial para presentar procesos que incluyan desalojos, diferente a la normativa de nuestro país, donde también se puede tramitar en sede administrativa, siempre y cuando en cada sede se aplique según las causales de cada uno.

Gómez, L (2008) explica el procedimiento del desahucio establecido en el artículo 237 y siguientes del Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala, para ello menciona los siguientes artículos:

Artículo 237. Desahucio La demanda de desocupación puede ser entablada por el propietario, por el que ha entregado un inmueble a otro con la obligación de restituírselo o por los que comprueben tener derecho de poseer el inmueble por cualquier título legítimo, y se da en contra de todo simple tenedor y del intruso o en contra del que recibió el inmueble sujeto a la obligación antes dicha.

Si la desocupación se promoviere contra el inquilino, podrá optarse por el procedimiento que establece este título o por el específico que determine la ley de la materia.

Artículo 238. Personas afectadas por el desahucio. El desahucio afectará al inquilino, a los subarrendatarios y a cualesquiera otros ocupantes del inmueble por cualquier título. A estos efectos, el inquilino se considerará representante de todas las personas mencionadas en el párrafo anterior, bastando que se hagan a él las notificaciones.

Artículo 239. Medidas precautorias. En el acto se puede pedir el embargo de bienes suficientes para cubrir las responsabilidades a que esté sujeto el demandado, según el contrato; y el juez lo decretará preventivamente.

Artículo 240. Apercibimiento. Si con los documentos acompañados por el actor a su demanda, se comprobare la relación jurídica afirmada por éste, el juez, al emplazar al demandado deberá apercibirlo de que, si no se opone dentro del término de tres días de que dispone para contestar la demanda, se ordenará la desocupación sin más trámite.

Si no hubiere oposición, el juez decretará la desocupación, fijando los siguientes plazos:

- *15 días, si se tratare de casas o locales de habitación.*
- *30 días, si se tratare de un establecimiento mercantil o industrial.*
- *40 días, si se tratare de fincas rústicas.*

Estos términos son irrenunciables e improrrogables. Si los documentos acompañados a la demanda fueren privados, únicamente se hará efectivo el apercibimiento, si estuvieren firmados por el demandado y no hubieren sido objetados por éste dentro del término de tres días mencionado en este artículo.

Artículo 241. Lanzamiento. Vencidos los términos fijados para la desocupación sin haberse ésta efectuado, el Juez ordenará el lanzamiento, a costa del

arrendatario. Si en la finca hubiere labores, plantíos o algunas otras cosas que reclamare el arrendatario como de su propiedad, debe hacerse constar la clase, extensión y estado de las cosas reclamadas, sin que esta reclamación impida el lanzamiento. Verificado el lanzamiento, se procederá al justiprecio de las cosas reclamadas.

Artículo 242. Cosas reclamadas. El pago o entrega de las cosas reclamadas, se regirá por lo estipulado en el contrato y, a falta de ello, por lo dispuesto sobre mejoras en las leyes que regulan las obligaciones y contratos. Cualquier cuestión que surja a este respecto, se sustanciará en forma de incidente.

Artículo 243. Recursos. Solo son apelables los autos que resuelvan las excepciones previas y la sentencia. Para que se conceda el recurso de apelación, el arrendatario apelante debe acompañar a su solicitud el documento que compruebe el pago corriente de los alquileres o haber consignado la renta dentro del juicio. (pp. 68-69-70)

En relación a los artículos anteriormente mencionados el autor concluye que, pese a toda esta legislación, en Guatemala, se ve como los Juicios Sumarios se vuelven largos y engorrosos. Gómez, L (2008) explica las conclusiones más relevantes para efectos de la presente investigación:

- El juicio sumario en todos los países y en diversas épocas está definido como el de tramitación abreviada; de rapidez superior y simplificación de formas con respecto al juicio ordinario; pero sin llegar a la celeridad extrema, en la instrucción, vista y eventual ejecución. Este es aplicado en la legislación guatemalteca para la solución de ciertas materias en las que se ventilan asuntos específicos.
- Que el Organismo Judicial realice los estudios, planes y estrategias tendientes a resolver la problemática que surge del retraso causado por la forma en que hoy en

día se realizan las notificaciones, lo que inciden de forma directa en el trámite del juicio sumario de desocupación y desahucio. (pp.113-114-115).

De la información extraída de la anterior tesis guatemalteca, debemos mencionar que para los procesos de desocupación no se logra encontrar que sea la policía en algunos casos la que conozca y resuelva sobre el tema, sino más bien se enfoca en el proceso jurisdiccional, sobre lo que da origen a la desocupación de un bien y la forma en que se tramita. Es decir, solo es procedente el desahucio en sede jurisdiccional.

En la República de Chile el Instituto Nacional de Derechos Humanos. (2016), realizó un informe llamado Programa de los Derechos Humanos, función policial y orden público. En ese informe se abordan diversos temas jurídicos enfocados en Derechos Humanos. Para la presente investigación es menester relacionar por medio de derecho comparado el enfoque del problema que contiene la redacción del informe sobre la función policial y desalojos forzosos.

Al igual que en la legislación costarricense, en Chile se tiene un concepto para el desalojo, el INDH cita la siguiente definición:

Según el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en su observancia general N° 7 como el hecho de hacer salir a personas, familias y, o comunidades de los hogares y, o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos. (INDH, 2016, p.119)

Este concepto se entiende como la acción propiamente de retirar forzosamente a las personas que habitan un lugar, y sin algún respaldo legal que solucione la indigencia que podría ocurrir como consecuencia de falta de atención social por el vacío normativo para la protección de la parte desalojada, situación que sí se reglamenta en la legislación de Costa Rica, de conformidad con el decreto ejecutivo para la atención de desalojos de vulnerabilidad social del 2015.

La necesidad de tener normas de orden público que protejan ambas partes de una relación jurídica, da seguridad no solo legal, sino social. El concepto sobre desalojo mencionado por INDH deja percibir que es una norma totalmente represiva y que no guarda tutela garantista

constitucional como en los derechos fundamentales de Costa Rica, como lo son el derecho a la vivienda y a un ambiente sano.

Sin embargo, el INDH se enfoca en criticar el procedimiento de desalojo y expresa que estos “suponen una violación grave a los derechos humanos, en particular a una vivienda adecuada” (INDH, 2016, p.119). Esta discrepancia con el texto de la norma que define dicho instituto jurídico, es relevante para este trabajo al compartir que los procedimientos de desalojo son también un problema social y debe darse protección a las partes involucradas.

El informe realizado por el INDH es claro y muy enfatizado en demostrar que los desalojos forzosos son una violación a los derechos humanos. Analizar este punto desde la perspectiva humanística hace pensar que quien desaloja o lo solicita carece de concientización o moral, pero en temas jurídicos no se puede inclinar solo a un lado de la balanza por lo que se percibe bueno o malo.

Hay que aclarar que en el informe del INDH, solo habla de la ejecución de los desalojos forzosos, no explica ninguna causal que infiera en dicho instituto jurídico. Pero ello sugiere que no se puede ser tan radical en enfocarse a velar solo por una de las partes del conflicto, ya que también pueden existir intereses económicos o sociales de la parte actora en un desalojo y este se encuentra amparado con titularidad del bien o lugar que se pretende desalojar.

El INDH (2016) cita a la relatora especial de las Naciones Unidas sobre la vivienda adecuada, la cual presentó un informe al Consejo de Derechos Humanos y dicho documento sostenía lo siguiente:

Los desalojos forzosos intensifican la desigualdad, los conflictos sociales, la segregación, y la creación de guetos que invariablemente afectan a los sectores de la sociedad más pobres, más vulnerables social y económicamente y los marginados, especialmente a las mujeres, a los niños a las minorías y a los pueblos indígenas. (INDH, 2016, p 119)

Del texto citado se puede relacionar con desalojos por posesión en precario, en lo que enfoca a sectores vulnerables que se pueden convertir en gueto o zonas marginales, un conflicto social o una lucha por defender el derecho a la vivienda. Al darse un desalojo masivo el problema

se desplaza a otro sitio donde los desalojados buscarán instalarse, de ahí que otros los vean como marginales; esta situación es similar a lo que ha pasado en nuestro país, con los lugares llamados “precarios marginales o conflictivos”.

En el informe del INDH también indica que en los desalojos forzosos no solo se violenta el derecho a la vivienda, sino también otros derechos consagrados en el Pacto Internacional de Derechos Económicos y Culturales “también puede dar lugar a violaciones de derechos civiles y políticos tales como el derecho a la vida, seguridad personal, la familia y el hogar” (INDH, 2016, p120).

En este antecedente que ha aportado un tema social tan relevante como lo es la consecuencia de desalojos forzosos, se debe agregar que en dicho informe se menciona que la ONU- Hábitat señala la obligatoriedad de la presencia de funcionarios gubernamentales durante los desalojos, la autorización formal del desalojo y la provisión de información clara sobre las acciones que se llevarán a cabo. En este caso se cumple en similitud el procedimiento para los desalojos administrativos en la legislación costarricense.

Para finalizar sobre lo referente al informe del INDH, hay que mencionar la normativa chilena, la cual describe lo que puede tomarse como causal de un desalojo, el primero es desalojo de un lugar abierto y el segundo desalojo frente a la ocupación o usurpación de inmueble. El marco jurídico internacional que rige para los policías (los carabineros) es la Declaración Universal de Derechos Humanos y la normativa nacional es la Constitución Política de la República de Chile además del Protocolo frente a la ocupación o usurpación de inmueble, el cual es el mismo para los lugares abiertos.

En Venezuela, en el año 2011 se publicó en La Gaceta Oficial República Bolivariana de Venezuela la Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, mediante el Decreto n.º 8.190 de fecha 5 de mayo del 2011. Esta ley presenta un tema similar al estudio de esta investigación en relación a las circunstancias sociales consecuencia de los desalojos, dicha ley consta de veintiún artículos que mencionan el objeto, sujetos, aplicación, inaplicabilidad de desalojos forzosos, procedimiento previo a las demandas, todo el procedimiento jurisdiccional y la ejecución material del desalojo.

El artículo primero de ese decreto explica el objeto de la normativa, el cual menciona lo siguiente:

Artículo 1:

El presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley tiene por objeto la protección de las arrendatarias y arrendatarios, comodatarios y ocupantes o usufructuarios de bienes inmuebles destinados a vivienda principal, así como las y los adquirientes de viviendas nuevas o en el mercado secundario, contra medidas administrativas o judiciales mediante las cuales se pretenda interrumpir o cesar la posesión legítima que ejercieren, o cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda.

El objetivo de esta ley es la protección de los poseedores de un bien inmueble destinados a una vivienda principal, es decir, busca mantener un control social para evitar que familias pierdan su vivienda por medio de una resolución o medidas arbitrarias emitidas por una autoridad administrativa o judicial. En concordancia a la presente investigación es un tema de garantías y procedimiento de desalojo, situación que es muy común en la actualidad.

Seguidamente del objetivo de la ley, los siguientes numerales explican el ámbito de aplicación los sujetos de protección y dentro de lo más relevante el art. 4 menciona que con dicha ley se prohíbe la ejecución de desalojos forzosos o la desocupación de viviendas mediante coacción o constreñimiento contra los sujetos objetos de protección de la ley, sin el procedimiento previo de los ordenamientos establecidos.

Antes de iniciar el desalojo debe brindarse un procedimiento previo ante el Ministerio con competencia en materia de Hábitat y Vivienda. Los artículos 6, 7, 8,9 describen el procedimiento que se debe seguir, esto asemeja al agotamiento de la vía administrativa de Costa Rica, en cuanto a que después de incoada la demanda de desalojo ante ese Ministerio y culminado el procedimiento y la audiencia de conciliación las partes pueden tener acceso a la vía judicial independientemente el resultado para hacer valer las pretensiones.

Ahora bien, lo destacado de esa ley y relevante para esta investigación es lo que mencionan los textos de los numerales 12, 13 y 14 de ese cuerpo normativo venezolano que continuación se cita:

Procedimiento previo a la ejecución de desalojos

Artículo 12. *Los funcionarios judiciales estarán obligados a suspender, por un plazo no menor de noventa días (90) días hábiles ni mayor a ciento ochenta (180) días hábiles, cualquier actuación o provisión judicial en fase de ejecución que implique la terminación o cese sobre, la posesión legítima del bien destinado a uso de vivienda, bien sea que se encuentre tanto en ejecución voluntaria como forzosa, debiendo notificar al sujeto afectado por el desalojo y, cualquier otra persona que considere necesaria en resguardo y estabilidad de sus derechos.*

Condiciones para la ejecución del desalojo

Artículo 13. *Dentro del plazo indicado en el artículo anterior, el funcionario judicial:*

- 1. Verificará que el sujeto afectado por la medida de desalojo hubiere contado durante el proceso con la debida asistencia u acompañamiento de un abogado de su confianza o, en su defecto, de un defensor público en materia de protección del derecho a la vivienda. Si esto no hubiere ocurrido, se deberá efectuar el procedimiento previo establecido en los artículos 5, 6, 7 y 8 del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, sin cuyo cumplimiento no podrá precederse a la ejecución del desalojo.*
- 2. Remitirá al Ministerio competente en materia de hábitat y vivienda una solicitud mediante la cual dicho órgano del Ejecutivo Nacional disponga la provisión de refugio temporal o solución habitacional definitiva para el sujeto afectado por el desalojo y su grupo familiar, si éste manifestare no tener lugar donde habitar.*

En todo caso, no se procederá a la ejecución forzosa sin que se garantice el destino habitacional de la parte afectada, por ser este un derecho de interés social e inherente a toda persona.

Ejecución material del desalojo

Artículo 14. *Cuando hubiere de ejecutarse un desalojo, cumplidas las previsiones del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, la ejecución por ningún motivo podrá llevarse a cabo en horario nocturno, de madrugada, ni los días viernes, sábados o domingos.*

Así mismo, el uso de la Fuerza Pública se requerirá sólo cuando sea estrictamente necesario, circunstancia que deberá certificar un Defensor Público con competencia en materia de defensa y protección del derecho a la vivienda, el cual deberá presenciar el desalojo y garantizar la protección de la dignidad del afectado y su familia.

El uso de la Fuerza Pública se hará en condiciones tales que garanticen el respeto y ejercicio pleno de los derechos humanos por parte del afectado y su grupo familiar. La fecha para la ejecución material del desalojo deberá ser notificada al afectado con un plazo previo de, al menos, noventa (90) días continuos.

De los artículos citados se puede extraer y comparar con la normativa costarricense, que en ambos países se da la garantía de un debido proceso, sin embargo, en Costa Rica no es necesario agotar la vía administrativa. Dentro de lo mencionado en los artículos 12 y 13 de la norma venezolana tiene gran relación a los desalojos declarados de vulnerabilidad social en Costa Rica, situación que se debe destacar en ambos ordenamientos, siendo que además de ser una relación jurídica se convierte en una situación social por la pérdida de una vivienda principal.

Para finalizar, acerca de la ejecución del desalojo en Venezuela, el numeral 14 explica la ejecución material, que no podrá llevarse en un horario nocturno, de madrugada, ni los días viernes, sábados o domingos. Además, el uso de la Fuerza Pública será requerido solo cuando sea estrictamente necesario; por otra parte, debe estar presente un defensor público para garantizar la

protección de la dignidad del afectado y su familia; y por último la notificación del desalojo debe ser con plazo previo de al menos 90 días.

Antecedentes nacionales.

Ortiz, J (2011). En su trabajo final para optar por el grado de licenciatura en Derecho en la Universidad de Costa Rica, realizó la tesis "Influencia Jurisprudencial en el Procedimiento del Desahucio Administrativo" San José Costa Rica. Este enfoca el problema de su investigación, en el desconocimiento de muchos profesionales en derecho sobre el procedimiento del desahucio administrativo, las causales y sus recursos

El problema que menciona ese autor es relevante para esta investigación, en relación que se toca el desconocimiento de los profesionales en derecho del procedimiento del desahucio administrativo y se enfoca en esclarecer las causales y analizar jurisprudencialmente el procedimiento administrativo.

El autor plantea como objetivo general:

Desarrollar el procedimiento administrativo, en cuanto a las causales que surgen de la ley, los principios que la informan, las características propias de la institución y como la jurisprudencia, sobre todo constitucional la ha ido formando hasta llegar al producto actual, sea el procedimiento aplicado por el Ministerio de Seguridad Pública, por el jerarca de dicha cartera que es quien suscribe las resoluciones y por la oficina conocida en la actualidad como "Proceso de Desalojos Administrativos" (Ortiz,2011,p 5)

La metodología que utilizó Ortiz, es una metodología inductiva, mediante consulta bibliográfica abarca temas y conceptos para sustentar el concepto de desahucio administrativo, cada casual contenida en la ley y análisis de la jurisprudencia sobre todo constitucional.

Quesada Ortiz, J (2011) concluye en su trabajo de investigación lo siguiente:

- Que históricamente las causales de desahucio administrativo han ido creciendo, porque ha sido necesario modernizar este instituto por su eficiencia y rapidez, así como la lentitud que ha demostrado el sistema jurisdiccional.
- Que las causales por el no pago de alquiler, podrían integrarse a la lista de causales del desahucio administrativo, por tratarse de asuntos de mera comprobación. Además, que no hay razón para no poder separar el desalojo a la vía administrativa y dejar los demás extremos para la jurisdiccional, donde se podrían resolver todas las situaciones sustanciales con posterioridad, por la cuestión del urgente desalojo, que es el extremo que mayormente interesa, pues necesitan de su bien para habilitarlo nuevamente.
- En referencia con la creación de un tribunal de desahucios administrativos y siendo que una segunda instancia procesal ha sido desestimada en la jurisprudencia constitucional, ya que en las resoluciones de desahucio administrativos no se hacen declaraciones de derechos y consecuentemente no cambia la situación jurídica de alguna de las partes en relación los propiedad en litis, sino que estas resoluciones son actos meramente reivindicatorias, donde se pone en regla una situación ilegítima en que un sujeto sin título no desea desocupar un bien que no le pertenece. Al ser actos reivindicatorios no están contemplados recursos ni instancias superiores, incluso una revisión jurisdiccional.
- Por último, el desalojo administrativo con el pasar de los años ha cumplido plenamente su misión de agilizar la reivindicación de las propiedades a sus legítimos titulares y por ello ha recibido el fortalecimiento de los legisladores, engrosando su lista de causales. (pp.201a 205)

Sobre las conclusiones de la tesis anteriormente mencionada, es importante destacar para el presente trabajo, que efectivamente en el transcurso del tiempo el desahucio administrativo ha mejorado en su rapidez en comparación con el proceso judicial que se torna un poco más lento.

Pues como se verá posteriormente el plazo para ejecutar el desalojo es de aproximadamente tres meses.

Sobre el hecho de que el procedimiento administrativo es para reivindicar la titularidad de un bien, efectivamente es así, se comparte que el Ministerio de Seguridad Pública no declara derechos, sin embargo, es relevante para la tesis en estudio determinar si debería existir instancias superiores que conozcan del tema, siendo que puede haber una afectación social por una mala resolución.

Azofeifa, G y Bolaños, A (2016). En su tesis “Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la ley 9160: Monitorio arrendaticio” para optar por el grado de Licenciatura en Derecho en la Universidad de Costa Rica, menciona en una parte de su investigación el tema de desahucio administrativo, lo que es un antecedente relevante para el presente trabajo.

La tesis mencionada es un precedente necesario para esta investigación, puesto que las autoras identifican la diferencia entre el desahucio administrativo y judicial. Esta tesis también se enfoca en analizar el nuevo Código Procesal Civil en materia de arrendamientos, lo que puede causar una orden de desalojo emitida en sede judicial, orden que para ser ejecutada deberá llegar al Departamento de Desalojos del MSP, situación que es de estudio en la presente investigación.

La tesis de Azofeifa, G y Bolaños, A (2016) emplea una metodología cualitativa de investigación y lo explican así: “se fundamentó en un proceso inductivo, es decir, que en un primer momento se procedió a la recolección de datos, finalizando con un análisis de información obtenida y por último se generaron las perspectivas teóricas y conclusiones”.

Las autoras citadas investigaron sobre los tipos de desahucio, mencionan las leyes donde se fundamentan, los describe y explica, entre ellos el de importancia para este trabajo de investigación, el desahucio administrativo, proceso que se fundamenta en LGAUS y la ley 7130. En la investigación citada se menciona que se excluye de la sede jurisdiccional lo mencionado en el artículo 7 de la LGAUS:

(...) el caso de las ferias, los espacios publicitarios o de estacionamiento- o bien, se trata de ocupaciones de inmuebles con edificaciones, como el caso de empleados o administradores, precario o tolerancia, pero que la causa principal no

tiene como fin primordial el arriendo de la casa, sino la prestación de un servicio o la explotación de una actividad principal respecto de la ocupación del local o casa, que es accesorio. (Azofeifa, G y Bolaños A, 2016, p. 73)

Para efectos de este trabajo, es fundamental que se antecediera una investigación que incluya claramente las causales del desahucio administrativo, como ya se mencionó anteriormente, una de las proyecciones de esta investigación es la demostración del desconocimiento incluso de los mismos agentes de policía sobre sus propias funciones en el desalojo administrativo, por ende, también les afecta en diferenciar los diferentes tipos de desahucio, teniendo en cuenta que antes de realizar el desalojo existe un proceso de desahucio, tema que se abarcará más adelante.

Las autoras del análisis que se toma como antecedente dan una primera característica del desahucio administrativo, que se toma como más relevante: “está consignado para conseguir el desalojo de la finca por parte del ocupante que la posee, que de manera general posee un título precario, es decir, un título no consolidado” (Azofeifa, G y Bolaños, A, 2016, p. 74).

Acerca de lo anterior es fundamental entender que quien posea el título podrá desalojar al poseedor ilegítimo. Así también lo concluyen las autoras en su tesis, indicando que solo se requiere la demostración del título invocado, además que incumbe la carga de la prueba al ocupante cuando este alega un título diverso al que posee. Con relación a esto, este investigador concuerda en que el proceso administrativo es un mecanismo más ágil para la recuperación de un bien.

Con respecto al tema de desahucio administrativo no se menciona regulación alguna en el nuevo Código Procesal Civil que entró en vigencia en el año 2018, situación que se planteó como problema en el estudio de este trabajo investigativo. De esta manera también lo plantean las autoras: “es meritorio señalar que, en el NCPC, no existe regulación expresa para el desahucio administrativo.” (Azofeifa, G y Bolaños A, 2016, p. 76).

Por último, sobre la tesis supra citada, las autoras deducen que el proceso de desahucio administrativo es un proceso sumarísimo y que al solicitante le asiste un derecho sobre el bien y que los supuestos son conteste con los supuestos de la ley. Esto lo extrae de la resolución número 009351 del 2007 emitida por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia.

Referente a lo anterior es notable que las autoras, consideraron que el NCPC debía contener el proceso de desahucio administrativo, sin embargo, se verá que, aunque se derogó el artículo 455 de la ley 7130 el MSP sigue aplicando dicha normativa, lo que es de análisis exhaustivo más adelante, mediante una exploración jurídica que permitirá comprender si está dentro del marco de legalidad que se siga aplicando una norma derogada.

Vargas, K (2008) investigó el tema del “Allanamiento Civil: Constitucionalidad y Legalidad” en su tesis para optar por al título de Licenciatura en Derecho de la Universidad de Costa Rica. La autora se enfoca en probar que el allanamiento que aplican los jueces civiles no tiene regulación legal específica, pero sí posee soporte constitucional, cuyo origen se da a la luz del derecho penal.

En el Código Procesal Civil derogado se estipulaba que la policía administrativa podía realizar el allanamiento en caso que fuera necesario, con la tesis de Vargas, K (2008), se pretende observar el precedente de esa figura jurídica, ya que dicha tesis se enfoca en el análisis de la función de los jueces civiles en el allanamiento. Este tema es una premisa para la tesis en desarrollo, ya que en el Nuevo Código Procesal Civil el texto de su artículo 137 cambia la redacción de la figura del allanamiento.

Vargas, K (2008) en su tesis expone como objetivo general: “Determinar si la aplicación del allanamiento civil es constitucional y en qué medida constituye una violación al derecho fundamental de propiedad privada, regulado en el artículo 23 de nuestra Constitución Política” (p. 1). Ese objetivo es bastante cercano a lo que se pretende concluir en la presente investigación.

Lo anterior es de suma relevancia, para esta pesquisa, en cuanto, si en sede judicial o una institución administrativa da una resolución sobre desalojo y esta es arbitraria por impericia profesional, podría perjudicar a terceros incluso violentando derechos fundamentales, consagrados en la Constitución Política, ordenando a la policial un desalojo que claramente llevaría a que los funcionarios priven o quiten derechos a los desalojados.

Lo anterior haría que los funcionarios públicos involucrados en todo el procedimiento, se vean implicados en responsabilidad civil, administrativa e incluso penal, en relación al tipo de allanamiento ilegal. Es por ello que esta tesis se enfoca en sus puntos principales en esclarecer

cuál es el procedimiento correcto de un desalojo y la función de la policía administrativa en la puesta en posesión.

En relación con lo dicho Vargas, K (2008) cita lo dicho por la Sala Tercera, en cuanto a que el allanamiento, vulnera los derechos fundamentales a la intimidad y a la propiedad privada y que es congruente con la normativa penal, en los delitos de violación de domicilio y el allanamiento ilegal, el cual es cuando lo realiza una autoridad pública o funcionario público.

Vargas, K (2008) señala lo siguiente sobre los allanamientos sin orden:

Además, cuando el allanamiento se efectúa sin previa orden judicial, es probable que se viole la intimidad y la propiedad privada de las personas, en el sentido de que son sorprendidos en su morada, quizás realizando acciones que normalmente no harían en público, afectando así su pudor. Además, en los casos en que se encuentran presentes menores de edad, la ejecución de una diligencia tan violenta como esta puede incluso causar problemas psicológicos en los niños. (p.145)

De la cita anterior, se destaca que puede suceder que quienes ejecutan el desalojo lo hagan sin orden judicial, esto no porque así lo quieran realizar, sino por falta de conocimiento, una orden de sede judicial dirigida a la policía del lugar donde se va ejecutar el desalojo podría ir sin la orden de allanamiento y el funcionario público puede interpretar que tiene la potestad para ingresar al lugar a la fuerza y sacar a los ocupantes.

Sin embargo, ese tema será analizado posteriormente, ya que algunos juristas entienden que una orden de desalojo tiene implícita la orden de allanamiento. Como menciona la autora en estos supuestos del uso de la fuerza, podrían verse afectadas personas menores de edad y provocar problemas psicológicos, a lo que se debe agregar que no solo un menor puede llegar a tener ese tipo de problemas, cualquier ocupante está en las mismas condiciones, incluso cualquiera de las partes podría tener alguna afectación a su integridad física.

Vargas, K (2008), también señala sobre la legalidad constitucional del allanamiento según lo dispuesto en el artículo 23 de la Constitución Política costarricense. Lo que indica esa autora en su tesis es relevante rescatar ya que el artículo constitucional mencionado no indica que solo los jueces penales son los que tienen la potestad de realizar u ordenar el allanamiento, por lo que se debe considerar que todos los jueces son competentes.

Para terminar con la revisión de la investigación de Vargas, K (2008), hay que mencionar que concluye sobre el allanamiento civil lo siguiente: “El allanamiento es una figura que no debe aplicarse en los procesos civiles por cuanto los derechos que tutela esta jurisdicción no son lo suficientemente importantes como para justificar el uso de esta medida tan gravosa para los derechos fundamentales” (p157).

Para efectos de esta investigación, se considera que existe un contraste de derechos fundamentales, por un lado, con el allanamiento se puede violentar el derecho al domicilio y la propiedad privada, pero, por otra parte, con una orden de desalojo se está reivindicando el derecho de propiedad del que es titular otra persona.

Proyecciones

Alcances de la investigación.

La controversia jurídica que existe actualmente sobre el procedimiento de los desalojos administrativos y las facultades de la policía en la ejecución de la puesta en posesión es un tema de mucho análisis, ya que se pueden violentar derechos fundamentales con una mala ejecución de dicho procedimiento. Es por ello que con esta investigación se pretende examinar cuál es la manera correcta y legal de realizar un desalojo.

Con esta tesis se analizará el procedimiento del desalojo y las funciones de la policía según lo establecido en el Decreto ejecutivo N° 37262-MSP sobre el reglamento para el trámite de desalojos administrativos presentados ante el Ministerio de Seguridad Pública, así como también el Decreto ejecutivo n.º 39277-MP-MSP-JP-MIVAH-MDHIS del 20 de octubre del 2015, “Comisión de atención integral a los desalojos (CAID) y el procedimiento especial para la atención de desalojos considerados como de vulnerabilidad social”.

En relación a los dos decretos mencionados, se busca detallar la procedencia, la competencia del Ministerio de Seguridad Pública, la naturaleza y las causales del procedimiento de desalojo administrativo, así como también las funciones de la policía en la ejecución de ese procedimiento y las facultades para usar la fuerza en los casos que se amerite. Asimismo, se

pretende demostrar el desconocimiento de los agentes de policía sobre su labor en el procedimiento de desalojo en relación con lo estipulado en el artículo 13 del Decreto n.º 37262-MSP.

Por otra parte, se también se hará mención a las órdenes de desalojo emitidas por una autoridad judicial, es decir se pretende distinguir la diferencia entre el desahucio judicial y el administrativo con el fin de que se logre identificar cuáles son las causales que aplican para plantear uno u otro, de manera que se pueda esclarecer la duda sobre ese tema, así como también identificar la disimilitud sobre el concepto de desahucio y desalojo.

Igualmente, con la misma importancia que lo anterior, con este trabajo se busca concluir la función de los jueces y la policía en la figura del allanamiento civil, en relación al texto del numeral 137 del NCPC. Para esto se definirá el concepto del allanamiento y su legalidad. Por último, se pretende aclarar si los jueces pueden delegar esa función a la policía y cuál debe ser el procedimiento adecuado.

Limitaciones de la investigación.

Con base en lo anterior, se debe contemplar cuáles son las limitaciones que pueden surgir, o bien las que ya están latentes y que de cierta manera podrían perjudicar la investigación; entre ellas se encuentra no discrepar sobre la jerarquía de las diferentes normas que se mencionan en este escrito, como por ejemplo el rango que tienen los decretos ejecutivos.

Al establecer los objetivos se delimita el tema con la finalidad de no tocar tópicos que no son de relevancia de este estudio. Además, el aporte que se pretende brindar se justifica en la carencia de una norma específica sobre la ejecución de un desalojo en función de la policía, para que se pueda llenar ese vacío con la experticia que brindan los expertos y con ayuda de la doctrina nacional e internacional, además de la jurisprudencia existente.

Con este trabajo no se tiene la intención de detallar o describir el proceso de desahucio judicial o de cualquier otra sede jurisdiccional, únicamente se mencionan para diferenciar los diferentes tipos de desahucio como una generalidad; se hace referencia a esto para delimitar lo

que se quiere abarcar que es el proceso de desahucio presentado ante el MSP y el procedimiento de desalojo administrativo que realizan los funcionarios de Fuerza Pública.

Para efectos de esta investigación entiéndase que el artículo 137 del NCPC se menciona en la investigación para determinar si la función de los jueces civiles sobre el allanamiento puede ser delegada a la policía que ejecutará el desalojo. Por último, en relación a ese mismo artículo debe tocarse las diferentes circunstancias que pueden ocasionar que en sede judicial se ordene un desalojo dirigido a la policía.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

En el presente capítulo se mostrará el contenido doctrinario del estudio que se desarrolla, es necesario mostrar en este marco teórico información de un tema macro como lo son los derechos reales, con el propósito que se conozca la raíz y la naturaleza jurídica de los desalojos administrativos y de este modo demostrar por qué esta pesquisa es tan relevante para resolver lo que se ha planteado.

Por consiguiente, se mostrará a continuación los conceptos generales de los derechos reales con énfasis en el derecho de propiedad y la defensa de estos, el procedimiento del desahucio administrativo, el desalojo según lo dispuesto en el Decreto ejecutivo n.º 37262 y el allanamiento civil. Esto con el fin de llegar a un análisis de resultados que permita esclarecer todas las incógnitas que se han incoado en esta investigación.

Los derechos reales

Para Álvarez (2013) “los derechos reales son parte de los derechos patrimoniales y estos de los derechos subjetivos” (p.26). Para esta investigación es importante este concepto en cuanto lo que se desarrolla es un tema de defensa de un derecho real que pertenece al patrimonio de una persona física o jurídica, la cual mediante diferentes acciones legales puede ejercer el derecho de defensa cuando se vea afectado por un tercero de mala fe que pretende despojarlo del goce de un bien.

El C.C. de Costa Rica también brinda un concepto de derecho real en el artículo 259 el cual literalmente menciona lo siguiente:

Derecho real es el que se tiene en una cosa, o contra una cosa sin relación a determinada persona. Todo derecho real supone el dominio o la limitación de alguno o algunos de los derechos que este comprende. El derecho real puede constituirse para garantizar una obligación puramente personal.

En el derecho se utiliza la palabra “cosa” para hacer referencia a lo que es susceptible de apropiación y traspaso por algunos de los medios establecidos en la ley. Brenes (1981) considera las cosas no en sí mismas, sino con relación a la utilidad que de ellas puedan derivar las personas en cuyo patrimonio entran; reciben el nombre de bienes.

Los bienes son indispensables en la vida del hombre, ya que satisfacen las necesidades básicas, brindan una comodidad en la cotidianidad. Son bienes aquellos que entran el patrimonio del hombre para enriquecerlo y se considera que el patrimonio de una persona es el conjunto o la universalidad de bienes. Todos esos bienes que obtiene un individuo son gracias a su esfuerzo para utilizarlos para sí o para quien él autorice.

Teniendo claro el concepto de cosa como aquello que puede ser susceptible de apropiación y enajenación, así como los bienes son el patrimonio del hombre según la utilidad que estos puedan brindar, según Brenes (1981) “las cosas se dividen en bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporeales principales y accesorias (p.16). Es menester indicar esta división puesto que para esta investigación se tiene como centro de estudio el derecho de defensa de los bienes inmuebles por medio del procedimiento del desahucio administrativo.

En el C.C. costarricense el artículo 253 establece un concepto muy similar al que da Brenes Córdoba a las cosas, dicho artículo menciona que los bienes son cosas que jurídicamente son muebles o inmuebles, corporales o incorporeales. La única diferencia entre ambas definiciones es que en el Código Civil no se incorpora la división de cosas principales y accesorias en el artículo mencionado. Para esta investigación lo relevante es distinguir entre los bienes muebles e inmuebles, puesto que el tema principal está enfocado en la defensa de los últimos.

Muebles

Para Brenes (1981) “son muebles las que pueden transportarse fácilmente sin que su naturaleza o sus condiciones esenciales se modifiquen” (p.20). Ello se entiende como aquellos bienes que pueden moverse de un lugar a otro sin modificar su estado natural, verbigracia los vehículos o el menaje de casa. Brenes también menciona entre los muebles a los semovientes,

que son los que se pueden mover y trasladar a un lugar por su propia disposición como lo son los animales.

En Costa Rica se mantiene un concepto de mueble bajo la normativa del Código Civil, este no da un concepto concreto, sin embargo, bajo el texto del numeral 256 se comprende que son muebles las cosas o derechos no comprendidos en los artículos 254 y 255. Estos tienen una división particular: fungibles y no fungibles, y en consumibles y no consumibles.

Inmuebles

Ahora bien, ya realizada una breve introducción general del origen del tema en estudio, y recordando el objetivo principal del análisis del desalojo administrativo, se debe entender que lo se busca con el desalojo es recuperar un bien inmueble del que una persona ha sido despojada. De ahí que es fundamental conocer qué es lo que se defiende en un procedimiento de desahucio.

Tomando en cuenta todo lo anterior, un inmueble es un bien del que se desprende un derecho real, una cosa susceptible de apropiación y enajenación de un individuo que se ha esforzado para obtenerlo y que está dentro de su patrimonio y de este modo utilizarlo en un goce absoluto e inmediato para satisfacer necesidades básicas, por ejemplo, adquirir una finca por un medio oneroso, en ese caso la finca sería el bien inmueble del cual obtiene un derecho real.

La doctrina y la normativa costarricense son muy puntuales en dar un concepto de inmueble, Brenes (1981) indica que “las cosas se consideran inmuebles, por su naturaleza, o por disposición de la ley” (p.17). Este autor explica que por la condición de fijeza y estabilidad solo el suelo debería considerarse inmueble. Sin embargo, el C.C. de Costa Rica es muy específico en *números clausus* en los artículos siguientes:

Artículo 254. Son inmuebles por naturaleza:

1º Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra.

2º Las plantas, mientras estén unidas a la tierra, y los frutos pendientes de las mismas plantas.

Artículo 255. Los son por disposición de la ley:

1º Todo lo que esté adherido a la tierra, o unido a los edificios y construcciones, de una manera fija y permanente.

2º Las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles.

Clasificación de los derechos reales

Es necesario para esta investigación mencionar la clasificación de los derechos reales, en cuanto lo que se pretende es delimitar el tema hasta llegar al procedimiento del desahucio administrativo y como se detallará más adelante en la tramitología se necesita ser el propietario o poseedor con título de domino para incoar ese instituto legal; por esa razón se hace una pequeña reseña doctrinal de los derechos reales.

Albaladejo (2013) hace referencia a la existencia de los derechos reales de la siguiente forma:

Hay: un derecho real pleno, el de propiedad, y otros limitados, o derechos reales en cosa ajena. Estos pueden ser de diversos tipos.

1. De goce, cuando el poder que otorgan es el de *gozar o disfrutar*, o, en general, de *utilizar o aprovecharse* de alguna manera de aquella. Tales son los del usufructo, uso, habitación, servidumbre (en sus distintas clases), superficie y censo. (...)

2. De *garantía* cuando el poder que otorgan sobre la cosa ajena es el de hacer que si se incumple una obligación que aseguro con aquel derecho, la cosa objeto de este sea vendida, para hacerse cobro con su precio, de la obligación insatisfecha. Tales son los derechos de hipoteca, prenda y anticresis.

3. De adquisición, cuando el poder que otorgan es el de que el titular haga suya (pagando su valor), si es enajenada por su dueño, la cosa ajena sobre que recae el derecho. Tales como los de tanteo y retracto. (Albaladejo, 2013, p.62)

De la cita mencionada se puede extraer que el derecho de propiedad es pleno y absoluto, es un señorío total de la cosa y sobre este se enfocará la siguiente información de este capítulo, con el estudio de los demás derechos que de él se desprenden según la normativa del Código Civil costarricense con el fin de destacar los medios de defensa que surgen de las diferentes normas y en concreto la de sede administrativa ante el Ministerio de Seguridad Pública y la ejecución del desalojo.

Derecho de propiedad

La propiedad es el derecho que se desprende al obtener una cosa y es el más completo, los demás derechos no son más que emanados de él, tiene rango constitucional y es oponible a cualquiera. En la Constitución Política costarricense se establece el derecho a la propiedad:

Artículo 45. – La propiedad es inviolable, a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después del estado de emergencia.

Por motivos de necesidad pública podrá la asamblea legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer interés social.

A partir del artículo constitucional mencionado, el C.C. establece en el título II capítulo I, el tema del dominio y los derechos derivados de él. Según Brenes (1981):

El derecho de propiedad es *absoluto* en el en el sentido de que el propietario tiene facultad para gozar y disponer de lo que le pertenece, sin otras restricciones que las admitidas por él, o las impuestas por la ley en interés común o defensa del derecho ajeno (p.27).

La propiedad además de ser un tema jurídico, también implica una situación socioeconómica, en cuanto como se ha mencionado anteriormente, los bienes existen para formar parte del patrimonio del hombre, dichos bienes pueden ser el medio de subsistencia económica o una forma de establecerse dentro de una sociedad; por esta razón nace la importancia de que la ley proteja la propiedad de los individuos por medio de los diferentes institutos legales

establecidos, lo que permite la convivencia de los seres humanos de manera pacífica a pesar de los conflictos que surgen por la posesión de los bienes.

Brenes (1981) menciona lo siguiente: “La propiedad es el producto del trabajo del hombre encaminado a utilizar los elementos naturales a fin de satisfacer sus necesidades y crearse un modo de vivir más cómodo y agradable” (p.29). Por ser una cuestión donde se involucra la economía y problemas sociales, surgen situaciones jurídicas con relación al derecho de propiedad y esto suele terminar en un procedimiento de desalojo, por ejemplo, en un supuesto de arrendamiento puede suceder que el inquilino no pueda seguir pagando la renta mensual de un departamento; sea cual sea el motivo implica un conflicto económico para el arrendador y social para el arrendatario si llega a ser desalojado.

Pero no es el único supuesto que surge en la actualidad, además de los arrendamientos se tienen la posesión por mera tolerancia, la invasión en curso, la posesión precaria, la prescripción positiva entre otras que se mencionarán más adelante. La propiedad es un tema complejo y extenso que permite tocar diferentes subtemas de suma relevancia para el derecho, por ende, este trabajo se enfoca en el análisis de un instituto en particular para la defensa de los inmuebles.

Albaladejo (1981) menciona que: “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes” (p. 251). Cabe destacar que, tanto en las leyes como en la doctrina, la definición de la propiedad es muy similar, es muy acertado concluir que la propiedad es el único derecho pleno y absoluto por excelencia que permite al hombre, bajo el principio de la autonomía, hacer lo que la ley permita con plena voluntad con su patrimonio.

Como ya se dijo, la propiedad es el único derecho real pleno y este implica usar, disfrutar y disponer, además de él hay otros llamados limitados o derechos reales en cosa ajena que se dividen en los de goce, garantía y adquisición que no permiten libre disposición. El Código Civil menciona los derechos derivados del dominio:

Artículo 264.- El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa comprende los derechos:

1º De posesión.

2º De usufructo.

3º De transformación y enajenación.

4º De defensa y exclusión.

5º De restitución e indemnización.

El artículo citado no tiene distinción alguna sobre la división de los derechos derivados de la propiedad, sin embargo, con la doctrina se puede obtener dicho fraccionamiento, empero el Código Civil sí menciona todos los derechos en diversos ítems. Para Brenes (1981) los derechos

son de dos clases: unos *primarios*, que se refieren al goce o la libre disposición de la cosa; y otros *secundarios*, relativos a los medios que tiene a su disposición el propietario para ejercer su derecho de modo completo y con entera independencia (p.35).

Defensa de los derechos reales

En relación al derecho de propiedad anteriormente se citó el artículo 45 de la Constitución Política, siendo que este explica que el derecho de la propiedad privada es inviolable y que a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, con previa indemnización conforme a la ley. También se destacó lo dispuesto en el numeral 254 del C.C acerca de los derechos derivados de la propiedad, de tal manera que para este trabajo lo que interesa desarrollar es el punto número 4 de ese artículo, sobre el tema de la defensa y la exclusión.

El Código Civil dedica veintiún artículos al tema de defensa y exclusión teniendo como dato general el artículo 295 que otorga el derecho a gozar de su cosa y emplear todos los medios que las leyes no vedan para lograr ese fin. Además, el numeral 305 indica que el propietario y el poseedor pueden defender su propiedad o su posesión repeliendo la fuerza con la fuerza o recurriendo a la autoridad correspondiente.

Actualmente esos artículos permiten recurrir a la vida judicial o administrativa según corresponda a las causales de cada una; para esta investigación se va a desarrollar la defensa exclusiva que se presenta ante el MSP. El texto del numeral 305 del C.C hace referencia a la legítima defensa civil de la propiedad, por esa razón se cita la siguiente sentencia de la Sala Constitucional:

Sobre el concepto de legítima defensa civil, la Sala Constitucional ha señalado "...No obstante ello, no puede estimarse que la autoridad no pueda dar asistencia a los poseedores legítimos en relación con quienes el Código Civil en su artículo 305 permite al propietario o poseedor legítimo repeler la fuerza por la fuerza, cuando le desconozcan su derecho, para lo cual obviamente procede ocurrir a la fuerza pública. Ese derecho, corresponde al concepto de la legítima defensa de la propiedad, que consagra el artículo 45 constitucional, que es otorgado al propietario y al poseedor de cualquier clase que sea; por ello plantea el conflicto que hay que resolver entre la protección al desposeído, sobre todo en el caso de que no ejerciera de hecho la posesión y el poseedor de hecho, sea de buena o de mala fe. Ilo. Para buscar esa armonía se debe acudir a las reglas de los artículos 306 y 307 del Código Civil, la del 306 en cuanto niega el derecho a repeler la fuerza por la fuerza al poseedor de hecho frente al que inmediatamente antes poseyó como dueño, así como con regla de que el derecho de posesión se adquiere por el hecho de ejercerlo de hecho pública y pacíficamente por más de un año. A la luz de todo esto, debe entenderse que el derecho de repeler la fuerza con la fuerza se da no sólo en beneficio del atributo de la propiedad o de la posesión de defensa o exclusión, sino como derivado del principio de la exclusividad del uso de la fuerza, cuyo corolario es el principio de que nadie puede hacerse justicia por mano propia, el que se deriva del artículo 153 de la Constitución Política y el correspondiente derecho a la justicia que se consagra en el 41 ídem y en el artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos" (Ortiz,2011, citando a la Sala Constitucional n.º 3275 de las 14:51 hrs. del 03 de julio de 1996.)

De la sentencia aludida hay que recalcar que los institutos legales de cualquier relación jurídica que surja son para mantener un orden social, es decir visto desde un punto sociológico se da la necesidad que el orden regule las cosas. Los bienes están en poder de quien tiene el derecho para ejercer los medios para mantener su goce y libre disposición, sin embargo, puede suceder que otra persona distinta del poseedor pueda corresponder sobre la cosa, mientras se decide en las vías legales, el destino de los derechos del bien.

Ahora bien, retomando el objetivo general de esta investigación sobre el análisis del desalojo administrativo, se emprende de aquí en adelante un enfoque centrado en el estudio de ese procedimiento, partiendo desde el concepto del desahucio administrativo y sus causales y el análisis exhaustivo del desalojo como acción coercitiva emitida por una autoridad, así como la ejecución eficaz del allanamiento civil y las facultades de la policía.

El desahucio administrativo

Primeramente, es crucial aclarar la distinción de los términos “desahucio” y “desalojo”, ya que en la práctica se usan indiscriminadamente, un autor define el proceso de desahucio de la siguiente manera: “tramitación o procedimiento judicial para que los ocupantes de un inmueble urbano o rústico (inquilinos, locatarios, arrendatarios, aparceros, precaristas) lo desocupen y lo restituyan a quien tiene derecho a él”. (Ossorio citado por Azofeifa, G y Bolaños A, 2016, p. 72).

Por otro lado, para Castán (1978), “el desahucio es un medio de acción, que, en los casos determinados por la ley, se concede al arrendador, para obligar al arrendatario a desalojar el inmueble” (p. 308), ambos conceptos explican el desahucio de manera general. Ahora bien, en la jurisprudencia se encuentra específicamente el desahucio administrativo de la siguiente manera:

III- Sobre el desalojo administrativo: En materia de desalojos administrativos, el artículo 455 del Código Procesal Civil y el 7 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, faculta al Ministerio de Seguridad Pública para llevar a cabo este tipo de procedimiento, el cual se caracteriza por ser sumarísimo, lo que implica que no requiere mayor trámite. De esta manera, esta Sala ha concluido, que una vez que el interesado con derecho requiera la desocupación, el Ministerio deberá constatar el derecho que le asiste al solicitante sobre el inmueble que se pretende desocupar y, sin más trámite, procederá a otorgar un plazo razonable al ocupante del bien, a fin de que este lo desocupe en forma voluntaria, además, de previo a ejecutar el desalojo, deberá informarle a éste sobre la posibilidad de recurrir la decisión y otorgar un plazo razonable, para que ejerza su derecho de defensa, formulando los alegatos y aportando la prueba que estime convenientes.

Así las cosas, bastará que el Ministerio realice una breve indagación a fin de corroborar que al solicitante le asiste un derecho sobre el bien y que lo solicitado es conteste con los supuestos previstos en la ley, que notifique al ocupante del bien, que otorgue un plazo razonable para la desocupación y que informe sobre la posibilidad de recurrir la decisión, para que se garantice el debido proceso (Sala Constitucional de la corte suprema de justicia voto N.º 2007-09351 del 28 de junio del 2007)

El desalojo es un procedimiento, un acto ejecutivo propiamente (lanzamiento) por otra parte desahucio se debe entender como el proceso que tiene como objeto no solo la desocupación de un bien, sino, además, otros fines, como por ejemplo el pago de rentas atrasadas o costas (Ortiz, 2011). En síntesis, el desahucio es un proceso judicial y la ley le otorga al MSP resolver bajo ese trámite y el desalojo es un procedimiento administrativo que tiene como objetivo la acción de desalojar.

El desahucio puede plantearse tanto en sede judicial como en la administrativa según correspondan las causales que la ley indique; si en ambas se declara con lugar lo que prosigue es la orden de lanzamiento para la ejecución del desalojo y es la Fuerza Pública el encargado de ejecutar esa orden cumpliendo lo estipulado en el Decreto ejecutivo n.º 37262, dicho decreto es el punto principal de análisis de esta investigación.

Recapitulando toda la información destacada en este capítulo, el desahucio administrativo es un medio de defensa proveniente del derecho de propiedad para proteger y recuperar un bien inmueble. Este instituto jurídico se encuentra fundamentado en el Código Procesal Civil derogado (Ley 7130) en el Título III “Proceso Sumario”, Capítulo II “Disposiciones especiales”, Sección segunda “proceso de desahucio”, en el numeral 455 nombrado desahucio administrativo, siendo entonces un proceso sumario especial.

El artículo 455 mencionado indica lo siguiente acerca del ámbito de aplicación:

El desahucio administrativo procederá en los casos que establece el artículo 7 de la Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos.

En tales casos, no habrá necesidad de promover desahucio judicial y quienes ocupen el bien deberán desalojarlo tan pronto como se lo solicite el dueño, el arrendador o la persona con derecho a poseerlo o su representante.

De existir oposición, la autoridad de policía correspondiente, a solicitud del interesado con derecho a pedir la desocupación, procederá al desalojamiento, sin trámite alguno.

En casos especiales, la autoridad de policía, a su juicio, podrá conceder verbalmente un plazo prudencial para la desocupación.

Cuando se trate de trabajadores de fincas rurales necesariamente deberá concedérseles, para el desalojamiento, un plazo no menor de quince días, ni mayor de treinta, que comenzará a correr a partir del día en que la autoridad de policía les haga la prevención, mediante acta que firmará con el interesado o, si este no quiere o no puede firmar, con dos testigos. (Ley n.º 7130)

El desahucio administrativo es una vía en que se redujeron los recursos y las pruebas, no hay condenatoria en costas, no existe la doble instancia ni el cobro de alquileres atrasados, esto se basa en que no resulta justo que al titular de un derecho no se le garantice un mecanismo ágil y efectivo de recuperación de la posesión de la cual ha sido despojado. Es una vía restringida donde procede solamente en las causales que establece la LGAUS y es un proceso estrictamente administrativo.

Visto que en lo anterior se estipula el ámbito de aplicación del desahucio administrativo, es notable que las causales se encuentran reguladas en la LGAUS, sin embargo, en el artículo citado el legislador omitió agregar una casual más que de igual manera se encuentra en la misma ley, tal es el caso del ítem 74 acerca de los departamentos y locales en vivienda propia. Por lo tanto, es necesario mencionar y describir las causales de este proceso para posteriormente en el análisis de resultados se logre resolver lo planteado.

Causales del desahucio administrativo

Los artículos 7 y 74 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, establecen las exclusiones o excepciones que serán causales del desahucio en sede administrativa. Entre otras, las que se interponen ante el MSP son por mera tolerancia, posesión en precario, comodato, departamentos y locales en vivienda propia, espacios publicitarios etc. Por consiguiente, se exponen las causales del desahucio administrativo:

Hospedajes ocasionales

El inciso “a” del artículo 7 de la LGAUS brinda la primera causal del desahucio administrativo indicando como exclusión de esa ley los hoteles, las pensiones, las hospederías, los internados y los establecimientos similares en cuanto a los usuarios de sus servicios. En cualquiera de los supuestos son ocupaciones concedidas por los dueños de cualquier naturaleza mencionada, a usuarios que ocupan una habitación, a cambio de una remuneración por el servicio. Para Ortiz (2011)

... el elemento fundamental de este tipo de hospedajes, lo es la forma en que se alquila el espacio, no el tiempo que se usa el servicio, pues parece que la finalidad de incluir este tipo de ocupaciones dentro de las excepciones del art. 7 Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, por parte del legislador, ha sido la de evitar problemas de comodidad o molestias entre los huéspedes y de proteger, su privacidad e intimidad (p.56).

En esta causal se puede extraer que se trata de lugares de ocupación ocasional donde no tiene nada que ver el tiempo. En alguno de los supuestos no se trata solamente de una simple estadía, por ejemplo, algunos servicios de hospedaje o en los internados se incluye alimentación y cuidados medicados, es decir, tiene carácter de contrato y no podría convertirse en una relación de inquilinato y por ende sería injusto que un huésped no saliera del inmueble de una forma ágil y rápida si surgiera algún problema.

En caso que de que en un lugar de hospedaje ocasional los encargados tuvieran que desalojar a un cliente pueden hacerlo con ayuda de la Fuerza Pública en caso de oposición de los usuarios, esto por medio del desahucio administrativo, por ello es un proceso sumario, es decir, es un trámite que se considera casi de emergencia, puesto que al ser lugares colectivos alguna

persona puede poner en peligro la integridad de los demás hospedados o violentar la comodidad de los mismos.

El fin de esta causal es que los administradores, encargados o propietarios puedan hacer cesar la relación, sin necesidad de aceptar oposición aun cuando el sujeto esté dispuesto a seguir pagando su ocupación (Ortiz, 2011, p.58). Por esta razón, se considera que el legislador fue muy puntual en excluir esta causa de la LGAUS, lo que permite que los poseedores recuperen su bien de manera rápida y ágil.

Las viviendas y locales con fines turísticos

De manera análoga se excluye de la aplicación de la LGAUS, en relación al art. 7 inciso “b” las viviendas y locales con fines turísticos, ubicados en zonas aptas para ese destino, según los califique el Instituto Costarricense de Turismo, mediante resolución motivada, siempre que se alquilen por temporadas. Esa resolución se publicará en el diario oficial. Similar al caso anterior se refiere al arriendo de alguna edificación, habitación, condominio turístico u otros con fines turísticos y no la necesidad de satisfacer una necesidad permanente.

Ocupaciones temporales de mercados y ferias

Esta causal se encuentra en el inciso “c” del art. 7 del mismo cuerpo normativo y se refiere a las ocupaciones temporales de espacios y puestos en mercado y ferias o con ocasión de festividades. Ortiz (2011) en su tesis coloca esta causal en bienes de dominio público y al MSP únicamente como órgano ejecutor, es decir, el Estado es la parte actora representado por algunos entes públicos que llevan a cabo el debido proceso y decretan el desalojo administrativo.

En suma, en este caso el procedimiento administrativo no lo realiza el MSP, sino más bien la Municipalidad o la Institución correspondiente. Esta norma se refiere estrictamente a espacios o puestos en mercados o ferias, lo que es una relación jurídica meramente municipal, además actualmente los términos espacio y puestos se han ampliado, por ejemplo, en los arrendamientos de festividades como fiestas patronales.

Ortiz (2011) considera que esta causal jamás podría ser incluida en la LGAUS:

De tal manera que no podría ser nunca regidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos un local de mercado o feria municipal, ya sea temporal o estable, por la naturaleza pública del establecimiento o inmueble, y además, de la entidad arrendadora, así como el hecho de que tienen su propia legislación, la Ley 7027 de cuatro de abril de mil novecientos ochenta y seis “Ley de Arrendamiento de Locales Municipales”, por lo que estarían excluidos y en caso de revocárseles la patente procede desalojo administrativo en caso de solicitársele abandonar el local y existir oposición pues la ocupación se convertía en precaria. (p.79-80)

Espacios destinados al estacionamiento

También es excluida de la LGAUS la ocupación de espacios destinados al estacionamiento o la guarda de vehículos, excepto si se vinculan con el arrendamiento de un local, esto según el inciso “d” de la misma norma. De este supuesto puede surgir una duda acerca de los espacios de parqueo que ya se incluyen en un contrato de arrendamiento de un local o una vivienda. Para resolver esta situación hay que observar el art. 20 de la misma ley acerca que la cosa arrendada debe ser el total de un inmueble edificado o parte de él y además con sus instalaciones, servicios, accesorios y espacios sin construir incorporados al arrendamiento.

Este punto tiende a confundir respecto a cuándo aplica el desahucio administrativo y cuando la LGAUS. Para Ortiz (2011):

Los supuestos en que se aplicaría el desahucio administrativo son en los que se arrienda espacio para parqueo o estacionamiento vehicular, ya sea en forma diaria, semanal, tanto de locales comerciales dedicados a este giro comercial, como el caso de un vecino que alquila un espacio de su cochera o casa a otro, para que se guarde su automóvil o cuando se arrienda para los mismos efectos espacios baldíos pavimentos, cercados o no. (pp.60-61)

En relación a lo que menciona ese autor, cuando el espacio de estacionamiento es accesorio a la vivienda o local alquilado sí es materia de la LGAUS, ya que en este caso el

elemento principal sería el local o vivienda y el parqueo está incluido dentro de ellos. También cabe describir que tampoco se debe incluir los casos en que el propietario de un local de estacionamiento decida arrendarlo en su totalidad, porque estaría incurriendo en arrendamiento mercantil para su explotación, caso que sería resuelto mediante la LGAUS.

Espacios publicitarios

Por otro lado, en el mismo art. 7 inciso “e” se incluye como causal del desahucio administrativo el arriendo de espacios publicitario. Lo que para Ortiz (2011) solo hace referencia a espacios o partes del terreno para instalación de vallas publicitarias, en este caso el legislador creyó conveniente que este asunto no fuere sometido a procesos de desahucio judicial, en síntesis, no se trata de ocupación personal, ordinaria, con fines de habitación o de un contrato de explotación comercial y además el espacio no ocupa una gran porción del terreno.

Comodato

De las causales del desahucio administrativo, para esta investigación se tienen como más relevantes las del inciso “f” de la misma norma que las demás, dicho ítem incluye tres posibles supuestos, es decir, de este inciso se pueden extraer tres causales que es necesario diferenciar puesto que en el ordenamiento jurídico y doctrina no son lo mismo; primeramente, se hace referencia al comodato. Artículo 7 inciso “f” de la LGAUS:

El comodato o la simple ocupación precaria o por pura tolerancia de un bien inmueble edificado. El comodatario u ocupante no modifica su calidad por el hecho de abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad y otros que se deriven del uso del bien, aunque haya registrado a su nombre esos servicios.

Para Albaladejo, (2002 citado por Ortiz, 2011):

el comodato es un contrato traslativo de uso, de carácter real que se perfecciona con la entrega de la cosa, por el que el comodante entrega un bien, voluntariamente y en forma gratuita, al comodatario, para que sea usado y disfrutado por cierto tiempo, obligado a

devolverlo una vez terminado el contrato o cuando fuera requerido por el comodante (, p38).

En palabras simples el comodato es el contrato por el cual una de las partes entrega a la otra una cosa por cierto tiempo y luego debe serle devuelta.

Esta figura no requiere de acto formal o escrito para su validez, el que interesa para esta investigación es el comodato de inmuebles ocupados que posean una edificación al que se aplicara el desahucio administrativo, verbigracia en la actualidad es muy usado en las zonas rurales cuando los dueños de fincas no son del lugar y solo utilizan el inmueble para pasar un fin de semana o vacacionar, por este motivo buscan a un tercero que pueda ocupar las instalaciones en tiempo completo y de este modo el bien no se observe deshabitado o en abandono.

Lo que hace que el comodato esté dentro de las causales de la vía administrativa es la naturaleza unilateral de este contrato, además es gratuito para aquel que lo ocupe sin contraprestación económica, de otra forma simplemente se trata de una situación de posesión, sin más fundamentación que la liberalidad o consentimiento del propietario sin ningún vínculo jurídico, por esto expresa Brenes (2009):

De ahí que el “comodante”, o sea, el que presta el objeto, conserva la propiedad del mismo; y de ahí también, que el “comodatario”, nombre con que se distingue al prestador, esto es, al que toma prestado, está en el deber de efectuar la devolución de la cosa, en su individualidad, precisamente. (p 318-319)

Este contrato también se encuentra fundamentado en el Código Civil de Costa Rica desde el artículo 1334 hasta el 1342. Por todo lo anterior el legislador consideró que esta causal debía excluirse de la LGAUS, partiendo del supuesto que el comodatario de un comodato no desocupe el inmueble a solicitud del comodante, razón por la cual este último puede acudir al MSP para realizar el desalojo administrativo.

Ocupación precaria

Incluida en el mismo inciso del punto anterior se tiene también como razón del desahucio administrativo la ocupación precaria, este término se refiere a toda ocupación y utilización

ilegítima de un inmueble ajeno, ejercida por un sujeto sin título válido de goce o posesión. En la doctrina local se dice que es una acción para introducirse ilegítimamente, por la fuerza o, de hecho, sin tener título válido, en una propiedad en contra de la voluntad o con desconocimiento del dueño; Albaladejo (1991) explica lo siguiente:

(...) todo aquel que posee sin derecho, está a expensas de aquel a quien corresponde la posesión se la puede reclamar, y obtener, en su caso, el correspondiente fallo judicial que obligue a entregársela. En ese sentido se dice que la posesión que tiene el primero es precaria. Pero, aún más específicamente, se designa con este nombre a la posesión concedida a otro por alguien con reserva de derecho de revocarla a su voluntad. (p. 73).

Ese tipo de posesión tiene como característica la involuntariedad, pues el bien es tomado en contra de la voluntad de propietario y no existe título válido por parte del tenedor de mala fe. Otra seña característica es que el dueño legítimo puede forzar la restitución del bien en forma inmediata contra la voluntad del ocupante ya que no hay voluntad del dueño ni mucho menos un contrato que proteja al detentador.

Antes de continuar con la teoría de esta causal, es menester mencionar que no se debe confundir con otro tipo de posesión en precario, esto en razón que otros cuerpos normativos y alguna doctrina explican este tema como un instituto jurídico que protege a ciertos individuos que recaen en precario por necesidad. Por ejemplo, el Código Civil en el artículo 284 menciona que la posesión por más de un año confiere el derecho de poseer si fue de buena fe. En este caso para Ortiz (2011) la vía del desahucio administrativo no sería ya la correcta para obtener el desalojo del inmueble.

Existe entonces una serie de instituciones de posesión en precario únicamente por algún elemento distintivo, que tiene importancia y que debe quedar claro. La posesión precaria a la que se refiere el artículo 7 de la LGAUS es la que se produce cuando un bien es invadido por precaristas o usurpadores de mala fe; es decir son conscientes que el inmueble tiene dueño, además no ostentan ningún título ni tampoco hay voluntad de tolerancia del dueño.

Otro supuesto que puede ser objeto de confusión es la posesión agraria en precario definida como:

todo el que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública, e interrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerla en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia sobre terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero” (Barahona,1982, p 107).

La característica principal de la posesión agraria es que tiene tutela jurídica en el artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonizaciones; el concepto anterior es literalmente un extracto de lo que indica dicho artículo. Sin embargo, para solicitar el desahucio administrativo basta con ser el titular del bien y que se base en alguna causal de las mencionadas, por ende, el demandado debería probar que no es la vía administrativa la correcta para conocer el conflicto.

Por tolerancia

El último supuesto de causal de desahucio administrativo que menciona el inciso “f” del art. 7 de la LGAUS es por mera tolerancia: “acto de la ocupación aceptado, consentido, soportado o tolerado por el propietario del bien, sin que medie título o acto jurídico que lo justifique, más que la voluntad del titular” (Ortiz, 2011, p 25). En esta relación existe el consentimiento del titular de un bien y se distingue de un contrato de arrendamiento por la no existencia de una contraprestación o pago y además el propietario puede hacer cesar la relación en cualquier momento y de no aceptar el beneficiario, el primero tiene la posibilidad de acudir al desahucio administrativo.

Para Díez- Picazo (1995, citado por Ortiz, 2011):

Existe voluntad de ambas partes de no crear una relación vinculante y de no atribuir derecho subjetivo alguno. La licencia y la tolerancia lo único que integran son soluciones de precariedad. Basadas las más de las veces en la buena voluntad, la familia o el ánimo de favorecer (

Para esta investigación se considera que hay una línea muy delgada en relación al comodato, en ambas la relación puede cesar cuando el titular así lo determine, empero la

diferencia se basa en la causa, ya que el comodato es un contrato que se da para un uso determinado y responde por culpa leve; y la tolerancia puede ser por diversas situaciones.

Por lo tanto, esta causal permite que el propietario pueda terminar la relación sin necesidad de un tedioso proceso jurisdiccional, puesto que solo es una simple ocupación con voluntad del propietario, justificable por la liberalidad y generosidad de este. Por otra parte, no siempre se tolera por esas razones, sino también puede ocurrir que una finca pase a ser de un nuevo dueño por un proceso sucesorio y este propietario tolere a terceros por disposición de los antiguos dueños.

Uso de viviendas, locales u oficinas asignados a administradores u otros

Otra causal del desahucio administrativo es la numerada en el ítem “g” del art. 7 de la LGAUS que textualmente indica que se excluye el uso de viviendas, locales u oficinas asignados a administradores, encargados, porteros, guardas, peones, empleados y funcionarios por razón del cargo que desempeñan o del servicio que prestan, aunque deban abonar los consumos de acueducto, alcantarillado, electricidad u otros servicios derivados del uso del bien o porque se haya convenido el uso del bien como remuneración en especie. Según Ortiz (2011):

En este supuesto y en el caso de los hospedajes ocasionales o turísticos no se deben confundir con alguna clase de ocupaciones arrendaticias, por esto no cabría el trámite de desahucio judicial a personas que no son inquilinos, una vez que ha cesado la relación de trabajo o que el dueño quiera cesar el hospedaje (p.53).

Esto debe entenderse que el lugar fue asignado al trabajador a efecto de sus funciones o por simple comodidad para su desempeño.

Entonces para que no se confunda con un arrendamiento de la LGAUS no debe haber un pago por parte del trabajador para obtener el hospedaje en el inmueble, ya que siendo de ese modo no se resolvería en la vía administrativa. Es menester indicar que se debe relacionar este supuesto con el texto del numeral 455 del CPC derogado, siendo que este en casos especiales, concede para el desalojamiento un plazo no menor de quince días, ni mayor a treinta, que

comenzará a correr a partir del día que la policía les haga la prevención; esto por tratarse de una relación laboral en distintas categorías.

Contratos con fin agrícola, pecuario o forestal del predio

El último inciso del art. 7 de la LGAUS excluye de ella los contratos en que, al arrendarse una finca con casa de habitación, la finalidad primordial sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos. Por ende, esta es otra causal que puede ser incoada ante el MSP para solicitar un desahucio administrativo.

Departamentos y locales en vivienda propia

Esta causal no se encuentra ubicada en el mismo artículo que las demás, pero sí en el mismo cuerpo normativo, el numeral 74 de la LGAUS indica la última razón para solicitar un desahucio en sede administrativa que a continuación se cita:

Departamentos y locales en vivienda propia.

Cuando, en un inmueble ocupado por el propietario para su propia vivienda, la edificación se divida o se levante una nueva para arrendar departamentos o locales, con muebles o servicios o sin ellos, el arrendador puede poner término al contrato, sin tener en cuenta el plazo convenido ni el tiempo transcurrido, siempre que la relación arrendaticia se ajuste a las previsiones de este artículo.

Para aplicar estas disposiciones son requisitos indispensables:

- a) Que los apartamentos que se arrienden para vivienda o locales para cualquier otro destino, no sean más de dos.*
- b) Que la vivienda del propietario del inmueble y el departamento o local tengan la entrada principal en común.*

c) Que, de tener entradas separadas, ambos ocupen los mismos niveles del inmueble o compartan espacios internos, edificados o no.

Para que se produzca la extinción del contrato, bastará que el arrendador notifique al arrendatario, con un mes de anticipación, su voluntad de poner fin al arrendamiento.

Si el inmueble deja de ser habitado por el propietario, su cónyuge, sus ascendientes o sus descendientes por consanguinidad o afinidad, cesará la aplicación de este artículo y la extinción del arrendamiento solo se producirá por las demás causas que se establecen en esta ley.

En un inmueble inscrito en el Registro Público, a nombre de personas jurídicas, el derecho del propietario lo ejercerá la persona que, por acuerdo de la asamblea general, ocupa el inmueble.

En la enajenación del inmueble, cualquiera sea la causa, el nuevo propietario se subrogará en el derecho del arrendador frente a los arrendatarios, siempre que haya entrado a habitar la vivienda al producirse el traspaso.

El desalojamiento se tramitará por la vía de desahucio administrativo.

Las partes podrán acordar la exclusión de este régimen para el departamento o local arrendado.

La ley ha querido dar una solución expedita en los supuestos que se arriende un cuarto, aposento o local dentro de la misma vivienda del propietario, donde además este habita o el otro caso, cuando se trata de un cuarto, aposento, vivienda o edificación aun fuera de la vivienda, pero que sea común el sitio con la vivienda del propietario, además los tres requisitos que exige la norma deben ocurrir como condición.

Primero que el propietario o los familiares habiten en el mismo inmueble, aunque sea en aposentos separados; segundo que los apartamentos que se arrienden no sean más de dos y tercero, que la vivienda del propietario tenga entrada en común al departamento alquilado, o si estando separados ocupen los mismo niveles o espacios internos comunes; es decir si se trata de

departamentos o viviendas separadas no sería la vía administrativa la correcta para conocer del conflicto.

En la cita de la norma lo resaltado es importante para esta investigación, visto que es un tema de mucha demanda en la actualidad. Día a día el departamento de desalojos del MSP recibe solicitudes de desahucio, pero incluso los mismos abogados desconocen las normas especiales que rigen para cada causal en concreto, como lo es en este caso la del artículo 74 de la LGAUS. Dentro de la normativa especial de esta causal es que para que se produzca la extinción del contrato, bastará que el arrendador notifique al arrendatario con un mes de anticipación.

Otra situación particular que surge es que si el propietario o los familiares mencionados dejan de habitar el inmueble cesa la aplicación de esta norma y la extinción del arrendamiento solo se producirá por las demás causas de la misma ley. Por último, en la enajenación del inmueble, cualquiera que sea la causa, el nuevo propietario se subrogará en el derecho del arrendador frente a los arrendatarios, siempre que haya entrado a habitar la vivienda al producirse el traspaso.

No obstante, para esta investigación es importante mencionar y destacar la cita siguiente:

Algunos autores, entre ellos Juan Marcos Rivero no considera esta solución viable, ya la creen arbitraria y excesiva (y, por lo tanto, contraria a la constitución). Según su posición se coloca al arrendatario en una posición de indefensión frente a un poder del arrendador para terminar la relación contractual en el momento que lo estime conveniente, y consiguientemente atentando contra la seguridad y las reglas generales del contrato, específicamente del artículo 1022 Código Civil (Los contratos tienen fuerza de ley; Pacta sunt servanda) (Ortiz, 2011, p.66-67)

Conociendo ese criterio, también es necesario considerar que este tipo de arrendamiento es diferente a los ordinarios, en cuanto a que en este se puede perturbar la comodidad o alterar la paz de una familia, que de cierto modo al momento de alquilar se conocen las condiciones, empero esta situación unilateral de poder, deja indefenso al inquilino, incluso colocándolo en un conflicto social por el desalojo. Sin embargo, esta norma también permite que las partes podrán acordar la exclusión de este régimen para el departamento o local arrendado, siendo esto una protección para el inquilino.

Decreto Ejecutivo n.º 37262- MSP. Reglamento para desalojos administrativos presentados ante el Ministerio de Seguridad Pública.

Como ya se mencionó, el desahucio administrativo se tramita en sede administrativa y tiene como objeto el restablecimiento de la posesión de un bien inmueble, esto se logra al restablecer la posesión legítima con la sola demostración de ser el titular del bien y que además se solicite con base en alguno de los supuestos que la ley indica. Esta vía ha venido a descongestionar la sede jurisdiccional, esto porque el desahucio administrativo no es una vía declarativa, ni mucho menos, para el cobro de alquileres atrasados o intereses moratorios.

Azofeifa, G y Bolaños, A, (2016) mencionan que “(...) el desahucio administrativo solo puede tener como objeto el restablecimiento de la posesión, por ello no podría utilizarse esta vía para reconocer condiciones posesorias o títulos, o bien para negar los títulos que se posean” (, p. 74). En todos los casos estudiados se busca que el titular recupere la posesión casi de forma inmediata, puesto que son causales consideradas de prioridad o de fácil resolver.

Una vez que se acoge una solicitud de desahucio administrativo o judicial y se declara con lugar, la acción que prosigue es poner en posesión al titular y de esta manera se está en presencia de un desalojo, sin embargo, se debe respetar el debido proceso, es decir, dar la oportunidad de defensa a la parte demandada. Para Ortiz (2011):

Este desalojo se logra por medio de un procedimiento especial de lanzamiento llamado precisamente Desalojo Administrativo, donde el propietario logra obtener los mismos resultados de las pretensiones reivindicatorias, interdictales o con los desahucios judiciales, pero sin el inconveniente principal de la lentitud de estos, pues este proceso posee carácter sumario. (p.86)

Con anterioridad se señaló que el desahucio administrativo se fundamenta en el numeral 455 de la ley n.º 7130 como un proceso sumario y sus causales en los artículos 7 y 74 de la LGAUS, donde se señalan las excepciones a esa ley para que sea la vía administrativa la que conozca y resuelva sobre esas excepciones de dicha normativa. Ahora bien, cabe mencionar que también en la LGAP se fundamenta este proceso sumario en el Título Sexto, Capítulo Segundo del Procedimiento Sumario y por ende en sede administrativa se pueda resolver sobre este tema, dichos artículos son los siguientes:

Artículo 320.- Cuando no se esté en los casos previstos por el artículo 308, la Administración seguirá un procedimiento sumario.

Artículo 321.- 1. En el procedimiento sumario no habrá debates, defensas ni pruebas ofrecidas por las partes, pero la Administración deberá comprobar exhaustivamente de oficio la verdad real de los hechos y elementos de juicio del caso. 2. Las pruebas deberán tramitarse sin señalamiento, comparecencia ni audiencia de las partes.

Artículo 322.- Se citará únicamente a quien haya de comparecer y se notificará sólo la audiencia sobre la conclusión del trámite para decisión final, y ésta misma.

Artículo 323.- En el procedimiento sumario el órgano director ordenará y tramitará las pruebas en la forma que crea más oportuna, determinará el orden, términos y plazos de los actos a realizar, así como la naturaleza de éstos, sujeto únicamente a las limitaciones que señala esta ley.

Artículo 324.- Instruido el expediente se pondrá en conocimiento de los interesados, con el objeto de que en un plazo máximo de tres días formulen conclusiones sucintas sobre los hechos alegados, la prueba producida y los fundamentos jurídicos en que apoyen sus pretensiones.

Artículo 325.- El procedimiento sumario deberá ser concluido por acto final en el plazo de un mes, a partir de su iniciación, de oficio o a instancia de parte.

Artículo 326.- 1. El órgano director podrá optar inicialmente por convertir en ordinario el procedimiento, por razones de complejidad e importancia de la materia a tratar. 2. A este efecto deberá dar audiencia a las partes y obtener aprobación del superior. 3. El trámite de conversión no podrá durar más de seis días.

Con base en toda la normativa mencionada anteriormente, en síntesis, el desahucio administrativo es un proceso más ágil que en sede jurisdiccional por su naturaleza sumaria y fácil comprobación, para Ortiz (2011):

Su objeto principal, según el art. 320 de la Ley General de Administración Pública, se trata de los casos que excluye el artículo 308. Es decir, cuando se trate del dictado de actos administrativos favorables o declaratorios de derechos, a favor de los administrados en procedimientos lineales cuyo acto final no sea el gravamen, en los procedimientos sancionatorios cuando la causa sea leve o levísima y no se implique un posible despido como sanción final y en nuestro caso, cuando el conjunto probatorio sea absolutamente sencillo y de simple comprobación y no admita contradicción. (p.87).

El catorce de julio del año 2012 se publicó en *La Gaceta* el primer reglamento para el trámite de desalojos administrativos presentados ante el Ministerio de Seguridad Pública. Esta pesquisa tiene como premisa el análisis del desalojo administrativo estipulado en el Decreto ejecutivo n.º 37262, en relación a la función de la Fuerza Pública. Para esto se debe conocer exhaustivamente la normativa de ese decreto, que a continuación se describe, siendo este el objetivo general de esta investigación.

El Decreto ejecutivo n.º 37262 autoriza al MSP para ejecutar los desalojos administrativos en aquellos casos de ocupación ilegítima o desautorizada y se hace necesario normar el procedimiento respectivo para brindar seguridad jurídica a los administrados. Este decreto consta de ocho secciones y dieciséis artículos que explican todo el procedimiento, incluyendo la fundamentación, causales, competencia, forma, recursos, los emitidos en otra sede, actuación policial y la invasión en curso.

Antes de iniciar con la normativa y la jurisprudencia del desalojo administrativo, cabe indicar que se mencionara el decreto n.º 39277-MP-MSP-JP-MIVAH-MDHIS y CIRCULAR-MSP-DM-DVURFP-DGFP-DO-PYO-0012-2019, en cuanto esto también es de observancia para la ejecución de dicho procedimiento, de modo que en el análisis de resultados se analizarán las inconsistencias y falencias de los decretos y la directriz en relación a la normativa del desahucio administrativo, es decir, el artículo 455 de la 7130 y los artículos 7 y 74 de la LGAUS.

Procedencia, competencia y naturaleza del desalojo administrativo.

Sobre la procedencia del desalojo administrativo se explicó anteriormente la fundamentación jurídica y las causales que dan camino a este procedimiento, en el artículo 455 del CPC se establece el proceso sumario del desahucio administrativo y en la LGAUS se mencionan las causales, en el decreto de desalojos administrativos se confirma dicha información. El artículo primero de ese reglamento indica lo siguiente:

De la procedencia del desalojo administrativo. El desalojo administrativo procederá en los casos establecidos en los artículos 305 del Código Civil, 455 del Código Procesal Civil, 7 y 74 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, sin detrimento de lo que establezcan otras normas especiales o conexas y también en aquellos casos en los cuales así lo ordene o requiera cualquier entidad propietaria, poseedora o administradora de bienes inmuebles públicos.

Acercas de la competencia de desalojos se ha sostenido que es el MSP la institución más adecuada para conocer, resolver y ejecutar sobre este tema, esto incluso desde antes de la creación del Decreto ejecutivo n.º 37262- MSP en el 2012. Ortiz (2011) indica lo siguiente:

El Ministerio de Seguridad Pública es el órgano administrativo competente, si se toma en cuenta la naturaleza de sus funciones y los fines que cumplen, el resguardo del orden y la seguridad de los bienes y personas. No existe otro órgano administrativo que resulte más adecuado para tal fin, si nos atenemos a sus fines. (p.130).

Ahora bien, en la actualidad en el reglamento de desalojos administrativos en el numeral segundo se otorga la competencia al MSP y en el artículo sexto se indica en qué departamento se debe incoar el desahucio administrativo, siendo este el departamento de desalojos administrativos, este tiene incluso una página web donde se encuentran los requisitos y la normativa que fundamenta dicho instituto.

Artículo 2- Competencia del Ministerio de Seguridad Pública. El Ministerio de Seguridad Pública será competente para conocer, instruir, resolver, ordenar y ejecutar los desalojos administrativos que se le presenten de conformidad con el artículo anterior.

Corresponderá al viceministro de Seguridad Pública suscribir las resoluciones y actos que se emitan en materia de desalojos administrativos. Lo anterior sin perjuicio de las facultades del ministro para avocarse al conocimiento de la gestión.

Artículo 6- Oficina ante la que se debe presentar la solicitud de desalojo. Las solicitudes de desalojo deberán presentarse ante el Proceso de Desalojos Administrativos de la Asesoría Jurídica del Ministerio de Seguridad Pública, que será el encargado de realizar el trámite de instrucción, para lo cual se deberá conformar el expediente respectivo.

En relación a que sea el MSP la institución que realice los desalojos y la puesta en posesión y que además admita el desahucio en las causales mencionadas en la LGAUS la Sala Constitucional ha dado su criterio, situación que está acorde con sus funciones, ya que es la policía administrativa la encargada de velar por el orden público y cumplimiento del ordenamiento jurídico en un sentido amplio y general. Por ende, se menciona la sentencia:

(..)Resulta entonces, que la Constitución y la ley confieren a la Administración Pública, en forma genérica, la competencia de efectuar los desalojos administrativos y el artículo 146 de la Ley General de Administración Pública indica que la Administración puede ejecutar los actos que le corresponden valiéndose de las autoridades sin indicar a un cuerpo policial en especial. Por su parte el Ministerio de Seguridad Pública, a quien pertenece la Guardia Civil, tiene dentro de sus funciones específicas resguardar el ejercicio de las garantías constitucionales y proteger los bienes de los habitantes, lo que lo faculta, en forma genérica, para efectuar los desalojos administrativos cuando sea pertinente. Por lo expuesto, el Ministerio de Seguridad Pública, y la Guardia Civil son tan competentes para efectuar los desalojos administrativos dentro de su jurisdicción territorial, como lo es el Ministerio de Gobernación y la Guardia de Asistencia Rural en las áreas que administrativamente se definió que le corresponde y no se ha infringido los artículos constitucionales citados por el recurrente. (Sala Constitucional de la Corte suprema de Costa Rica Resolución n.º 00365 - 1995)

Como se describe en esa sentencia, desde antes de la existencia del Decreto n.º 37262 MSP, ya se consideraba que el MSP era la institución que debe realizar los desalojos, incluso como se mencionó en los antecedentes históricos se ha mantenido que para recuperar la propiedad se puede recurrir a la vía jurisdiccional o la administrativa. Con la creación de la LGAUS se faculta al MSP para conocer y resolver las excepciones de esa ley, posteriormente con el decreto de desalojos se confirma dicha potestad.

La naturaleza de los desalojos administrativos se estipula en el artículo tres del decreto 37262-MSP, ese texto indica que es de naturaleza sumarísima, en qué consiste y además menciona los desalojos declarados de vulnerabilidad social, esto último debe ser resuelto bajo el Decreto n.º 39277- MP-MSP-JP-MIVAH-MDHIS. Dicho artículo se menciona a continuación:

Artículo 3º: Naturaleza sumarísima del trámite de desalojo administrativo. El trámite del desalojo administrativo es de carácter sumarísimo, y básicamente consistirá en lo siguiente:

a) Presentada la solicitud de desalojo con la documentación probatoria pertinente, se valorará la misma y de estimarse procedente conforme las causales autorizadas por el ordenamiento jurídico, se emitirá la resolución en la que se ordena el desalojo correspondiente, concediendo un plazo de tres días hábiles para presentar recurso contra dicha orden de desalojo.

b) La posibilidad de ejercer el derecho de defensa de la parte accionada, será coincidente con la posibilidad de presentar recurso ordinario único contra la orden de desalojo emitida, por lo que en esa misma oportunidad deberán aportarse las pruebas pertinentes.

c) La interposición del recurso no suspenderá por sí misma la ejecución del desalojo; no obstante, la Administración podrá suspender la ejecución a efectos de conocer y resolver el recurso interpuesto.

En caso de que el desalojo administrativo sea declarado de vulnerabilidad social, de acuerdo con el Decreto Ejecutivo n.º 39277- MP-MSP-JP-MIVAH-MDHIS, el procedimiento administrativo será adecuado a las disposiciones que se dictan en ese Decreto.

(Así adicionado el párrafo anterior por el artículo 16 del Decreto ejecutivo No 39277 del 20 de octubre del 2015, "Crea Comisión de Atención Integral a los Desalojos (CAID) y el Procedimiento especial para la atención de desalojos considerados como de vulnerabilidad social")

Este artículo implica varias situaciones de relevancia, primero en el inciso "a" se habla de la notificación y el plazo para presentar recurso, es decir posterior a la solicitud de desalojo el MSP debe resolver si es procedente conforme a las causales que indica la ley y notificar la parte demandada; segundo se indica que solo cabe recurso ordinario y se debe acompañar con la prueba de descargo y tercero, la interposición del recurso no suspende la orden de desalojo, pero la Administración puede suspender para conocer y resolver el recurso.

Finalmente, en ese ítem se habla de un tema importante para este trabajo, los desalojos decretados de vulnerabilidad social se resuelven bajo otro decreto ejecutivo, situación jurídica que debe analizarse, puesto que pocos profesionales conocen sobre esto; incluso, los mismos agentes de policía. Para entender este tipo de desalojo es necesario mencionar el decreto que los rige, así como la circular para el procedimiento de la ejecución de desalojos.

Comisión de Atención Integral a los Desalojos (CAID) y el procedimiento especial para la atención de desalojos considerados como de vulnerabilidad social

Bajo el Decreto ejecutivo n.º 39277- MP-MSP-JP-MIVAH-MDHIS se crea dicha comisión la cual es interinstitucional, en ella participan el presidente de la República, el Ministerio de la Presidencia, el ministro de Seguridad Pública, el ministro de Justicia y Paz, el ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos y el ministro de Desarrollo Humano e Inclusión Social. Esta comisión se creó considerando que el MSP realiza una cantidad importante de desalojos que ocupan de manera precaria incluso los ordenados por sede judicial.

Otra situación es la que se indica en el punto tres del considerando de ese decreto:

Que el Gobierno de la República, además de proteger el derecho de las personas propietarias de los inmuebles a desalojar; reconoce los derechos de las personas a

desalojar, dentro del Estado Social de Derecho costarricense; estos se derivan, de manera general, de los derechos fundamentales plasmados en la Constitución Política y, además, a nivel internacional, la Organización de las Naciones Unidas ha establecido estos parámetros en relación con los desalojos, en instrumentos como *"Principios básicos y directrices sobre los desalojos y el desplazamiento generados por el desarrollo"*, n.º A/HCR/4/18, del Relator Especial sobre una vivienda adecuada, como parte del derecho a un nivel de vida adecuado y la Observación General n.º 7 de 1997, emitida por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la cual se denomina *"El derecho a vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto): desalojos forzados"*

Este decreto consta de dieciocho artículos que se refieren a la procedencia, quiénes la integran, el funcionamiento, sobre la Secretaría técnica, la determinación de desalojos considerados de vulnerabilidad social, el procedimiento tanto los emitidos en sede administrativa como sede judicial, adiciones y derogatorias. Para aclarar este decreto en específico el MSP creo la circular MSP-DM-DVURFP-DGFP-DO-PYO-0012-2019, que ayuda a sus funcionarios en este tema. Es necesario mencionar que este decreto no es el punto principal de esta investigación, pero sí como parte importante del procedimiento de la ejecución de desalojos por ser parte de estos.

De lo que se debe destacar de este procedimiento, es que el Departamento de Desalojos debe hacer un análisis de campo para determinar si el desalojo debe ser remitido al CAID, así como los emitidos en sede judicial que llegan a las delegaciones también necesitan dicho estudio. Como ya se mencionó lo importante de este decreto es la ejecución de los desalojos que realiza la policía administrativa, por ende, se mencionan los artículos más relevantes, así como la circular mencionada.

Artículo 11*. - *El Ministerio de Seguridad Pública determinará, en acto fundado, los desalojos que sean considerados como de vulnerabilidad social y a los cuales se le aplicará la normativa dictada en el presente Decreto Ejecutivo, en concordancia con algunos de estos parámetros:*

- *Cantidad de familias presentes.*
- *Composición etaria y condición migratoria de la población.*

- *Existencia de inmuebles similares con cercanía o colindancia a la zona de desalojo.*
- *Condición socio-económica de la población.*
- *Extensión, topografía y usos productivos del terreno.*
- *Acceso a rutas públicas.*
- *Riesgo por amenaza natural.*
- *Necesidad de uso del inmueble para el desarrollo de obras de infraestructura de interés público.*
- *Acceso a servicios básicos.*
- *Conflictividad social de la zona a desalojar.*
- *Presencia de animales domésticos.*

Lo anterior se especificará más adelante en el análisis de resultados, con la entrevista a un experto en el tema. Cabe mencionar que se entiende esta situación debido a que un desalojo forzoso implica el uso de la fuerza y puede ocurrir que se afecte la integridad física de todos los que estén presentes; por esto el estudio de campo es para determinar cuáles instituciones de ayuda social deben estar presentes para ayudar a adultos mayores, menores de edad o animales.

Además, a continuación, se hace mención sobre la notificación a las partes y sobre los recursos, ya que este procedimiento puede dilatar la orden de lanzamiento, así como el plazo para resolver y los casos de desalojos emitidos en sede judicial.

***Artículo 13°.** - En cualquier momento, desde la presentación del escrito de apertura del procedimiento de desalojo, hasta antes de la declaratoria en firme de la resolución de cierre, el Ministerio de Seguridad Pública podrá remitir a la CAID los desalojos que sean calificados como de vulnerabilidad social.*

La resolución que declare un desalojo de esta naturaleza, será notificada a las partes procesales, las cuales podrán presentar los recursos administrativos correspondientes.

***Artículo 14°.** - Para cada desalojo administrativo en particular, la CAID contará con un plazo máximo de cuatro meses, a partir de su remisión por parte del*

Ministerio de Seguridad Pública, para definir el Plan de Acción que otorgue una atención integral al desalojo correspondiente.

Artículo 15°. - El Ministerio de Seguridad Pública o la CAID podrán considerar un desalojo, en trámite judicial, como de vulnerabilidad social.

En ese caso, por medio de la Procuraduría General de la República, se impulsarán las gestiones necesarias para solicitar al despacho judicial que, en sentencia, se considere un tiempo prudencial para ejecutar el desalojo a partir de una atención integral y respetuosa de los Derechos Humanos.

De lo anterior se extrae que los desalojos considerados de vulnerabilidad social son un tema complejo que debe tratarse en un trabajo individual, puesto que implica varias situaciones legales y distintos supuestos. Cabe mencionar que el punto más importante es que el CAID tiene cuatro meses para definir un plan de atención integral del desalojo, siendo esto la coordinación con las instituciones de ayuda social como el PANI, CONAPAM y SENASA

Además, se faculta al MSP a considerar un desalojo emitido en sede judicial como de vulnerabilidad social, por lo cual en la sentencia se debe considerar un tiempo prudencial para ejecutar el desalojo a partir de una atención integral y respetuosa de los derechos humanos. En concordancia a lo anterior la circular MSP-DM-DVURFP-DGFP-DO-PYO-0012-2019 indica lo siguiente:

Desalojos complejos y de vulnerabilidad social.

Cuando los desalojos ordenados por el departamento de Desalojos Administrativos, Entidades Públicas o Despachos Judiciales, revistan características que hagan que la ejecución y puesta en posesión, sobrepase las capacidades de la delegación y de la dirección regional policial en que se sitúe el bien inmueble a desalojar, estos deberán ser enviados al Departamento de Planes y Operaciones, junto con la valoración operativa y legal que sustente el traslado, para lo cual este análisis debe contener al menos lo siguiente:

- La cantidad de personas a desalojar, debe ser superior a quince personas, hay gran cantidad de animales que requieren la acción coordinada con otras instituciones.
- Entre las personas a desalojar hay personas incapaces de enfrentar el riesgo ocasionado por el desalojo ya que pertenecen a grupos vulnerables como por ejemplo niños, adultos mayores, enfermos terminales u otros.
- Si el inmueble a desalojar provee las condiciones para el sustento de las familias.
- Riesgo de seguridad para las personas que deben ejecutar el desalojo, por ser una zona conflictiva o con altos índices de criminalidad.

Una vez hecho este análisis inicial estos desalojos deben ser comunicados, trasladando el expediente vía digital al correo electrónico desalojos.planes@fuerzapublica.go.cr.

Una vez recibido el expediente, el Departamento de Planes y Operaciones hará las valoraciones operativas, de inteligencia y legales que se requieran. Una vez hechas estas valoraciones, si se determina que la complejidad del desalojo lo convierte en un desalojo de vulnerabilidad social, por medio de resolución fundada se comunicará al actor y se trasladará el expediente a la Comisión de Atención Integral de Desalojos con el visto bueno del viceministro (a) de prevención o a quien designe el Ministro de Seguridad Pública para el trámite de desalojos. Todo lo anterior, con fundamento en el Decreto ejecutivo n.º 39277-MP-MSP-JP-MIVAH-MDHIS.

En esta circular se indica de manera más específica lo que deben hacer cuando se considere un desalojo como de vulnerabilidad social y muy similar al artículo 11 del decreto, con esa información se busca los puntos para determinar un desalojo de esta índole, es decir con ella se indica que se debe coordinar con otras instituciones como las que ya se mencionaron; sin embargo, en ninguno de los dos decretos ejecutivos se menciona cómo se debe ejecutar este tipo de desalojos, es por esto que en el siguiente capítulo mediante la entrevista a expertos y jefes de policía se indicará cómo se realiza dicho procedimiento en la práctica.

Solicitud, prueba y trámite del desalojo

En cuanto a la solicitud de desalojo administrativo, este se debe presentar por escrito, sin embargo, actualmente en el Departamento de Desalojos Administrativos se cuenta con un formulario para mayor facilidad y presentar la prueba correspondiente, según así lo indica el numeral cuarto del Decreto n.º 37262; la solicitud debe contener como mínimo la siguiente información:

- a) El nombre completo del solicitante.*
- b) El número de cédula de identidad o indicación de la naturaleza del documento y su número de identificación si se trata de extranjeros.*
- c) La condición con que comparece, sea: Propietario, poseedor, apoderado especial, usufructuario, albacea, u otro que corresponda.*
- d) Dirección exacta del inmueble respecto del cual solicita el desalojo. Dirección exacta para recibir notificaciones o el número de fax para tales efectos.*
- e) La causa específica por la cual los ocupantes ingresaron al bien: Tolerancia, invasión, relación laboral, o cualquiera otra de las causales que taxativamente disponga la ley.*
Cuando se alegue la causal establecida en el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, se deberá indicar clara y expresamente que se cumple con todos los requerimientos contenidos en dicha norma.
- f) Cualquier otra información que estime necesaria.*

Como se puede apreciar, la solicitud de desalojo es poco compleja, únicamente se debe ser claro en cuanto las causales que se brinden para evitar una prevención de subsanación, lo que llevaría a un atraso inmediato del procedimiento. También se menciona que de ser la causal del art. 74 de la LGAUS se debe indicar que cumple con todos los presupuestos y requerimientos que exige la norma de esa ley.

Del mismo modo con la solicitud de desalojo se debe presentar la prueba pertinente, así lo indica el artículo 5º sobre documentación probatoria: Junto con el escrito de solicitud de desalojo administrativo, necesariamente deberá adjuntarse la documentación pertinente que demuestre la

titularidad sobre el bien y la legitimación del solicitante para actuar. Acerca de esto se debe presentar el título de propiedad, un poder generalísimo o título de poseedor; es decir debe demostrar la titularidad y legitimación activa.

Con respecto al trámite, anteriormente ya se había mencionado que el artículo 6° del reglamento menciona que la solicitud de desalojo se debe presentar ante el departamento de desalojos administrativos y que además el MSP cuenta con una página web que muestra los requisitos y fundamentación del desalojo administrativo. Para tener acceso a esta información basta con entrar en la página del MSP <https://www.seguridadpublica.go.cr/> acto seguido buscar y darle clic a la casilla que dice “desalojo administrativo”.

Una vez se haya ingresado a esa casilla se encontrará un cuadro que indica la información sobre el trámite o servicio, la cual se refiere al desahucio administrativo, la institución que conoce, la dependencia y la autorización de competencia, para esto último suscriben de conformidad con las causales establecidas en los artículos 7 y 74 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, así como lo establecido en el artículo 305 del Código Civil, y la jurisprudencia vinculante de la Sala Constitucional.

Además, en la fundamentación legal acerca de los requisitos y pruebas mencionan el artículo 284 a 292 de la Ley General de Administración Pública. Artículos 3, 4, 5 y 11 del Reglamento para el trámite de desalojos administrativos presentados ante el MSP, artículos 293 a 295 de la LGAP y especifican acerca del escrito de solicitud y prueba, como se cita a continuación:

- Escrito de solicitud firmado que indique: nombre de los dos demandados principales a desalojar (si los conoce), y nombre de quien lo solicita (si es invasión de precaristas no se necesitan los nombres), causa de ingreso de las personas a desalojar, # finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, dirección exacta de ambas partes, medio para recibir notificaciones del actor (correo electrónico, fax o dirección).
- Título de propiedad (original o copia, notarial o registral) inscrito en el Registro Público o posesión (si es posesión aportar original o copia) Deberán mostrar el original en ventanilla, ante lo cual se anotará en la

copia la razón de haber tenido a la vista el original respectivo. Si el que solicita el desalojo (actor) es una sociedad, aportar original o copia de la personería jurídica registral o notarial con un máximo de un mes de haber sido emitida y nombramiento

- Adjuntar el poder o carta autenticada si actúa en nombre de otro.

En suma, sobre el trámite y solicitud de desalojo el MSP cuenta con suficiente información para los usuarios o administrados, para que determinen si la solicitud de desahucio que pretenden incoar debe ser en sede judicial o administrativa. Otro dato importante que brinda la página del MSP es que la duración del trámite es de aproximadamente tres meses; sin embargo, hay que recordar que el desalojo puede ser declarado de vulnerabilidad social situación que llevaría a retardar la puesta en posesión.

Ahora bien, continuando con el tema del trámite, el artículo 7 del decreto menciona la instrucción del procedimiento y menciona los aspectos y plazo de prevención, además de la resolución que ordena el desalojo. En síntesis, este artículo describe que se asigna un funcionario, quien valorará la solicitud de desalojo y la prueba y elaborará el proyecto de resolución que estime pertinente.

Por otro lado, si el funcionario asignado considera que hay omisiones o se debe aclarar alguna información podrá prevenirse al interesado, por única vez, para que, en el plazo de diez días hábiles, aporte la información o documentación pertinente. Por último, si la prevención no es complicada se resuelve conforme a derecho y de ser positivo se elaborará la resolución con que se acoge la solicitud y se ordena el desalojo.

Recursos, derecho de defensa y notificación

Sobre los recursos es necesario integrar dos normas del mismo reglamento, en el art. 3 inciso “a” se otorga un plazo de tres días hábiles para presentar recurso contra la orden de desalojo; ahora bien, el art. 8 del Reglamento para la ejecución de desalojos indica que solo cabe recurso de apelación ante el ministro. Por consiguiente, se cita esta norma:

Artículo 8°: Del recurso contra la resolución que se emite. Contra la resolución que acoja o deniegue la gestión de desalojo, sólo cabrá recurso de apelación ante el Ministro, salvo que este se hubiese abocado al conocimiento de la gestión, en cuyo caso sólo cabrá el recurso de reposición. El plazo para presentar el recurso será de tres días hábiles.

Con la integración de ambas normas se concluye que debe presentarse recurso de revocatoria con apelación y el plazo será de tres días hábiles, sin embargo, la última norma citada menciona que si el ministro se aboca el conocimiento de la gestión solo cabrá el recurso de reposición. Esto debe entenderse en relación al artículo 2° del mismo reglamento donde también se describe la potestad del ministro para avocarse al conocimiento.

Para algunos autores los recursos que se aplican en este procedimiento no tienen fundamentación, en tanto solo el ministro puede dar resoluciones, porque en el proceso de desahucio administrativo la resolución que se emite es un acto final y por eso la interposición de un recurso de apelación es improcedente. Ortiz (2011) menciona:

Esta resolución del ministro da por agotada la vía administrativa; no existe ulterior recurso jerárquico impropio en sede judicial contra esa resolución final. No cabe en principio recurso jurisdiccional; las únicas vías posibles son el planteamiento de un proceso contencioso con suspensión del acto administrativo, o bien, la vía utilizada comúnmente del recurso de amparo constitucional ante la Sala Constitucional. (p.171)

Igualmente, los artículos 9 y 10 aportan normativa relevante en el tema del recurso, respectivamente. El primero indica que, por la naturaleza sumarísima del trámite de desalojo administrativo, el momento oportuno para el ejercicio del derecho de defensa será con la presentación del recurso contra la resolución que se emita. En consecuencia, junto con el escrito del recurso deberá adjuntarse la prueba que confirme lo alegado.

El artículo siguiente hace referencia a que el recurso no suspende la ejecución del desalojo, sin embargo, el instructor podrá disponer la suspensión con la finalidad de que se conozca la impugnación presentada. Esto conlleva a la incógnita de que si la policía recibe la orden de notificar y desalojar después de un plazo determinado y los funcionarios ejecutan el

lanzamiento aun habiendo una apelación en discusión, esos funcionarios incurrirían en un acto de arbitrariedad, sin embargo, esto es por falta de reglamentación específica para la ejecución de los desalojos.

El tema de los recursos podría considerarse complejo si no se conoce su tramitología o funcionamiento, se han planteado diferentes recursos de amparo en contra de resoluciones administrativas que acogen un desalojo, esto en relación a que no existe una segunda instancia o que con la vía administrativa se agota el derecho de defensa; al respecto la Sala Constitucional ha mencionado:

Asimismo, conviene señalar que, en repetidas oportunidades, la Sala ha analizado el tema del debido proceso tratándose de desalojos administrativos, y ha llegado a la conclusión que el Ministerio de Seguridad Pública, en el uso de las competencias otorgadas por la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, debe una vez recibida la interposición de la acción de desalojo, constatar mediante un trámite sumarísimo el derecho que ostenta el gestionante sobre el inmueble que se pretende desocupar. Siendo así, se debe brindar un tiempo prudencial a la persona ocupante del bien, para que lo desaloje voluntariamente y se le debe informar sobre la posibilidad que posee de recurrir la decisión adoptada, otorgándole nuevamente un tiempo razonable para que presente sus alegatos y las pruebas que tenga a bien, siendo que con la interposición del recurso se suspenden de inmediato los efectos de la resolución que acoge el desalojo, y por lo tanto, se suspende la ejecución del mismo. Así las cosas, la Sala ha sostenido que la defensa de la persona demandada inicia luego que se acoge la petición inicial y luego que la decisión haya sido notificada personalmente, comunicándole al interesado la posibilidad que tiene de interponer el correspondiente recurso de reposición dentro de tercer día luego de efectuada la notificación. (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia resolución n.º 07335 - 2006)

Lo subrayado no es del original, pero es importante mencionar que antes de entrar en vigencia el Decreto ejecutivo n.º 37262, con la interposición del recurso si se suspendía el desalojo situación que con el decreto cambia y queda a discreción de los instructores determinar si se suspende el acto administrativo para conocer del recurso. Cuando se agote la vía

administrativa sin ser requisito *sine qua non*, el demandado puede recurrir a la sede jurisdiccional para alegar lo que corresponda, siendo entonces que la vía administrativa no es la última instancia y en consecuencia existe la posibilidad que se pueda intentar resolver en la sede judicial que corresponda.

Es menester que la autoridad administrativa realice una indagación para confirmar lo que el demandante alega para no incurrir en algún tipo de arbitrariedad. Otra circunstancia que atañe a los recursos, es la posibilidad de suspender el desalojo por haber una discusión legal en sede judicial. Al respecto se menciona un extracto de una sentencia de la Sala Constitucional:

...debe tenerse particular cuidado cuando existe controversia acerca del derecho que asiste al poseedor que se desea desalojar, pues existen casos donde se alega un mejor derecho de posesión, por diversos motivos, por ejemplo, ser inquilino, o haber comprado el inmueble, o como en la especie, haber ejercido actos de ocupación quieta, pública pacífica e ininterrumpida por aproximadamente sesenta y cinco años, lo que 14 implica toda una actividad probatoria que no siempre la Administración tiene recursos para llevar a cabo, amén de que sucede como en el presente caso, que la parte actora en las diligencias de desalojo acude concomitadamente a la vía judicial a dirimir el conflicto por la vía del desahucio, situación está que conlleva necesariamente que la Administración al conocer la situación deba esperar a lo que se resuelva por parte del órgano jurisdiccional, posponiendo cualquier acto material de desalojo, toda vez que no se ha aclarado debidamente quién tiene mejor derecho de propiedad, de manera que hasta que haya fallo en sede judicial podrá eventualmente ejecutarle el desalojo si así en derecho corresponde.(Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia resolución de Costa Rica n.º 6687- 1997)

En síntesis, los funcionarios públicos del MSP que deban conocer y resolver los asuntos de desalojo no pueden omitir este mandamiento legal, puesto que, como ya menciono, la vía administrativa no es una instancia declarativa sino más bien de mera constancia y fácil resolver; dicho de otro modo, deben esperar que se resuelva lo que se ha planteado en sede judicial y suspender los actos de lanzamiento.

Por último, sobre la notificación el artículo 11 del Reglamento para desalojos muestra la manera en que se debe y puede notificar a las partes del procedimiento atendiendo la normativa de otros cuerpos legales. El mencionado artículo indica:

La notificación a las partes podrá realizarse según corresponda, en forma personal o por correo electrónico, fax, edicto o por algún otro medio y forma que esté al alcance de la Administración conforme con sus posibilidades y según lo regulado en la Ley General de la Administración Pública; sin perjuicio de que se pueda realizar por Notario Público, para lo cual podrán aplicarse supletoriamente los criterios establecidos en la Ley de Notificaciones Judiciales vigente.

Si bien es cierto cabe mencionar que quien realiza las notificaciones es la Fuerza Pública, sin embargo, el actor puede ser notificado por medio de correo electrónico o fax, cuando se trate de notificar al demandado es necesario que el titular que exige el derecho brinde la dirección del inmueble lo más exacta posible, ya que de no ser así se dificulta la realización de esa acta y podría atrasar el procedimiento.

Actuación policial y ejecución del desalojo

La actuación policial en la ejecución del desalojo es el tema principal de esta investigación, en relación a sus funciones o potestades legales para realizar el allanamiento cuando las circunstancias lo ameriten, además se ha planteado resolver el tema de los bienes cuando el demandado no quiera o no pueda sacarlos del inmueble que debe ponerse en posesión. Esto porque puede suceder que en el momento de la puesta en posesión el demandado no se encuentre en el lugar o este se niegue a salir y sacar los bienes de la vivienda.

Sobre lo anterior el Decreto n.º 37262 menciona que todos los actos de notificación, inspecciones oculares, levantamientos de actas y demás diligencias, así como la ejecución y puesta en posesión le corresponden a la autoridad de policía, información que se da forma genérica; es decir en el decreto no se puede encontrar, en ningún ítem, información que responda lo planteado en esta investigación. El artículo 12 del decreto en estudio menciona textualmente:

Actuación policial y ejecución del desalojo. La Autoridad de Policía deberá realizar los actos de notificación, inspecciones oculares, levantamiento de actas, y demás diligencias que sean en corresponder o que les sean ordenadas.

Asimismo, deberá practicar la ejecución del desalojo y la puesta en posesión del inmueble a la persona que corresponda, velando por el mantenimiento del orden público y la integridad física de las personas.

Ahora bien, como ya se mencionó, el MSP emitió una circular el 10 mayo del año 2019 para el procedimiento de ejecución de desalojos, la cual es bastante reciente y explica el procedimiento de los desalojos administrativos, la invasión en curso, los desalojos judiciales y los de vulnerabilidad social; sin embargo, como se verá a continuación dicha circular tampoco resuelve el problema de esta pesquisa. Sobre los desalojos administrativos la circular MSP-DM-DVURFP-DGFP-DO-PYO-0012-2019 en cuanto a la competencia solo ratifica lo que indica el decreto.

Empero la circular administrativa, específica sobre al análisis de campo, esta indica que los jefes de policía, una vez terminada la tramitología y declarada la orden de lanzamiento determinará el modo y momento para la ejecución del desalojo. Dentro de lo más relevante de la circular se cita lo siguiente:

Para el análisis de campo de los desalojos, el Departamento de Desalojos podrá solicitar análisis operativos a las delegaciones policiales, por lo que se debe brindar toda la colaboración que ese departamento requiera. Una vez resuelto y ordenado el desalojo el Departamento de Desalojos enviará la resolución y la comisión a la delegación policial para su ejecución, para lo cual la autoridad policial debe solicitar el apoyo del asesor legal policial y realizar el análisis operativo que le permita determinar el modo y el momento de la ejecución, por lo que no se debe solicitar el visto bueno del Departamento de Planes y Operaciones.

Como se aprecia en el texto, tampoco se menciona qué pasa con la ejecución forzosa del desalojo, ni el destino de los bienes en los supuestos que se mencionaron; es decir aún no se resuelve la incógnita de que si en una resolución administrativa de desalojo la policía

administrativa está legalmente facultada para ingresar a un inmueble habitado para desalojar a una persona y poner en posesión a otra.

La invasión en curso

A cerca de la invasión en curso no se encuentra mayor información que la brinda el artículo 13 del decreto de desalojos y la circular solo confirma y transcribe el mismo artículo, indicando que se puede acudir a la autoridad de Policía de la Región que corresponda, la cual realizará una breve indagación con el objeto de comprobar la fecha aproximada de ingreso de los ocupantes y constatará en el sitio, el derecho de propiedad o posesión del interesado, a efectos de realizar el desalojo sin mayores dilaciones.

Dentro de los requisitos para este supuesto se requiere que la invasión se estuviere produciendo a una propiedad, o la misma se hubiere llevado a cabo en un lapso inferior a dos semanas, además el interesado aportará la certificación registral en la que conste ser dueño del bien o en su caso, documento en que conste ser el legítimo poseedor. Cuando se tratara de bienes públicos no será necesaria la indagación en lo referente a la fecha de ingreso de los ocupantes.

La circular MSP-DM-DVURFP-DGFP-DO-PYO-0012-2019 agrega muy poco, sin embargo, se cita lo siguiente:

Cabe la posibilidad que los jefes de policía puedan asesorarse con el asesor legal de la región, lo cual no significa que este último deba resolver la solicitud del administrado, ya que es competencia exclusiva del jefe policial ordenar el desalojo y la puesta en posesión, todo lo cual debe hacerlo en un plazo perentorio sin mayor dilación, que la requerida para la verificación de las condiciones legales establecidas en el artículo transcrito, una vez determinada la procedencia del desalojo, lo ejecutará de inmediato sin necesidad de solicitar el visto bueno del Departamento de Planes y Operaciones.

Desalojos emitidos en sede judicial u otras entidades

Otro asunto que se mencionó en la problemática de este trabajo investigativo es la aplicación o no del texto del artículo 137 del NCPC en relación a que si el juez debe decretar la orden de allanamiento cuando las circunstancias lo ameriten y si este debe estar presente o no. Como se analizará a continuación, en el CPC sí se decretaba el allanamiento con la orden de lanzamiento. Además de la jurisdicción civil también se tiene el desahucio agrario y los decretados por la jurisdicción contenciosa administrativa y otras entidades administrativas.

En congruencia a lo anterior el Decreto n.º 37262 y la circular que se ha venido transcribiendo hacen referencia a los desalojos emitidos por otras autoridades competentes, el artículo 14 del decreto indica “En el caso de órdenes de desalojo emanadas por otras autoridades administrativas o judiciales, el interesado acudirá a la Policía de la Región que corresponda con la documentación respectiva, para que se realice el desalojo y la puesta en posesión.” La circular del MSP aclara lo siguiente:

Desalojos judiciales. Son los ordenados por las autoridades judiciales con competencia para conocer de estos procesos, ya sea por asuntos civiles, agrarios o penales. Las órdenes serán recibidas por las delegaciones policiales correspondientes, quienes para su ejecución harán las consultas al asesor legal de la región y los análisis operativos que les permitan determinar el moto y el tiempo en que se ejecutará la orden judicial recibida, sin más dilación que el tiempo que requieran para la verificación de los requisitos de legalidad y la planificación operativa necesaria, no requieren el visto bueno del Departamento de Planes y Operaciones, por lo que será responsabilidad de cada jefe de delegación su pronta realización en resguardo de los derechos del actor. Para la ejecución se podrá solicitar la participación de un topógrafo, para que realice la identificación del inmueble y los límites de este, cuando no sea posible hacerlo o se tenga dudas sobre los elementos señalados.

Se debe destacar de ese texto, que los jefes de policía reciben la orden de desalojo de sede judicial y estos deben apoyarse con el asesor legal para realizar el estudio de campo respectivo, cuyo análisis debe determinar si es de vulnerabilidad social y de no ser así ejecutarse lo más

pronto posible. En cuanto a los penales hace referencia a los casos de desalojo por violencia doméstica, sin embargo, se omite el desahucio contencioso administrativo, el cual no será objeto de estudio en esta investigación. Sin embargo, para otros autores de esta última sede también se pueden emitir órdenes de desalojo:

Finalmente, en cuanto al uso de otras vías jurisdiccionales, y en especial la agraria, la civil o la contenciosa administrativa, como ya ha reiterado la Sala Constitucional en los votos precitados, el juez ordinario es por excelencia quien debe resolver los conflictos jurídicos. (Ortiz, 2011, p.184)

Es menester para este trabajo mencionar los demás tipos de desahucio existentes, sin embargo, el civil es punto de análisis de esta investigación puesto que el CPC mencionaba el desahucio administrativo, además que de esta sede surgen más órdenes de desalojo en comparación a las demás sedes jurisdiccionales, por lo que también debe darse un tratamiento procedimental para que la policía tenga conocimiento de la ejecución legal correcta. Antes de brindar el análisis teórico de la figura del allanamiento civil se menciona lo siguiente.

Desahucio agrario

Para definir el desahucio agrario, Azofeifa, G y Bolaños A, (2016) lo describen de la siguiente manera:

Por su lado, la Ley de la Jurisdicción Agraria, en adelante LJA, contiene varios artículos, que, mediante una interpretación integral, permite tomar normas y principios del Código Civil y la LGAUS, para conocer y resolver en definitiva en esa sede los contratos de arrendamientos agrarios. Tal es el caso del artículo 2 LJA el cual establece que les corresponde a los tribunales agrarios conocer: ... “b) De los interdictos, cuando éstos se refieran a predios rústicos y a diligencias de deslinde y amojonamiento, así como de los desahucios relativos a los mismos bienes”, “e) De las acciones relativas a contratos de aparcería rural, esquilmos, arrendamiento o préstamo gratuito de tierras”. Asimismo, el artículo 4 LJA indica que “serán considerados predios rústicos, para los efectos de esta ley, todas las

tierras que se encuentren destinadas a la explotación agropecuaria...”. Adicionalmente, el artículo 6 LJA estipula: “... Sus actuaciones y resoluciones se regirán por los procedimientos señalados en la presente ley, en lo que fuere compatible, por las disposiciones de los respectivos códigos procesales y de la Ley Orgánica del Poder Judicial”. Esta norma se debe complementar con los numerales 26 (aplicación supletoria de las normas procesales) y el 79 que permiten atribuir la competencia al juez agrario, desde la perspectiva procesal y de fondo, para conocer un proceso sumario en esta sede. (, p. 88)

Las autoras del texto anterior hacen integración normativa para fundamentar el desahucio agrario, puesto que no existe regulación concreta en las normas del derecho agrario y se toma como derecho adjetivo el procedimiento establecido en el CPC para la aplicación y ejecución de las órdenes de desalojos para este tipo de desahucio.

Otras autoridades administrativas

Para estas circunstancias se toma como referencia lo que menciona Ortiz (2011):

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Instituto Mixto de Ayuda Social, Ministerio de Salud, el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, el Instituto de Desarrollo Agrario, etc., en las diversas situaciones permitidas por el ordenamiento jurídico, en las cuales dichos entes públicos, entre otros, en diversas situaciones, son quienes llevan a cabo el debido proceso de conformidad con la Ley General de Administración Pública y la Jurisprudencia dictada por la Sala Constitucional, con el fin de proteger el patrimonio público y satisfacer el interés público, como por ejemplo, salud y seguridad de los ciudadanos de nuestro país. En dichos procesos se gira la orden de desalojo y el Ministerio de Seguridad Pública a petición del ente, actúa como ejecutor de dicho acto administrativo. Es por ello, que cualquier recurso o defensa debe interponerse ante el órgano que dictó la orden de lanzamiento y no ante el Ministerio de Seguridad Pública. (p. 134)

De lo anterior se interpreta que para el mantenimiento del bien común otras instituciones de Estado pueden decretar una orden de desalojo directa, es decir sin tener que tramitarla ante el MSP, empero este último pasa a ser un auxiliar del órgano que emite la orden, de manera que la debe ejecutar sin más trámite.

Desahucio civil

Para concluir este capítulo se presenta una premisa en relación a la ejecución de los desalojos emitidos en la sede civil, a la luz del NCPC en la figura del allanamiento y las funciones de los jueces y la policía administrativa. Se ha planteado en el presente trabajo resolver si el texto del artículo 137 y siguientes del NCPC aplican para el desahucio y la puesta en posesión, pues pareciera que en su redacción sí deben aplicar; sin embargo, esto se resolverá en el análisis de resultados y a continuación se menciona la normativa y doctrina existente acerca del desahucio civil.

En el NCPC se tienen dos medios que pueden dar inicio a un proceso de desalojo, el primero es el proceso sumario de desahucio y el segundo es el monitorio arrendaticio, ambos con sus causales y procedimientos, sin embargo, como se verá el monitorio remite al proceso sumario la ejecución de la puesta en posesión, que como se ha venido mencionado, es la policía administrativa la que realiza dicho lanzamiento.

Monitorio arrendaticio

El proceso monitorio arrendaticio tiene su fundamentación jurídica en el artículo 112 del NCPC, cuenta con cuatro puntos: prueba de la legitimación, intimación de desalojo, contenido de la oposición e integración normativa. Este último es el más relevante para esta investigación, en cuanto a que son aplicables las normas del proceso sumario de desahucio en la ejecución del desalojo. Por tal importancia se cita dicho artículo:

Artículo 112.- Monitorio arrendaticio

112.1 Prueba de la legitimación. *La legitimación para interponer un proceso monitorio arrendaticio podrá acreditarse con el contrato, mediante una resolución judicial anterior que la establezca o los recibos periódicos de pago.*

112.2 Intimación de desalojo. *Admitida la demanda, se ordenará el desalojo. En la misma resolución inicial se ordenará, a solicitud de parte, la retención preventiva de bienes del demandado.*

112.3 Contenido de la oposición. *Solo se admitirá oposición que se funde en el pago comprobado por escrito, la prescripción, la inexistencia de la obligación de pagar la renta y la falta de vencimiento del plazo.*

112.4 Integración normativa. *Son aplicables a este proceso monitorio, en cuanto fueran compatibles, las normas del sumario de desahucio sobre legitimación, los requisitos de admisibilidad de la demanda, el depósito sucesivo de las rentas, la ejecución del desalojo y el cobro de los alquileres insolutos.*

Dentro de las causales que admite el monitorio arrendaticio se debe observar lo que indica el artículo 110.1.2 , este indica que se admite por el vencimiento del plazo del arrendamiento, falta de pago de la renta, falta de pago de los servicios públicos o por falta de pago por los gastos del condominio; y además el requisito indispensable es que conste por escrito, así como lo menciona el ítem primero del artículo antes citado “podrá acreditarse con el contrato, mediante una resolución judicial anterior que la establezca o los recibos periódicos de pago”. En relación a esto se cita el artículo 110 del NCPC:

110.1 Procedencia. *Mediante el proceso monitorio se dilucidarán las siguientes pretensiones:*

2. *El desahucio originado en una relación de arrendamiento de cualquier naturaleza que conste documentalmente, si se funda en la causal de vencimiento del plazo, falta de pago de la renta o de los servicios públicos, falta de pago de los gastos del condominio.*

La falta de pago de los gastos del condominio procederá únicamente si en el contrato o documento que da origen a la relación contractual dispone que serán cubiertos por el arrendatario. En este caso, la o las cuentas deberán estar

certificadas por un contador público autorizado, de conformidad con el artículo 20 de la Ley n.º 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, de 28 de octubre de 1999, y sus reformas. Asimismo, el demandado podrá invocar el agotamiento de lo dispuesto en el artículo 23 de la citada ley antes de la procedencia de este procedimiento monitorio, aunque el juez podrá valorar si se sustancia mediante el proceso sumario dispuesto en el Código Procesal Civil. La causal de falta de pago de servicios públicos procederá con la certificación o constancia que emitan los proveedores de servicios.

La causal de expiración del plazo procederá únicamente cuando el demandante demuestre que manifestó por escrito la voluntad de no renovar el contrato de conformidad con el artículo 71 de la Ley n.º 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 10 de julio de 1995.

Este proceso jurisdiccional es muy expedito y en teoría debe resolverse pronto, además es un proceso de conocimiento ya que cumple con todas las características de este. Para López (2018): “Es además un proceso especial porque está previsto para una pretensión muy concreta, tiene un procedimiento reducido y no guarda estricta similitud con ninguna de las estructuras generales como el sumario y el ordinario”. (p. 114)

Sumario de desahucio

El proceso sumario de desahucio se encuentra en el artículo 104 y 105 del NCPC, en estos artículos se indica la procedencia, legitimación, requisitos, sentencia, el reajuste del precio del arrendamiento, renta provisional y otros temas. Lo que atañe importancia para esta investigación es la sentencia y ejecución del desalojo; respecto a este desahucio López (2018) menciona:

Además de sumario el proceso de desahucio es proceso de conocimiento, porque inicia con una demanda y después de una etapa de alegaciones hay una etapa de prueba y se decide por sentencia. El proceso sumario de desahucio, es un proceso previsto para hacer valer una pretensión concreta que una persona desocupe un inmueble. (, p. 70)

Ahora bien, el artículo 104.1 del NCPC menciona cuando aplica el proceso sumario de desahucio:

***104.1 Procedencia.** Procederá el desahucio cuando se pretenda la desocupación de un inmueble como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento en los casos previstos por la ley, o hacer cesar la mera tolerancia.*

Se exceptúan las pretensiones que deban ventilarse por el proceso monitorio.

La causal de expiración del plazo procederá únicamente cuando el demandante demuestre que manifestó por escrito la voluntad de no renovar el contrato, de conformidad con el artículo 71 de la Ley N.º 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, de 10 de julio de 1995.

Del artículo citado se extraen las causales del proceso de sumario de desahucio, el cual indica que procede por la terminación de un contrato por los casos previstos en la ley, además se permite la causal por mera tolerancia, situación que puede ser objeto de estudio en cuanto a doble instancia, ya que como se dijo, la ocupación por mera tolerancia también es una causal del desahucio administrativo del artículo 7 de la LGAUS; y además se excluyen las causales del monitorio arrendaticio.

Para López (2018) “(...) Las únicas causales de desahucio son las previstas en el artículo 121 de esa Ley. Las causales establecidas en esa norma, se aplican tanto a los contratos urbanos como a los civiles.” (p.72) Cabe destacar nuevamente que además de las causales del artículo 121 de la LGAUS que menciona López se agrega la causal de desalojo por hacer cesar la mera tolerancia.

Ahora bien, teniendo claras las causales y procesos civiles que originan una orden de desalojo es necesario analizar normativamente los procesos de ejecución de desalojos emitidos a la autoridad administrativa, para esto se mencionarán las normas del CPC que indicaban el procedimiento de la ejecución del desalojo y puesta en posesión, así como las normas vigentes del NCPC en relación a este tema y la figura del depósito.

Normas del CPC:

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 sobre 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.

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.

Con las normas de la ley 7130, no existía controversia alguna sobre la facultad de la policía administrativa para realizar el allanamiento, así lo muestran los artículos anteriores. Confirmada la orden de desalojo se ordenaba el lanzamiento, por medio de una nota dirigida a la autoridad de policía administrativa del lugar donde se encontraba el inmueble y así sin mayor trámite la Fuerza Pública debía ejecutarla.

Acerca de la puesta en posesión el segundo artículo citado, se indica que la policía ponía al actor en posesión de la cosa y si era necesario se practicaría el allanamiento para expulsar al que se opusiera. Además, en relación a los bienes muebles del demandado si este no podía

retirarlos en el acto del lanzamiento, la autoridad de policía debía ponerlos en depósito y los gastos debía cubrirlos el demandado.

Esto no es muy diferente a las normas del NCPC, sin embargo, actualmente no se aplica literalmente lo que indican los artículos, situación que se analizará y resolverá en el análisis de resultados, cabe mencionar que en el desahucio agrario se mantiene con las normas del CPC por lo que las órdenes emitidas en esta sede facultan a la policía administrativa para realizar el allanamiento.

A continuación, se muestra la normativa del NCPC:

Artículo 136.- Inicio de la ejecución y competencia

La ejecución de pronunciamientos y acuerdos ejecutorios se ordenará a gestión de parte. Podrá ordenarse de oficio cuando se trate de derechos o intereses de carácter público o social. Será competente el tribunal que hubiera dictado el pronunciamiento u homologado el acuerdo o los tribunales especializados establecidos para ese efecto. Solo que legalmente no pudiera hacerse por este, se hará por el tribunal que corresponda, según las reglas generales de competencia. Para la ejecución servirá como base el documento auténtico en el que conste el acto o el acuerdo respectivo.

Artículo 137.- Allanamiento

Para la ejecución de pronunciamientos y acuerdos ejecutorios, cualquiera que sea su naturaleza, el tribunal podrá ordenar el allanamiento cuando las circunstancias lo ameriten. Para tal efecto, fijará el objeto, así como las condiciones bajo las cuales se practicará el allanamiento y tendrá amplias facultades para ingresar a los lugares, eliminar cualquier obstáculo o auxiliarse con la Fuerza Pública cuando lo estime necesario. Del allanamiento se levantará un acta, firmada por los interesados, donde se consignará en forma circunstanciada su resultado.

Artículo 138.- Efectos de la ejecución imposible

Cuando la ejecución resulte imposible, por cualquier motivo, el obligado deberá indemnizar a la parte contraria los daños y perjuicios causados.

Atendiendo literalmente lo que mencionan los artículos citados, sobre el art 136 siendo el primero del título tercero del libro segundo del NCPC procesos de ejecución se entiende que estos aplican para todos los procesos, ya que como indica “*la ejecución de pronunciamientos y acuerdos ejecutorios se ordenara a gestión de parte*”, es decir, lo ordenado en una sentencia se ejecutara bajo la normativa de los procesos de ejecución. En otro sentido el proceso de desahucio no se excluye en ninguna parte del proceso de ejecución.

Sobre el art. 137 siendo este parte importante de esta investigación, brinda la facultad al tribunal para decretar el allanamiento cuando las circunstancias lo ameriten, esto para la ejecución de pronunciamientos y acuerdos ejecutorios, cualquiera que sea su naturaleza. Nuevamente se menciona que aplica para cualquier pronunciamiento, ahora bien, para realizar el allanamiento el tribunal tiene amplias facultades para ingresar a los lugares, eliminar cualquier obstáculo o auxiliarse con la Fuerza Pública y además se deberá levantar un acta sobre las circunstancias y firmada por los interesados.

En síntesis, sobre lo que indica el art. 137 en relación al desahucio civil, podría deducirse que cuando se ordene un desalojo y puesta en posesión, al momento de la ejecución si el demandado entregare el inmueble de manera pacífica no sería necesario la aplicación del texto del numeral 137, pero si el demandado se opusiere a entregar el bien y no quisiera salir, la autoridad de policía debería solicitar al tribunal la orden de allanamiento o en su defecto que el juez se presente al lugar. Lo que conllevaría a la aplicación del art 138 sobre la ejecución imposible, entonces el obligado deberá indemnizar a la parte actora cuando la ejecución fuera imposible.

Sobre el depósito de los bienes en el NCPC también hay normativa que regula ese procedimiento, muy similar al art 453 del CPC:

Artículo 148.- Condena de dar

Cuando deba entregarse un bien mueble o inmueble y el obligado no lo hiciera voluntariamente, se procederá a la entrega o puesta en posesión. Los muebles que

no deban entregarse con un inmueble se pondrán en depósito, si su dueño no quisiera o no pudiera retirarlos en el acto de la expulsión, y sobre dichos muebles se podrá ejercer derecho de retención por los gastos que origine el depósito.

Si bien se conoce la orden de desalojo y puesta en posesión implica una condena de dar, es decir entregar el inmueble incluso de manera forzosa. El artículo citado pertenece al capítulo tres sobre procedimientos de ejecución, del título tercero proceso de ejecución, este artículo indica que cuando se debe entregar un mueble o inmueble y el obligado no lo hiciera voluntariamente se procederá a la entrega de la cosa o puesta en posesión, lo que para esta pesquisa se entiende que si el obligado se opone se debe realizar el allanamiento por medio de una orden judicial.

Con respecto a los bienes, ese artículo ordena que, si su dueño no quisiera o no pudiera retirarlos en el acto, se pondrán en depósito y sobre dichos muebles se podrá ejercer el derecho de retención por los gastos que origine el depósito. Se entiende entonces que los bienes se ponen en depósito del actor y se subroga el derecho de retención por los gastos del depósito, dicho artículo no es claro en eso, sin embargo, en el supuesto de un desalojo la policía administrativa no cuenta con los mecanismos necesarios.

Vargas, K (2008) define el allanamiento como “procedimiento constitucionalmente autorizado para lesionar la esfera de intimidad del domicilio, habitación o recinto privado de los habitantes de la República, celosamente garantizado por el Constituyente” (p.152). Esta definición es muy puntual en relación con el art 23 de la Constitución Política. Por otro lado, la misma autora indica lo siguiente:

Edwin Duarte señala que en materia civil “las dos únicas formas de allanamiento autorizado, las contienen los artículos 452, referido al desalojo por medio de la autoridad de policía administrativa, lo que implica el acceso al inmueble por orden del Juez Civil, y su consecuente desocupación, y el artículo 455; ambos del Código Procesal Civil; referido al desahucio administrativo, ordenado por la autoridad de policía en los casos señalados por esa normativa (p.155)

Esta última cita es importante en cuanto hace referencia al art 452 del CPC indicando que es una forma de autorizar el allanamiento civil, si se trae esto a la actualidad se entendería que es

necesaria la orden de allanamiento emitida por un juez, esto para no violentar la normativa constitucional, sin embargo como se verá en el siguiente capítulo, existe discrepancia y desconocimiento sobre la aplicación del art 137 del NCPC en los procesos de desahucio, situación que se pretende aclarar en esta pesquisa.

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

Como parte fundamental en la elaboración de documentos de investigación se encuentran los métodos utilizados para cumplir con los objetivos durante la realización del proyecto investigativo. Es por lo anterior que en el presente capítulo se mencionarán los aspectos metodológicos aplicados durante el proceso, mismos que dan forma a la estructura sobre la que se realiza la presente investigación.

Enfoque

El enfoque utilizado en el estudio de esta investigación es cualitativo, ya que este método es el que permitirá canalizar la manera en la que se pretende obtener información, así como su posterior interpretación. De modo que se consideró que el enfoque cualitativo es el que permitirá un mejor resultado para cumplir los objetivos de este trabajo.

El enfoque cualitativo es definido de la siguiente manera:

El enfoque cualitativo puede concebirse como conjunto de prácticas interpretativas que hacen al mundo “visible”, lo transforman y convierten en una serie de representaciones en forma de observaciones, anotaciones, grabaciones y documentos. Es *naturalista* (porque estudia los fenómenos y seres vivos en sus contextos o ambientes naturales y en su cotidianidad) e *interpretativo* (pues intenta encontrar sentido a los fenómenos en función de los significados que las personas les otorgan). Hernández, Fernández y Baptista (2014, p. 9).

El factor principal que influyó para utilizar el enfoque cualitativo es la complejidad de la investigación. En relación al planteamiento del problema de este estudio, el enfoque utilizado permite el análisis de la normativa costarricense en el tema del desalojo administrativo, es decir el análisis jurídico por medio de un estudio de percepción. Por otra parte, utilizando este método se cumple con la tarea de exponer con entrevistas a profundidad el desconocimiento de los agentes de policía y profesionales en derecho sobre el tema de los desalojos.

Diseño /método

El diseño o método de la presente investigación es de acción, ya que este permite ser la mejor guía para realizar el estudio. Según Hernández, et al. (2014), “la finalidad de la investigación- acción es resolver y comprender problemáticas específicas de una colectividad vinculadas a un ambiente” (p.496). Lo anterior se relaciona con la presente tesis en cuanto lo que se pretende es obtener y aportar información que guíe la toma de decisiones para proyectos, procesos y reformas jurídicas.

En este trabajo se pretende resolver problemas y mejorar la práctica de un procedimiento, es decir, en relación al tema en estudio lo que se busca es un análisis exhaustivo de un procedimiento administrativo que realiza la policía, el cual carece de reglamentación específica respecto de la figura del allanamiento y de las facultades de esos funcionarios para intervenir de manera forzosa en la ejecución de dicho procedimiento.

El diseño de una investigación depende de su enfoque, por ello el diseño es de investigación-acción, por su índole cualitativa. Existen tres fases esenciales de los diseños investigación- acción: “*observar* (construir un bosquejo del problema y recolectar datos), *pensar* (analizar e interpretar) y *actuar* (resolver problemáticas e implementar mejoras), las cuales se dan de manera cíclica, una y otra vez, hasta que todo es resuelto, el cambio se logra o la mejora se introduce satisfactoriamente (Stringer, 1999, citado por Hernández, et al. 2014, p. 497).

Del mismo modo es necesario mencionar que esta investigación es transversal y no longitudinal, se analiza el desalojo a la vista del Decreto ejecutivo 37262-MSP del 2010, esto aclara que se busca canalizar datos en una línea de tiempo determinada. Hernández, et al. definen el diseño de investigación trasversal como aquella que recolecta datos en un solo momento, en un tiempo único (2014, p. 154).

Además de lo dicho, este trabajo basa su estructura en un diseño descriptivo y analítico, es decir, se describe un procedimiento y se analiza la práctica del mismo, por ende, también es observacional y por último es prospectivo, ya que se busca mejorar el procedimiento del desalojo, por medio de una propuesta para ejecución de desalojos que ameriten el allanamiento.

Variables o unidades de análisis

Sobre las variables y unidades de análisis, un autor concluye que, en una investigación cualitativa, la muestra puede contener cierto tipo definido de unidad de análisis y además que se pueden tener unidades de naturaleza diferente (Hernández et al., 2014, p. 391). Por lo anterior se muestran las unidades de análisis en el siguiente cuadro:

Objetivo	Variables/ Unidades de análisis	Definición conceptual	Definición operacional	Definición instrumental
1- Definir el procedimiento del desalojo administrativo según lo dispuesto en el Decreto ejecutivo N° 37262.MSP.	1- Procedimiento de desalojo administrativo y su vigencia.	1- Es la función que realiza la policía, por una resolución emitida en sede administrativa o judicial, para desalojar individuos y poner en posesión a otro.	1- Causales del desahucio administrativo 2- Los desalojos emitidos en sede judicial 3- Ejecutores del desalojo 4- Desalojos en casos de vulnerabilidad social 5- Desalojos de invasión en curso.	1- Doctrina 2- Jurisprudencia 3- Entrevista al director del Departamento de Desalojos Administrativos y al asesor legal de Planes y Operaciones del MSP.
2- Indicar si aplica la figura del allanamiento en el desalojo y si los jueces	1- El allanamiento civil en desalojos 2- Funciones de los jueces según	1- Es la figura jurisdiccional que permite que funcionarios públicos ingresen	1- Cuales son las causales del allanamiento civil	1- Doctrina 2- Jurisprudencia

<p>civiles pueden delegar sus funciones establecidas en el artículo 137 del Nuevo Código Procesal Civil.</p>	<p>el artículo 137 del NCP.</p>	<p>a un recinto privado para recuperar el bien de un tercero.</p> <p>2- Lineamientos jurídicos establecidos para que los jueces ejecuten los allanamientos y pongan en posesión al actor.</p>	<p>2- Procedimiento del allanamiento civil y deberes de los jueces.</p>	<p>3- Entrevista a un juez de apelación civil, al asesor legal de planes y operaciones del MSP y al doctor Sergio Artavia Barrantes</p> <p>4- Normativa costarricense (leyes)</p>
<p>3- Exponer el desconocimiento y la discrepancia de los agentes policiales sobre sus funciones en el desalojo y la figura del allanamiento.</p>	<p>1- Desconocimiento y discrepancia de los policías sobre el desalojo y el allanamiento.</p>	<p>1- Situación laboral, social y jurídica que puede afectar a las partes de un procedimiento de desalojo.</p>	<p>1- Nivel de conocimiento de los policías, sobre el procedimiento del desalojo</p> <p>2- Practicas controversiales más frecuentes sobre el desalojo y el allanamiento</p>	<p>1- Entrevista a jefes y agentes de policía</p> <p>2- Presenciar y analizar un desalojo en San José.</p>
<p>4- Proponer adicionar al Decreto ejecutivo n.º 37262-MSP un reglamento para la ejecución de desalojos que ameriten el allanamiento.</p>	<p>1- Reglamento para la ejecución de desalojos que ameriten el allanamiento.</p>	<p>1- Mecanismo jurídico para la buena ejecución de un procedimiento administrativo.</p>	<p>1- Violación a derechos fundamentales que pueden sufrir todas las partes de un desalojo.</p>	<p>1- Análisis y observación para determinar buenas prácticas en desalojos.</p>

Instrumentos

Los instrumentos de una investigación se seleccionan según lo que se desea lograr y es válido cuando mide aquello para lo cual está destinado. Para este trabajo se seleccionaron instrumentos que son eficaces para lograr los objetivos mediante el análisis de resultados. Se destacan los siguientes instrumentos:

Ficha bibliográfica.

Tiene como propósito analizar el material impreso se usa en elaboración de un marco teórico del estudio para una investigación de calidad, se sugiere utilizar simultáneamente dos o más técnicas de recolección de información, con el propósito de contractar y complementar datos.

Hoja de cotejo.

Es una hoja de registro que se utiliza para la recolección de datos que se obtienen presencialmente, en relación a esta investigación se implementa para recopilación de información de desalojos que se observaron.

Entrevista.

Es una técnica orientada a establecer contacto directo con las personas que se consideran fuente de información a diferencia de la encuesta, que se ciñe a un cuestionario, la entrevista, si bien puede soportar que, en un cuestionario muy inflexible, tiene como propósito tener información más espontánea y abierta, durante la misma, puede profundizar la información de interés para el estudio

Sujetos, fuentes de información y muestra

En resumen, de lo descrito en el cuadro, se extraen las fuentes primarias y secundarias, además de los sujetos de estudio. Según Hernández, et al. “la muestra es subgrupo de la población de interés sobre el cual se recolectan datos, y que tiene que definirse y delimitarse de antemano con precisión, además de que debe ser representativo de la población” (2014, p. 173)

Los sujetos de esta investigación son los agentes policiales que ejecutan los desalojos, tanto los tramitados en el desahucio administrativo, como los desalojos emitidos en sede judicial. También debe agregarse a los sujetos, los profesionales en derecho entrevistados, ya que estos aportan una parte muy importante en la interpretación de lo descrito por los legisladores en el tema de estudio.

Sobre las fuentes primarias que se tomaron en cuenta para el contenido de este escrito, se tienen en el siguiente orden: entrevista al jefe del Departamento de Desalojos del MSP y el asesor legal de Planes y Operaciones del MSP, del mismo modo a un juez de apelación civil, al doctor Sergio Artavia Barrantes y por último entrevista a jefes y agentes de policía.

Seguidamente se mencionan las fuentes secundarias: leyes, doctrina, jurisprudencia, análisis de expedientes administrativos sobre desalojos circulares y directrices administrativas. En conclusión, los sujetos y fuentes supra mencionadas aportan la teoría para determinar mediante el análisis de resultados las conclusiones que permitirán resolver el problema planteado en esta pesquisa.

Recolección y análisis de información

Para la recolección y análisis de información, primero se debe observar cada una de las categorías de análisis que se realizaron mediante los objetivos expuestos para esta investigación. Se planteará un instrumento a través del cual se obtendrán diversos datos de interés para este trabajo, es decir datos relacionados con el procedimiento del desalojo administrativo.

Lo anterior se realizará por medio de fichas bibliográficas, cuestionario de entrevistas a profundidad y hojas de coteo que incluyan lo que se observa de la ejecución de un desalojo; lo cual permitirá recopilar toda la información requerida para cumplir con los objetivos planteados en el presente trabajo.

Para el enfoque cualitativo la recolección de datos resulta fundamental, solo que contrario al cuantitativo el objetivo no es medir variables para llevar a cabo inferencias y análisis estadístico; Hernández, et al., menciona lo siguiente: “Lo que se busca en un estudio cualitativo es obtener datos (que se convertirán en información) de personas, seres vivos, comunidades, situaciones o procesos en profundidad; en las propias formas de expresión de cada uno” (2014, p. 396). El método seleccionado tiene como inicio analizar los objetivos específicos, que obedecen al objetivo general y son los que se dictan para explorar, los cuales nacen posteriormente al planteamiento del problema.

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS DE RESULTADOS

Con el presente capítulo se pretende aportar mayor información al tema de los desalojos administrativos, ya que la problemática que se planteó es difícil de resolver únicamente con la doctrina y normativa del capítulo anterior. Por esa razón se utilizaron entrevistas a profundidad a expertos en la materia, hoja de coteo del análisis presencial de un desalojo y entrevistas a agentes de policía para exponer su nivel de conocimiento.

Como se mencionó en el marco metodológico la estructura de este trabajo es descriptiva y analítica, es decir, se describe el procedimiento de los desalojos administrativos y además se analizan los vacíos legales o las situaciones que podrían dar origen a controversias jurídicas, de manera que en este capítulo se procura resolver la problemática que se planteó, esto por medio de las unidades de análisis que se describieron anteriormente.

Para resolver lo estructurado en el planteamiento del problema es necesario formular los objetivos, los cuales ya fueron descritos y de ellos se extrajeron las unidades de análisis que permitirán solucionar las cuestiones que surgieron con la iniciativa de esta investigación. No se encontró mejor manera para resolver lo planteado que con la experticia de los profesionales que conocen del tema e implementan el procedimiento rutinariamente.

En relación al primer objetivo específico se analizará exhaustivamente la unidad de análisis: “*procedimiento de los desalojos administrativos según el Decreto ejecutivo n.º 37262-MSP*” es decir se pretende conocer más allá de lo que indican las normas y llenar los vacíos que de la misma resultan, entre estos temas la vigencia del desahucio administrativo, plazos para desalojar y la facultad de policía para irrumpir en una propiedad por una orden emitida por el MSP.

Sobre el segundo objetivo específico se tienen dos unidades de análisis, la primera: *allanamiento civil en desalojos* y la segunda: *funciones del juez en el allanamiento*. En estos dos asuntos jurídicos se mencionarán las actas de discusión de la Asamblea Legislativa, así como la entrevista a varios expertos del derecho civil; sin embargo, como se verá hay polémica jurídica en relación al tema de la orden de allanamiento para los desalojos y el depósito judicial.

Por último, en el tercer objetivo se menciona una única unidad de análisis: *desconocimiento y discrepancia de los agentes policiales sobre sus funciones en el desalojo y la figura del allanamiento*. Para el análisis de este punto se utilizó una serie de preguntas sencillas y muy concretas a agentes de policía de diferentes regiones del país para exponer el nivel de conocimiento de los mismos en el tema de la ejecución de desalojos.

Procedimiento del desalojo administrativo según el Decreto ejecutivo n.º 37262-MSP

Como se ha mencionado el procedimiento de los desalojos establecido en el Decreto ejecutivo n.º 37262-MSP ha sido uno de los puntos relevantes de esta investigación, dentro de este reglamento se estipula primeramente la procedencia y la competencia en sus dos primeros artículos. Ahora bien, según esos artículos el desalojo administrativo procede en los casos establecidos en los numerales 305 del CC, 455 del CPC y 7 y 74 de la LGAUS, además se indica que el MSP será competente para conocer, instruir, ordenar y ejecutar los desalojos administrativos.

Hay que tener claro que, de esos artículos, el 305 da la facultad para acudir a la vía judicial o administrativa, el 455 indica que el desahucio administrativo lo conocerá y resolverá el MSP y el 7 y 74 de la LGAUS establecen las causales del desahucio administrativo. Entonces si el MSP es competente para resolver según los artículos citados, en teoría con la derogación de la ley 7130 Código Procesal Civil anterior, el artículo 455 que faculta al MSP para conocer del desahucio administrativo ya no debería aplicar, sin embargo, este tipo de desahucio sigue funcionando.

De lo anterior se presenta una situación acerca de que, si debe o no seguir aplicando el desahucio administrativo, si bien ya se mencionó el decreto en estudio no es solo para los desahucios en sede administrativa, sino también para la ejecución de los emitidos en sede judicial o por otras instituciones por ende con el decreto no hay problema de vigencia, más si parcialmente con los dos primeros artículos que mencionan el artículo 455 del CPC.

Para resolver las incógnitas sobre el procedimiento del desahucio administrativo se entrevistó a los siguientes expertos:

- Licenciado Alejandro Chan Ortiz, jefe del Departamento de Desalojos Administrativos del MSP, 29 años en la profesión de abogado. (de ahora en adelante experto A)
- Licenciado Warner Nájera Madrigal, Asesor legal de Planes y Operaciones del MSP y asesor del director general de Fuerza Pública, 15 años en la abogacía. (de ahora en adelante experto B)

Cabe mencionar que ambos expertos también aportan en otros temas sobre el procedimiento del desalojo y en el tema del allanamiento del artículo 137 del NCPC que se abarcará posteriormente, esto porque la policía administrativa también ejecuta las ordenes de lanzamiento emitidas en sede civil y estos expertos son los de mayor experiencia en Costa Rica acerca del tema de desalojos.

Vigencia del desahucio administrativo

Experto A:

La Ley General de Arredamientos Urbanos y Suburbanos no ha sido modificada en los últimos dos códigos procesales entonces la ley de arrendamientos es una ley sustantiva y el 455 del CPC es una norma procesal y además en las normas de interpretación jurídica la ley de arrendamientos es una norma especial; ahora bien, con el nuevo CPC no se derogó ni se modificó el artículo 7 de la ley de arrendamientos en la que están las causales para el desahucio administrativo

El experto A, Licenciado Alejandro Chan, es el jefe del Departamento de Desalojos Administrativos del MSP. En la entrevista confirmó que aún reciben casos bajo el instituto del desahucio administrativo. Este experto fundamenta la vigencia en que lo que se derogó fue solo una norma procesal, es decir el art. 455 del CPC el cual remitía a la vía administrativa las excepciones de la LGAUS de los artículos 7 y 74 y que estas normas no fueron modificadas o derogadas y que por ende las causales que dan camino al desahucio administrativo permiten que el MSP conozca y resuelva sobre el tema.

Ahora bien, sobre este asunto de vigencia López (2018) menciona que “en relación con ese procedimiento es preciso decir, que se debe recurrir a él en los supuestos que establece el artículo 7 de la LAUS. Dicho procedimiento se regula por el Decreto ejecutivo n.º 37262-MSP del 14 de julio de 2012” (, p.69). Es fácil determinar que ambos versados coinciden que para proceder a plantear un desahucio administrativo se puede mediante la norma especial de la LGAUS, además como mencionó este autor, el experto A también se fundamenta en el decreto ejecutivo.

Experto A:

Además, está el Decreto ejecutivo de desalojos 37262 entonces nosotros no encontramos en términos jurídicos que debe dejar de aplicar el desahucio administrativo, el espíritu del legislador no fue judicializar sino más bien que las causales del 7 y 74 se vieran en la sede administrativa.

A lo anterior también se pueden agregar dos normas de la LGAP sumamente relevantes para resolver esta situación, esto en relación a la costumbre y la importancia de los reglamentos ejecutivos, es decir el desahucio administrativo se puede fundamentar en los artículos 7 y 74 de la LGAUS, el Decreto ejecutivo N° 37262- MSP y las siguientes normas de la LGAP:

Artículo 7- 1. Las normas no escritas -como la costumbre, la jurisprudencia y los principios generales de derecho- servirán para interpretar, integrar y delimitar el campo de aplicación del ordenamiento escrito y tendrán el rango de la norma que interpretan, integran o delimitan.

2. Cuando se trate de suplir la ausencia, y no la insuficiencia, de las disposiciones que regulan una materia, dichas fuentes tendrán rango de ley.

3. Las normas no escritas prevalecerán sobre las escritas de grado inferior.

Artículo 19- 1. El régimen jurídico de los derechos constitucionales estará reservado a la ley, sin perjuicio de los reglamentos ejecutivos correspondientes.

2. Quedan prohibidos los reglamentos autónomos en esta materia.

El art 7 supra citado hace referencia que las normas no escritas como la costumbre, sirven para interpretar, integrar y delimitar el campo de la aplicación del ordenamiento jurídico y

tendrán el rango de la norma que interpretan, integran o limitan. Entonces en esta investigación se considera que la costumbre siga aplicando para que sea el MSP el que conoce y resuelve sobre los desahucios administrativos como lo ha venido realizando, además en el ítem número dos se entiende que cuando se supla la ausencia tendrá rango de ley; es decir la costumbre puede suplir al art 455 del CPC y esto tendrá rango de ley.

Ahora bien, con el segundo artículo citado se pretende reforzar el valor del DE n.º 37262-MSP, en cuanto lo que se interpreta de esa norma es que se deben respetar los decretos ejecutivos y al no estar derogado el decreto para desalojos por alguna norma posterior este debe seguir rigiendo sin ningún problema. Para finalizar con este punto, para este trabajo se considera que es muy importante siga operando el desahucio administrativo ya que esto permite descongestionar la vía jurisdiccional.

Procedimiento del desalojo

En relación a este tema lo que se pretende es determinar detalladamente cómo ejecuta el desalojo la policía administrativa o cómo debería ejecutarlo y además toda la tramitología que realizan los funcionarios después de incoada la solicitud de desalojo, ya que la información que se presentará la brindaron abogados del MSP, los cuales no se presentan a la ejecución de esos desalojos; es decir estos expertos conocen exhaustivamente el procedimiento en estudio, pero no está dentro de sus funciones asistir al lanzamiento, por ende desconocen si los agentes de policía realizan correctamente sus labores.

Como se mencionó en el capítulo anterior sobre el tema de desalojos la única normativa procedimental existente es el Decreto ejecutivo N ° 37262- MSP y la circular MSP-DM-DVURFP-DGFP-DO-PYO-0012-2019 para la ejecución de desalojos, sin embargo con el estudio de dicha normativa se concluye que aún hay vacíos procedimentales que se deben aclarar o que determinen lo que pasa en el procediendo de los desalojos ejecutados por el MSP, por ejemplo el plazo que otorga la policía al demandado para que se retire del inmueble, la facultad para allanar por una orden administrativa, el tema de los muebles, quién debe ejecutarlo (solo los jefes o cualquier agente de policía) o lo que pasa con los desalojos de vulnerabilidad social.

Sobre esto último, acerca de quién debe ejecutarlo, se plantea en relación a que algunos agentes de policía manifiestan que únicamente los jefes de cada delegación pueden ejecutar el desalojo y la puesta en posesión; sin embargo, no se encontró ningún reglamento o circular interna del MSP que especifique quién debe realizar este procedimiento, por lo tanto, se resuelve dicha situación mediante la manifestación de los expertos.

Experto A:

Si en una delegación hay capacidad operativa cualquier policía puede realizar la puesta en posesión, no se debe burocratizar un procedimiento de estos, yo no veo ningún problema en que cualquier policía realice el desalojo.

Experto B:

Cualquier funcionario de fuerza puede realizarlo, tanto los emitidos en sede judicial porque así lo dice la ley o los administrativos que están dirigidos a cualquier autoridad de policía. Solo el artículo 13 indica que debe ser el jefe quien realice la resolución de la invasión en curso.

Evidentemente queda claro que cualquier agente de policía que se encuentre en su labor diaria puede ejecutar el desalojo y puesta en posesión, es muy importante lo que indica el experto A, no debe burocratizarse un procedimiento sumarísimo y expedito, de no ser esta manera se entorpecería la eficacia y rapidez de este procedimiento administrativo, por lo tanto, los funcionarios del MSP deben seguir la línea de ambos expertos.

Ahora bien, con el texto de los artículos 3 inciso “a”, 8 y 9 del Reglamento para desalojos, se concluyó que los recursos que caben contra una resolución de desalojo son los de revocatoria y apelación, potestativamente uno o el otro o ambos dentro del plazo de tres días hábiles después de la notificación de dicha orden de desalojo. Sin embargo, no se estipula en ninguna medida cuál es el plazo que concede el MSP al demandado para que desaloje el bien, la única regla que se menciona en el ordenamiento jurídico es lo que indicaba el art. 455 del CPC “En casos especiales, la autoridad de policía, a su juicio, podrá conceder verbalmente un plazo prudencial para la desocupación”

Experto B:

Son tres días para la apelación y cinco días para irse, en esos tres días la persona tiene la posibilidad de presentar objeciones y dependiendo de la objeción lo importante y es muy recomendable para toda la policía que esperen el documento de la firmeza del Departamento de Desalojos porque puede ser que acojan la apelación. Debe presentarse la revocatoria con apelación, es decir se le dan tres días para el recurso y dos días más para que se retire.

El experto B explica que el plazo que se le otorga a los demandados para que desalojen el inmueble es de cinco días a partir de la notificación del desalojo, en síntesis, dentro del plazo de los cinco días hábiles los primeros tres días se otorgan para presentar los recursos si así lo tiene a bien el demandado, ya que es potestativo y los últimos dos para retirarse, sin embargo el experto menciona una situación muy relevante acerca del artículo 10 del decreto de desalojos.

Con respecto a los recursos ese artículo señala que el instructor podrá disponer la suspensión del desalojo con la finalidad de que se conozca la impugnación presentada, es decir que si se realiza una apelación contra una orden de desalojo el funcionario que conoce de ese desalojo, tiene la potestad de suspender la orden si así lo considera para resolver el recurso. Entonces el experto B recomienda que los agentes de policía no ejecuten el desalojo si la resolución no está en firme, esto partiendo del supuesto que los agentes realicen el lanzamiento al sexto día después de la notificación.

Acerca de los estudios de campo o análisis operativos que debe realizar el MSP para determinar el modo y tiempo correcto para ejecutar el desalojo, así como para comprobar si es un desalojo de vulnerabilidad social, el art. 12 del decreto ejecutivo ordena que la autoridad de policía realice la orden de desalojo y puesta en posesión, así como también deberá realizar notificaciones actas y otras diligencias, dentro de esas otras diligencias se encuentran los análisis operativos, para esto la circular MSP-DM-DVURFP-DGFP-DO-PYO-0012-2019 ayuda a entender un poco más cual son las pautas a seguir dentro del procedimiento después de presentada una solicitud de desalojo.

Para el análisis de campo de los desalojos, el Departamento de Desalojos podrá solicitar análisis operativos a las delegaciones policiales, por lo que se debe brindar toda la colaboración que ese departamento requiera. Una vez resuelto y

ordenado el desalojo, el Departamento de Desalojos enviará la resolución y la comisión a la delegación policial para su ejecución, para lo cual la autoridad policial debe solicitar el apoyo del asesor legal policial y realizar el análisis operativo que le permita determinar el modo y el momento de la ejecución, por lo que no se debe solicitar el visto bueno del Departamento de Planes y Operaciones. (Circular MSP-DM-DVURFP-DGFP-DO-PYO-0012-2019)

Del extracto anterior de la circular conviene indicar que después de presentada una solicitud de desalojo ante el Departamento de Desalojos del MSP, los funcionarios de esta oficina solicitan el apoyo de la delegación que corresponda según la dirección del inmueble, esto para que los agentes de policía realicen una breve indagatoria, ya sea para corroborar la información brindada por el actor o para que se determine si es un desalojo de vulnerabilidad social, esto indagando sobre cuántas personas habitan el lugar, si hay adultos mayores, menores de edad, personas discapacitadas o animales.

Si se considera que es un desalojo de vulnerabilidad social el art 3 del Decreto ejecutivo N° 37262 establece que se deben de enviar al CAID para que realicen lo correspondiente. Para esto dichos desalojos tienen un procedimiento especial bajo otro decreto que se mencionó anteriormente el cual no es objeto de estudio en esta investigación; sin embargo, se menciona y se tocan algunos puntos por estar dentro del decreto de desalojos. Recapitulando al tema del análisis de campo una vez que la policía tiene lista la información requerida por el Departamento de Desalojos, estos emiten una resolución dando con lugar el desalojo o remitiéndolo al CAID.

Posteriormente cuando el departamento de desalojos ordene el lanzamiento se vuelve a comisionar a la delegación dicha orden para su ejecución, para esto los agentes de esa delegación podrán contar con el apoyo del asesor legal de la región y determinar cuál es el mejor modo y momento para realizar el desalojo. En relación al apoyo del asesor legal no se establece necesariamente que él esté presente en el acto de ejecución, por lo que como se verá posteriormente en el análisis presencial de un desalojo, el asesor no se presentó.

Procedimiento de los desalojos de vulnerabilidad social

Si con la información previa que el Departamento de Desalojos les solicita a las delegaciones los funcionarios determinan que el desalojo es de vulnerabilidad social el procedimiento es diferente y un poco más extenso, para aclarar esta situación lo expertos cometen lo siguiente:

Experto A:

Cuando se recibe una solicitud de desalojo se le da audiencia al demandado, a él se le solicita que indique si hay menores de edad o personas con discapacidad además de adultos mayores y animales, entonces si se comprueba que hay alguna de esas personas se notifica a las instituciones como CONAPBIS o el PANI encargadas de velar por ellos, se les da un mes de tiempo para que hagan lo que corresponda aunque a veces o el PANI dice que no van hacer nada y también se le notifica eso al actor por ser de vulnerabilidad y este tenga conocimiento a estas instituciones se les informa para que hagan las investigaciones

Posteriormente cuando ya se ha ordenado el desalojo se le pide a la policía que coordine con las instituciones para la ejecución del desalojo; también se dice qué vulnerabilidad hay cuando es un desalojo masivo entonces si procede, se acoge y se hace una resolución y en el por tanto se pone que no se ejecutará hasta que la comisión interinstitucional resuelva; el decreto para los desalojos de vulnerabilidad social da cuatro meses para que resuelvan.

En resumen, el experto A expone el procedimiento para los desalojos decretados de vulnerabilidad social, en este caso se menciona que los funcionarios del Departamento de Desalojos solicitan información al actor del procedimiento para determinar qué tipo y cuántas personas habitan el inmueble para notificar a las instituciones correspondientes para velar por las personas vulnerables que establece el decreto para desalojos de vulnerabilidad social; además indica el experto que los funcionarios del MSP les dan un mes de tiempo a las demás instituciones para que resuelvan, es decir para que contesten la notificación de solicitud de intervención.

Por otra parte, el Lic. Chan explicó que algunas veces el PANI no se apersona al procedimiento, además que también se debe notificar al actor para que tenga conocimiento que el

desalojo fue decretado de vulnerabilidad social, esto presupone que la puesta en posesión tendrá un efecto extendido. Ahora bien, posteriormente a la intervención de las instituciones y redactada una resolución que acoge y ordena el desalojo, esta se remite a la delegación que corresponda y la autoridad de policía deberá coordinar nuevamente con las instituciones para determinar el momento oportuno de la ejecución del desalojo, pero por medio de una ejecución interinstitucional; es decir deben estar presentes todas las instituciones.

Además de lo anterior, el experto A toca un tema importante, acerca de qué podría considerarse como desalojo de vulnerabilidad social, él menciona que también se considera que los desalojos masivos son de vulnerabilidad social; del mismo modo el experto B explica y ejemplifica el procedimiento de los desalojos de vulnerabilidad social.

Experto B:

En el caso administrativo, se toma el acuerdo de desalojar y determinar si es un desalojo de vulnerabilidad, lo cual no debe relacionarse con pobreza ya que puede desalojarse a una persona con dinero que genere muchos empleos o sea la principal actividad productiva. Una vez que se determina se manda al CAID, comisión que está conformada por varios técnicos de distintas instituciones como PANI, MSP, entre otros que en cuatro meses van a establecer un plan de acción para el desalojo.

Primero se define si procede el desalojo, si procede se analiza el desalojo y las condiciones materiales, es decir cuántas personas son, su condición, cuántos oficiales se necesitan, la peligrosidad de la zona, el impacto que ese desalojo va tener como las condiciones de vida, en las condiciones productivas o reproductivas. Por ejemplo, tenemos el desalojo de una finca que tiene una lechería, para sacar a esas personas de ahí hay que desmontar una lechería que genera empleos y una serie de cosas como encadenamientos productivos como empleos. Es decir que permiten el desarrollo de una comunidad, o bien de vulnerabilidad cuando hay personas adultas mayores, niños, personas con alguna discapacidad. Esto obliga a tomar acciones diferentes. Esto para tratar que la

ejecución de los actos de desalojo ya sean judiciales o administrativos, sean lo menos lesivos a los derechos fundamentales.

El Lic. Nájera coincide con el experto A en relación al procedimiento de los desalojos declarados de vulnerabilidad social, por cuanto una vez acogida la solicitud de desalojo y se decreta de vulnerabilidad social, se comisiona al CAID para que las instituciones que lo integran, en lapso de cuatro meses resuelvan y realicen un plan estratégico para la atención de las personas en la ejecución del desalojo.

Ambos expertos explican diferentes supuestos de las situaciones que podrían considerarse de vulnerabilidad social, como ya se mencionó el experto A considera que un desalojo masivo es de vulnerabilidad por la cantidad de personas que se van a desalojar, por lo que consecuentemente el experto B considera que un desalojo a una persona adinerada también puede ser considerado de vulnerabilidad, teniendo en cuenta que la persona que se va desalojar es proveedor de productos de una comunidad o si este genera empleo a muchas personas.

En efecto debe ampliarse el concepto de vulnerabilidad social, puesto que en el tema de desalojos pueden surgir distintas situaciones o supuestos jurídicos que deben ser de estudio exhaustivo para determinar si encaja o no un desalojo de vulnerabilidad, dicho análisis es importante ya que si es un desalojo simple y natural el plazo para su ejecución es mucho más corto que uno decretado de vulnerabilidad social.

Con este punto surge otra situación, si los desalojos emitidos en sede judicial requieren de un análisis de campo previo a la ejecución para determinar si es de vulnerabilidad social o si simplemente por ser emitido por alguna sede jurisdiccional se ejecuta como un desalojo simple. Para esta pesquisa es menester que se reconozca que los desalojos emitidos en sede judicial también deban ser contemplados dentro del procedimiento para analizar si puede ser decretado de vulnerabilidad o no; en este sentido, un experto menciona lo siguiente:

Experto B:

En un desalojo judicial, por ejemplo, aquí se determina si es de vulnerabilidad social, por lo tanto, se informa a la Procuraduría que en el juzgado X se está tramitando un desalojo el cual puede ser de vulnerabilidad social. La Procuraduría se apersona al juzgado que conoce la causa y le informa al juez para que este

remita, si lo tiene a bien, ese proceso a la Comisión de atención integral de desalojos.

El Lic. Nájera indica que en el Departamento de Desalojos se puede determinar si es de vulnerabilidad social, analógicamente se entiende que esa determinación se hace por medio de la colaboración de los agentes de policía, es decir que previo a ejecutar la orden emitida en sede judicial la delegación policial que corresponda por territorio deberá realizar el estudio de campo y enviar la información al Departamento de Desalojos.

Posteriormente recibida la información si el Departamento de Desalojos considera que el desalojo es de vulnerabilidad social se le informa a la Procuraduría para que se apersona al juzgado donde se tramitó el proceso de desahucio para indicarle al juez que el desalojo es posiblemente de vulnerabilidad social y que si lo tiene a bien lo remita al CAID. Sin embargo, la circular MSP-DM-DVURFP-DGFP-DO-PYO-0012-2019 citada literalmente en el capítulo anterior y que es necesario citar nuevamente, establece lo siguiente:

Si se determina que la complejidad del desalojo lo convierte en un desalojo de vulnerabilidad social, por medio de resolución fundada se comunicará al actor y se trasladará el expediente a la Comisión de Atención Integral de Desalojos con el visto bueno del viceministro (a) de prevención o a quien designe el Ministro de Seguridad Pública para el trámite de desalojos. Todo lo anterior, con fundamento en el Decreto ejecutivo N° 39277-MP-MSP-JP-MIVAH-MDHIS.

De lo anterior se concluye que no necesariamente la Procuraduría es el ente encargado de informar al juzgado que emite el lanzamiento, sino que también el Departamento de Desalojos puede remitir directamente el caso de sede judicial al CAID, es considerable, más práctico y garantista que el Departamento de Desalojos lo remita directamente al CAID ya que lo que se busca con el decreto de desalojos de vulnerabilidad social es la protección de los derechos fundamentales de los involucrados.

Allanamiento por orden administrativa

Otra situación que surge con los desalojos administrativos es el ingreso forzoso de los agentes de policía cuando el demandado no quiere salir, es decir, la persona que debe desalojar el inmueble se niega a retirarse voluntariamente. Al igual que en los procesos de desahucio emitidos en sede civil esto puede ocurrir, empero, en ambos casos las potestades legales se fundamentan jurídicamente de diferente manera, de igual modo se analizará el allanamiento en los desalojos emitidos en la sede jurisdiccional.

Hay que hacer notar que con los allanamientos o ingresos forzosos la policía puede incurrir en abuso de autoridad si no se fundamenta correctamente el ingreso, además que si es un desalojo forzoso deben estar presentes todas las instituciones de ayuda social, ya que, de presentarse una intervención violenta para poder sacar a los demandados, los funcionarios de dichas instituciones deben atender eficientemente a los afectados.

Es menester indicar cuáles son algunos de los escenarios que se le pueden presentar a los agentes de policía, verbigracia en un desalojo masivo en zona marginal donde se tenga que utilizar gas lacrimógeno es posible que también los demandados respondan con violencia, cuando el demandado se niegue a salir y se encierre dentro de una vivienda o cuando este ponga en peligro la integridad de terceros.

Para estos supuestos la policía debe ingresar para cumplir su labor, sin embargo, pueden ser objeto de una denuncia penal ya que en el momento de la expulsión algún involucrado puede resultar físicamente afectado; entonces para salvaguardar responsabilidades se debe tener claro la potestad jurídica de la policía para ingresar a los inmuebles y ejecutar el lanzamiento.

Experto A:

La policía tiene la potestad para ingresar esto porque desalojar implica ingresar a la vivienda y sacar a quien se oponga, cuando se ordena un desalojo también llamado lanzamiento esto incluye ingresar al inmueble.

El Lic. Chan describe que en una orden de desalojo administrativa esta intrínseco la potestad para ingresar a cualquier inmueble y sacar a quien se oponga, es decir la policía está facultada para allanar cuando se emite una orden de desalojo en sede administrativa, sin embargo, no menciona concretamente por qué se otorga esa potestad sin tener algún problema legal por irrumpir en un inmueble, para ello el Lic. Nájera lo aclara de la siguiente manera.

Experto B:

La Fuerza Pública en estos casos tiene que entrar, ya que el propietario le dice a la persona que debe irse ya que esta nunca ha tenido un derecho de posesión, por lo tanto no se está discutiendo un derecho de posesión, a diferencia en un proceso monitorio donde sí hay un contrato y ese contrato le reconoce el derecho de posesión y hasta tanto él no sea sacado de ese inmueble el derecho de posesión se mantiene aunque sea precario, porque lo que va hacer cesar ese derecho de posesión es precisamente la ejecución material del acuerdo; en cambio en sede admirativa lo que está en discusión no es la posesión sino que se acabó la tolerancia. Entonces Fuerza Pública va con el propietario del inmueble que ya no tolera la presencia de esa persona y es el propietario del inmueble el que nos autorizaría a ingresar directamente.

Con el allanamiento las potestades se le dieron al juez no a la policía, en sede administrativa todas las potestades son de la policía y el que hace cesar la tolerancia es el propietario, por lo tanto, el ingreso de Fuerza Pública está legitimado en el tanto ya el propietario puede ingresar y expulsar.

Entonces según lo aclara el entrevistado la policía ingresa sin ningún problema jurídico porque el propietario autoriza el ingreso, esto porque el demandado no tiene ningún derecho sobre el inmueble, ya que ni siquiera existe un derecho de poseer. Dicho de otro modo, el propietario cesa la tolerancia y requiere desalojar a quien invade su privacidad y, además, que, a diferencia del allanamiento civil, las potestades son del juez y en el caso administrativo las potestades son de la policía, en conclusión, en una resolución administrativa la policía está autorizada para ingresar y desalojar a quien se oponga.

Con el ingreso forzoso surge otra situación en relación a los bienes del demandado, qué pasa si no quiere sacar los bienes, no puede o no se encuentra en el lugar, es decir, qué sucede con esos bienes, qué podría hacer la policía. No se encontró ninguna norma que aclare esta situación, sin embargo, para esta investigación se considera que debe aplicar el depósito del procedimiento sumario de desahucio establecido en el CPC, que como se demostrará, también se encuentra en el NCPC.

Por el contrario algunos funcionarios del MSP y el experto A mencionan que los bienes se deben sacar y es responsabilidad del demandado lo que suceda con esos bienes, en otras palabras, se deben sacar los bienes muebles de la vivienda y poner en posesión al actor, empero el experto B explica que el depósito judicial establecido en el NCPC, que se verá más adelante, analógicamente se puede utilizar para los desalojos administrativos.

Experto A:

Si el demandado no se encuentre en lugar del desalojo siempre se puede realizar, es decir los bienes se dejan en depósito del actor, pero si el demandado se encuentra él tiene que hacerse responsables por sus bienes, si quedan en vía pública el demandado verá qué hace. La situación se le aclara siempre a los policías, se les ha dicho en varias consultas que nos hacen, que únicamente se puede dejar como depositario al actor y si el actor no quiere, simplemente no se ejecuta el desalojo esto porque la policía no cuenta con los medios para resguardar los bienes.

El experto A indica que se inclina en la teoría que, si el demandado no retira los bienes, estos se sacan de todos modos y el desalojado es responsable de dichos bienes, por otro parte si el demandado no se encuentra, según lo que manifiesta el Lic. Chan el desalojo se puede ejecutar poniendo en depósito los bienes que se encuentren en el inmueble, pero que solo se puede dejar como depositario al actor, de no ser así no se podría ejecutar el desalojo. Como ya se mencionó la opción que puede dar solución al conflicto es utilizar la figura del depósito establecido en el NCPC.

La invasión en curso

Para finalizar el tema del procedimiento del desalojo establecido en el DE n.º 37262, el Lic. Chan explica cómo funciona la invasión en curso del canon 13 del decreto de desalojos, procedimiento que es considerado en esta investigación como un instituto novedoso, ya que es una manera muy rápida de recuperar el derecho de propiedad y posesión.

Experto A:

Son los jefes de cada delegación los que deben resolver y hacer una resolución con forme a lo que menciona el decreto de desalojos, sí considero que deben apoyarse más con los asesores legales de cada región, estoy de acuerdo que sería bueno que se presenten a los desalojos ya que si hay una duda legal sobre un procedimiento ellos pueden resolver.

Es necesario mencionar que es muy importante que los jefes consignen en la resolución que la invasión en curso que ocurre se dio en el tiempo establecido en el artículo 13, ya que al ser considerada de vulnerabilidad con esa consignación se puede tramitar como invasión en curso, aunque haya pasado más tiempo ya que la invasión se dio dentro de los 15 días que indica la norma.

En el segundo párrafo de la cita anterior el entrevistado hace una aclaración en relación al tiempo establecido para que aplique la invasión en curso, este procedimiento aplica aun cuando no se realice en el lapso de los 15 días que establece el art. 13, ya que puede suceder que el propietario del inmueble conozca de la invasión en el día 15, lo que conllevaría a que la ejecución se realice en días posteriores, empero si el propietario informa a la autoridad de policía en el tiempo establecido sí aplicaría este procedimiento, que como ya se indicó en la teoría es el jefe de puesto de cada delegación el que debe realizar la resolución y ejecutar el desalojo.

Allanamiento civil en desalojos y las funciones del juez

Como ya se ha venido mencionando en el desarrollo de esta investigación, los desalojos ordenados en sede civil son ejecutados por la policía administrativa y a la luz del NCPC surgen controversias legales acerca de la función de esa autoridad en la ejecución del lanzamiento. Primeramente, hay que plantear y resolver, si la figura del allanamiento del canon 137 aplica para el proceso de desahucio en la ejecución del desalojo, de este modo, si aplicara hay que determinar de qué manera debe actuar la autoridad judicial y la policía administrativa.

Debe resolverse lo anterior para quede claro en qué se fundamenta y cómo debe realizar la policía un ingreso necesario en la ejecución de un desalojo, es claro que no siempre los desalojos se tornan complicados o violentos. Este trabajo está enfocado en resolver jurídicamente cuál es el procedimiento correcto en un desalojo que amerite el allanamiento. Anteriormente se fundamentó

el allanamiento por orden administrativa, en cuanto quien autoriza el ingreso es el propietario del inmueble, por ello no existe problema alguno en que los policías se vean involucrados en una causa penal por un allanamiento ilegal.

Ahora bien, en las órdenes judiciales civiles, primero se resuelve sobre un derecho de propiedad o posesión, el demandado pierde ese derecho hasta que se ejecute el desalojo se expulse y se ponga en posesión al actor del proceso. En síntesis, como mencionó el Lic. Nájera en sede administrativa se desaloja por el simple hecho que el propietario cese la tolerancia, pero en sede civil están en juego derechos del demandado que se deben respetar y hasta que no se desaloje del inmueble mantiene sus derechos.

Por esa razón es tan importante aclarar si la orden de desalojo implica que la policía tenga la potestad para allanar cuando las circunstancias lo ameriten. En el capítulo anterior se mencionó la normativa del NCPC sobre el proceso sumario de desahucio y monitorio arrendaticio, además se mencionaron los artículos que se considera que aplican en relación al allanamiento en los procesos de ejecución, también se mencionaron los artículos del CPC anterior que explicaban el procedimiento de la ejecución del desalojo y la figura del depósito.

Considerando que con la normativa que se mencionó acerca de los artículos 136,137,138 y 148 del NCPC se puede interpretar que el allanamiento aplica para los procesos de desalojo y es necesario aclararlo, puesto que existe controversia en la práctica. Por tanto, en esta investigación se realizaron entrevistas a expertos en la materia civil, el primero el experto B, Lic. Nájera, segundo al juez del Tribunal Segundo de Apelación Civil de San José Luis Fernando Fernández Hidalgo (28 años como abogado, de ahora en adelante Experto C) y tercero al doctor Sergio Artavia Barrantes, abogado litigante y escritor especialista en la materia civil (de ahora en adelante experto D).

Como se mencionó en las calidades del Lic. Nájera, es asesor legal del MSP, el juez Lic. Fernández pertenece a la jurisdicción del poder judicial y el doctor Artavia es abogado litigante; en dichas entrevistas los profesionales se inclinan en vertientes distintas en el tema del allanamiento en los desalojos, a causa de eso es necesario mencionar la jurisprudencia para aclarar cómo ha venido aplicando el allanamiento civil en la puesta en posesión.

Primeramente, se menciona el aporte del doctor Artavia sobre el concepto general de allanamiento y cuando aplica el art 137 establecido en el NCPC.

Experto D:

Hoy por normas expresas, antes fue creación jurisprudencial, un juez diverso al penal, puede ordenar y practicar el allanamiento de lugares para permitir la ejecución y el fiel cumplimiento de las sentencias o decisiones judiciales firmes que ordenen la entrega de un bien rematado art. 137 NCPC o con la finalidad de practicar reconocimiento judicial art. 46.2.4 NCPC y en general “para la ejecución de pronunciamientos y acuerdos ejecutorios, cualquiera que sea su naturaleza...cuando las circunstancias lo ameriten”, como podría ser medidas cautelares o de ejecución para el cumplimiento de sentencias.

No obstante que el artículo 23 de la Constitución Política dispone la inviolabilidad del domicilio y cualquier otro recinto privado, también dispone que pueden ser allanados por orden escrita de juez competente, no solo para impedir la comisión o impunidad de delitos, sino también para evitar daños graves a las personas o propiedad, pero eso sí ordenarla con sujeción a la Ley.

La Sala Constitucional ya ha definido qué es un allanamiento, indicó que era:

“el acto por el cual la autoridad, en función de tal, penetra en un recinto considerado como privado, contra o sin la voluntad del titular, y para que sea legítimo la autoridad lo debe practicar en los casos previamente determinados por ley y con las formalidades requeridas por ella, esto es: que sea dispuesto por un Juez competente, y fundamentando la necesidad del mismo, exhibiéndose dicha orden al titular; o bien, a cualquier otra persona mayor de edad que allí se encontrare, debiéndose realizar el registro en presencia de ellas y levantando acta de lo actuado, y la omisión de cualquiera de esas formalidades puede tornar ilícito el allanamiento. Se considera también ilegal cuando se realiza fuera de los supuestos taxativamente establecidos por las reglamentaciones procesales, o sin la presencia del juez que lo dictó.

El doctor Artavia manifiesta que los jueces diversos a la materia penal están facultados para dictar el allanamiento de sentencias judiciales firmes en general para la ejecución de pronunciamientos y acuerdos ejecutorios de cualquiera que sea su naturaleza de acuerdo al art 137 del NCPC, acatando la normativa procesal y formalidades establecidas por la ley además que se considera ilegal cuando no se presenta el juez que lo dictó. Ahora bien, acerca de si aplica esto para el proceso de desalojo, el Lic. Nájera menciona lo siguiente:

Experto B:

Sobre el desalojo emitido en sede civil es necesario estudiar los artículos 136, 137, 138 y 148 del NCPC. En el caso del artículo 136 del NCPC, sobre los acuerdos ejecutorios en concordancia con el 137 indican que se podrá ordenar el allanamiento cuando las circunstancias lo ameriten, para lo cual podrá hacerse acompañar o auxiliarse de la Fuerza Pública, pero no delegar la función a la Fuerza Pública, esto según el 137.

En la cita anterior el experto B hace una relación de los artículos 136, 137, 138 y 148 del NCPC, lo que para esta investigación es importante, puesto que se comparte dicha correlación, además de que los artículos pertenecen al mismo título de ese cuerpo normativo, es decir, al proceso de ejecución; y también se utiliza el artículo 148 para aplicarlo en el proceso de desalojo. Este numeral es muy acertado para las condenas de dar, y según el texto del art 62.4 indica lo siguiente:

62.4 Condena de dar. Si en la sentencia se dispone la entrega de un bien se prevendrá al vencido su cumplimiento en el plazo que conferirá el tribunal, de acuerdo con las circunstancias, transcurrido el cual se ordenará la puesta en posesión.

Cuando en la sentencia se condene a la entrega de cantidad determinada de frutos en especie o de efectos de comercio, se le advertirá al deudor que si no cumple en el plazo fijado se convertirán a dinero y se procederá a hacer efectiva la suma resultante.

En relación al texto de ese artículo no se puede omitir que el desalojo es una sentencia de dar, es decir la sentencia que implique un desalojo y puesta en posesión involucra dar el

inmueble, entonces esta sentencia es un pronunciamiento o un acuerdo ejecutorio según lo establecido en art. 136 del NCPC. Esto lleva a determinar que el art. 137 del NCPC también aplica para el proceso de desahucio, sin embargo, el experto C no comparte esta teoría.

Experto C:

El allanamiento es una medida extrema, es una irrupción a la vida privada de una familia o una persona. El legislador o la Constitución autoriza por la orden de un juez, que se puede irrumpir en esa privacidad. Pareciera que según el artículo 137 la única autoridad que puede intervenir es el juez que ordena el allanamiento y parece que debe presentarse. De no ser así podría ser un allanamiento ilegal.

Sim embargo el desalojo es otra cosa, el allanamiento es para ejecutar pronunciamientos de un tribunal, el allanamiento implica me meto, investigo obtengo la información, y salgo, pero la persona sigue viviendo ahí. En el desalojo no es que la persona se va quedar ahí, sino que se les ordenó salir por las buenas o sale por las malas, son dos cosas procesales diferentes

Si a una autoridad de policía se le ordenar realizar el desalojo debe hacerlo utilizando todos los recursos necesarios para ejecutarlo. El allanamiento del que habla el 137 es otra cosa, sí es para realizar el acuerdo ejecutorio pero el desalojo implica la expulsión de las personas del lugar donde están viviendo la orden de desalojo necesariamente implica meterse en un lugar privado y sacarlos. El allanamiento que habla el artículo 137 en donde se van a practicar diferentes actividades puede ser un aseguramiento de bienes o cosas así.

El proceso sumario de desalojo sí es un pronunciamiento o acuerdo ejecutorio pero ese nombre está mal puesto en el código porque en realidad no es un acuerdo ejecutorio, es una sentencia que implica desalojar a las personas entonces la policía sí puede entrar y sacar la gente y poner en posesión al actor. Existe una violación autorizada, porque hay que meterse y sacar a las personas.

El juez Lic. Fernández, en primera instancia manifiesta que el texto del art 137 del NCPC es una medida extrema, que el allanamiento implica irrumpir en la vida privada de una o varias personas y que el único que puede realizar el allanamiento es el juez y este debe presentarse para

que no sea un allanamiento ilegal. Ahora bien, el experto indica que dicho artículo no aplica cuando se trata de un desalojo, ya que este implica la facultad para ingresar y sacar a los demandados.

En relación a lo que menciona el juez Lic. Fernández es menester mencionar la importancia de la figura del allanamiento civil previo a la puesta en posesión, cabe mencionar que lo dicho anteriormente por el juez no se comparte en esta investigación como mejor solución a lo planteado, pues es erróneo e inseguro, además no hay una fundamentación sólida por parte de ese experto, por ende, se menciona el siguiente extracto de una sentencia:

Sí en materia civil no se permite el allanamiento quedaría inoperante la puesta en posesión del actor de la cosa objeto del litigio, dejando así sin sentido el espíritu de la norma cuestionada, en razón de en muchos casos debe precederse al allanamiento, previo a la puesta en posesión del actor de la cosa. (...)La naturaleza de los procesos sumarios hace que con sentencia estimatoria firme se deba ejecutar el lanzamiento, el cual no queda suspendido aun cuando se formule demanda de tipo ordinario para dejar sin efecto lo resuelto en aquélla, así como también luego del lanzamiento se ordena la puesta en posesión del actor de la cosa. (...). (Resolución N° 03333-1995, Sala Constitucional de Costa Rica) ver también resolución N° 03939- 1995

En el extracto de la sentencia mencionada se fundamenta que en algunos casos previo a realizar la puesta en posesión se necesita proceder al allanamiento, sin embargo, aún no se resuelve lo planteado acerca de si el desalojo implica la potestad de allanar, es decir se tiene como probado que, para realizar la puesta en posesión en los casos de negativa a colaborar la policía debe entrar y ejecutar de manera forzosa.

Entonces para resolver lo planteado se debe comprobar que una sentencia de desalojo y puesta en posesión es una condena de dar, así como se ha mencionado en el trayecto de este trabajo y como también lo dijo el Lic. Nájera, por esta razón se cita lo siguiente:

Procedimiento de puesta en posesión de bienes inmuebles. Se trata de un acto procesal propio de ejecución de resoluciones, regulado bajo la modalidad de “condena de dar” en el numeral 695 del Código Procesal Civil. En lo que nos

interesa, dice la citada disposición: *“Cuando en virtud de una sentencia deba entregarse al que hubiere ganado el pleito un bien inmueble, se procederá a ponerlo en posesión de él, en cuyo caso será aplicable lo dicho en el párrafo primero del artículo 453.”* Desde luego, la norma no se restringe a las “sentencias” en sentido estricto, sino a todas aquellas resoluciones que ordenen la entrega de bienes, (...). (Resolución 00737-2010 del Tribunal Primero Civil de San José)

Es claro entonces que cuando una autoridad judicial remite una orden de desalojo y puesta en posesión, es porque previamente existió una condena de dar. Además, la cita anterior menciona que cuando se deba poner en posesión aplica lo establecido en el párrafo primero del art 453 del CPC, esto confirma que con el CPC anterior siempre aplicó la figura del allanamiento en la puesta en posesión, entonces este artículo a la luz del NCPC es remplazado por el canon 137. En relación a esto, el juez Fernández menciona que antes no existía el allanamiento en el CPC.

Experto C:

El desalojo y allanamiento son dos cosas diferentes, el desalojo no es un allanamiento técnicamente para desalojar no es necesario el allanamiento Antes no existía el allanamiento en el CPC no era necesaria una orden de allanamiento, este último tiene otra razón irrumpir en el ámbito privado de una persona.

Lo que no es correcto ya que en el CPC el art 453 indicaba lo siguiente:

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.

En síntesis, una orden de desalojo es una condena de dar, de ella se desprende una orden de lanzamiento y puesta en posesión la cual debe ejecutar la policía administrativa y de ser necesario

en caso de oposición del demandado la policía debe realizar el allanamiento, respetando el debido proceso cumpliendo lo establecido en las normas vigentes. En la siguiente resolución se menciona el procedimiento del allanamiento en la puesta en posesión.

La puesta en posesión de bienes inmuebles se debe realizar a tenor del párrafo del ordinal 453: *“La autoridad de policía pondrá al actor en perfecta en 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.”* Conforme a este numeral, al juzgador le corresponde ordenar la puesta en posesión, pero la ejecuta directamente la autoridad de policía a quien se le delega el acto, sin la presencia de ningún funcionario judicial. Si los miembros de la Fuerza Pública obtienen la expulsión de los poseedores y entregan el bien a la persona respectiva, se tiene como puesta en posesión material. Solo en caso de negativa de los ocupantes, para efectos de validar el allanamiento y expulsarlos en contra de su voluntad, es indispensable la presencia física del juzgador. No obstante, bajo ciertas circunstancias, resulta inejecutable el desalojo material de los poseedores, a quienes se les debe respetar sus derechos. (Resolución 00737-2010 del Tribunal Primero Civil de San José) (También de este órgano jurisdiccional, voto número 45-L de las 08 horas 15 minutos del 15 de enero de 2010)

En relación a lo anterior el experto D menciona el fundamento constitucional del allanamiento mediante una resolución de la Sala Constitucional:

Se ha cuestionado la constitucionalidad del allanamiento que puede ejecutar la autoridad administrativa para hacer efectivo el lanzamiento y puesta en posesión, basado en la inviolabilidad de la propiedad privada y la inexistencia de autorización constitucional para el allanamiento en materia civil.

Esa pretendida inconstitucionalidad del allanamiento civil es inadmisibles, por cuanto el allanamiento constituye un acto de coerción real limitativo de una garantía constitucional, cumplido por las autoridades de policía, y no resultan

violatorias de derecho alguno en el tanto cumpla con dos requisitos: que responda a los fines del proceso y esté legitimado por ley en forma expresa. El allanamiento, para lograr el desalojo o puesta o posesión, producto de una remate o un desahucio, constituye en el medio legal, y coercitivo, más apto para poder poner en posesión, aún con la fuerza de la policía administrativa, al propietario del bien, para lograr los fines del proceso poder ejecutar la puesta en posesión del bien rematado o la sentencia de desahucio, estando legitimada constitucionalmente la actuación de los Tribunales para ejecutar sus pronunciamientos por medio de la Fuerza Pública, cuando resultare necesario, según se dispone en los artículos 140 inciso 9 y 153 de la Carta Magna, esta posición del Tribunal Constitucional fue luego seguida por el Tribunal Primero. Por ello, tampoco resulta inconstitucional y menos tutelable por vía de amparo constitucional el desalojo y orden de puesta en posesión ejecutado por la autoridad de policía, a solicitud de un juez ordinario.

De lo anterior se ratifica que cuando la policía va a realizar una puesta en posesión y esta se concreta de manera pacífica no es necesario que exista una orden de allanamiento, pero si en la ejecución el demandado se niega a entregar el inmueble, la autoridad administrativa necesita que el juez emita la orden de allanamiento. Sin embargo, con el procedimiento establecido en el proceso de ejecución del NCPC pareciera que el juez solo puede dictar la orden de allanamiento cuando las circunstancias lo ameriten, es decir no podría darse una orden abierta, respecto a esta situación el experto B menciona lo siguiente:

Experto B:

Según el 137 se ordena el allanamiento cuando las circunstancias lo ameriten, ¿se puede dar una orden de allanamiento abierta? No, porque aún no han nacido a la vida jurídica las circunstancias, por eso esa es la importancia que estos actos deben ser realizados por un juez.

En relación a lo anterior, podría ser una solución las órdenes de allanamiento abiertas para evitar los atrasos en la justicia pronta y cumplida, sin embargo, no podría aplicarse esto en el supuesto de que el demandado no se encuentre ya que el demandado podría decir que tenían bienes de mucho de valor o dinero y que los funcionarios los sustrajeron en el allanamiento. De esto radica la importancia de que sea el juez que ejecute los desalojos, es la mejor opción para

resolver este problema jurídico, esto porque en caso que se necesite allanar el juez puede levantar un acta basado en las circunstancias y decretar la orden de ingreso en el mismo lugar.

Por su parte, el doctor Artavia explica los presupuestos que deben darse según lo establecido en el art. 137 del NCPC, es decir en concordancia de lo dicho por el experto B, los jueces deben dictar el allanamiento solo cuando las circunstancias lo ameriten y fundamentar claramente los motivos.

Experto D:

Establece la norma, que el allanamiento se ordenará “cuando las circunstancias lo ameriten. Para tal efecto, fijará el objeto, así como las condiciones bajo las cuales se practicará el allanamiento y tendrá amplias facultades para ingresar a los lugares, eliminar cualquier obstáculo o auxiliarse con la Fuerza Pública cuando lo estime necesario”.

Con base en esta norma, para ordenar el allanamiento y eventual decomiso de bienes, el tribunal debe tomar en cuenta:

- a) Es una medida excepcional y solo cuando se ha impedido o se justifique para evitar un mal mayor y no perder el elemento sorpresa,
- b) Debe ser a petición de parte, pues se está en fase de ejecución que rige el principio dispositivo,
- c) El juez debe resolverlo de manera considerada, dando las razones fundadas y concretas por las que se justifica el allanamiento, en esta resolución fijará el objeto, así como las condiciones bajo las cuales se practicará,
- d) Deberá precisarse el lugar o lugares exactos, la hora y fecha, entre otras circunstancias necesarias bajo las cuales se ordenará el allanamiento.
- e) El allanamiento debe practicarlo el juez, con auxilio de la Fuerza Pública.

Es claro que con la entrada en vigencia del NCPC se estableció un procedimiento específico para ejecutar los pronunciamientos o acuerdos ejecutorios, sin embargo, los que ejecutan estas órdenes son los agentes de policía, que como se podrá apreciar en este escrito, no tienen claro cuáles son sus potestades, deben aplicar el procedimiento tal y como se estipulo en

NCPC y no ir más allá de lo que les permite la ley. A continuación, el Lic. Nájera explica lo que estos funcionarios deben hacer.

Experto B:

Entonces dice cuando deba poner en posesión en concordancia con el 137 aunque no está aquí porque lo que hace es hacer una concordancia con el depósito, los muebles que no deban entregarse con un inmueble se pondrán en depósito si su dueño no quisiera o no pudiera retíralos en el acto de la expulsión y sobre dichos muebles se podrá ejercer el derecho de retención por los gastos que origina el depósito.

Ellos nos dicen a nosotros yo acorde de acuerdo al 136 un pronunciamiento ejecutorio póngase en posesión y hágalo así, pero cómo hago yo si la persona no me deja ingresar, ¿quién tiene la potestad? Entonces si no me dice que tengo derecho a allanar yo no puedo allanar por lo tanto esta condena de dar, es decir poner en posesión y si la persona no saca los muebles yo los pongo en depósito, pero no puedo hacerlo porque previo a eso tengo que tener una orden de allanamiento, pero aquí no sabemos si la policía lo hace diferente. Entonces cuando la ejecución resulte imposible por cualquier motivo el demandado deberá indemnizar a la parte contraria los daños y perjuicios causados

Es decir, yo llego, no tengo la orden de allanamiento, no allano, se vuelve imposible la puesta en posesión, porque yo no tengo competencias para allanar. Lo único que nace a la vida jurídica es la condena por daños y perjuicios en contra de la persona que no quiso ejecutar por sí mismo la orden ejecutoria del juez.

El experto B en la cita anterior reitera y concuerda en que la orden de puesta en posesión es un acuerdo ejecutorio y que se debe aplicar el art 148 en relación al depósito cuando el dueño de los muebles no pueda o no quiera retirarlos. De esto surgen dos supuestos el primero es: cómo hace el agente de policía para ejecutar la puesta en posesión si el demandado no quiere salir de la casa y el segundo qué pasa cuando el demandado no se encuentra al momento del lanzamiento y aún hay bienes.

De esa manera lo planteó en la cita anterior el experto B, así como también mencionó que no se puede ingresar a la vivienda porque para eso se necesita una orden de allanamiento, sin embargo, agrega que desconoce si la policía lo realiza correctamente puesto que él es asesor legal y no se presenta a ese tipo de trabajos.

Además de lo anterior el experto B explica que no se puede poner en depósito los bienes de acuerdo con el art 148 cuando el demandado no se encuentre ya que esto implicaría ingresar al inmueble sin la orden de allanamiento, entonces indica que a causa de esa situación se vuelve imposible la puesta en posesión por que la policía no está facultada para allanar sin orden y entonces aplicaría lo dispuesto por el art 138 para cobrar los daños y perjuicios por la ejecución imposible en contra de la persona que no quiso ejecutar la orden por sí sola.

Experto C:

En el desalojo, los bienes son del demandado salvo que el juez haya ordenado la retención de los bienes, en el desalojo puro y simple los bienes se los lleva el demandado. El depósito se puede hacer a la misma parte demanda, pero si existiera un embargo, si a una persona se le ordenó el desalojo y se resiste a desalojar se le sacan sus cosas, eso es lo que yo creo que hay que hacer. Si los bienes se sacan y quedan en vía pública los dueños tienen que ver qué hacen. No se los dejan tirados o qué hacen.

En relación con lo anterior el Lic. Fernández omite la figura del depósito y expone que lo que él cree que se debe hacer es que la policía saque los bienes del demandado y que este es responsable de ellos si quedan en la vía pública. Por lo expuesto en esta investigación se considera que la mejor opción en estos casos es que la policía utilice la figura del depósito del art 148 del NCPC.

Experto B:

Sobre el 148, podría ser una circunstancia el que no esté el señor ocupando el inmueble, pero entonces tiene que haber una orden de allanamiento, sin las circunstancias el juez no puede ordenar el allanamiento, es decir el juez en el acuerdo ejecutorio no puede adelantarse y decir si las circunstancias se dan proceda al allanamiento, porque entonces no podríamos aplicar el 148.

Sí somos los encargados de proteger los derechos de las personas presentes y ausentes, ya la ley establece un procedimiento en estos artículos, entonces si no estuviera la persona no debería yo allanar, yo debería informarle al juez: he ido varias veces y esa persona no está y decirle al juez que dicte el allanamiento, por eso el juez debería ir y hacer una exposición de motivos, porque solo él podrá ordenar el allanamiento cuando las circunstancias lo ameriten, es decir no puede ordenarse todo el tiempo, solo cuando amerite.

Cuando yo como policía voy a realizar un desalojo y las personas no quieren salir no se puede ejecutar y hay que informar al juez que la persona se negó y no tengo la potestad de ingresar sin orden porque ya el NCPC estableció que es requisito que haya una orden de allanamiento.

Lo que pasa actualmente es distinto a lo que menciona el experto B, ya que ningún juez se presenta a realizar las órdenes de lanzamiento, simplemente se delega la función a la policía administrativa o como indica el experto C, para algunos profesionales en el desalojo no se necesita la orden de allanamiento, sino más bien cuando se ordena el lanzamiento. Esto tiene intrínseca la facultad para ingresar al inmueble y sacar a la persona o personas que se encuentren dentro.

Experto B:

Lo que pasa es que para los tribunales es muy cómodo seguir delegando a la Fuerza Pública las funciones que le son propias a los jueces

Lo que busca la norma es precisamente entregarle la cosa o el bien inmueble a la persona cuyo derecho sea declarado, ahora bien, ya tiene sentido entonces que apliquemos el 148, donde la policía será auxiliar de acuerdo al 137 del juez encargado de la ejecución para lo cual están previstos en el ordenamiento jurídico y en el poder judicial, a la luz de esta norma se crearon jueces de ejecución

Lo que están haciendo es hacer un oficio delegando una función de ejecutar a la Fuerza Pública, el problema es que cuando la Fuerza Pública llega y no hay nadie, jurídicamente tiene que dar media vuelta e irse; por lo tanto, el policía tiene que indicarle al juez que hay un problema o una circunstancia que impide la ejecución

del acto o el acuerdo ejecutorio y por lo tanto se requiere un allanamiento. Eso evidentemente afecta la justicia pronta y cumplida porque no se puede ejecutar de inmediato y entonces mediante un rodeo el juez tiene que volver a resolver y nuevamente va tener que hacerse presente y solicitar el auxilio de la Fuerza Pública.

En conclusión, para el experto B los jueces deben estar presentes en la ejecución del desalojo, así como lo indica el numeral 137 del NCPC. Se concuerda con el hecho de que para que el sistema jurisdiccional sea más eficaz y rápido en el proceso de desahucio es esencial que se cumpla a cabalidad las normas establecidas en el NCPC, con el fin de hacer cumplir la norma constitucional de justicia pronta y cumplida.

Desconocimiento y discrepancia de los policías sobre el desalojo y el allanamiento

Dentro de la problemática de esta investigación se encuentra que los agentes de policía desconocen cuáles son sus funciones en un procedimiento de desalojo y las facultades para ingresar forzosamente a un inmueble para ejecutar el lanzamiento, a esto se agrega que desconocen cómo aplica la invasión en curso, todo esto debido a la poca preparación profesional que tiene la policía administrativa en estos temas.

Por lo anterior, a continuación, se va exponer el conocimiento de cuatro policías de diferentes delegaciones de Costa Rica sobre el tema de los desalojos. Se pretende abarcar temas muy concretos pero necesarios, que los policías deberían tener claro en sus labores, en cuanto a que cualquier policía del MSP está facultado para realizar la puesta en posesión. Esta información se recopiló por medio de entrevistas. Para este fin se usará un cuadro comparativo, pero además se analizarán las prácticas controvertidas que suceden en la ejecución de los desalojos, por medio del análisis de un desalojo presencial.

Nivel de conocimiento de los policías sobre el procedimiento del desalojo

Preguntas	Agente Carlos Mora Durán (3 años, Delegación San Francisco)	Agente Elizabeth Araya Pérez (10 años, Delegación Sarapiquí)	Agente Carmen Mairena Alfaro Rodríguez (14 años, Delegación Zapote)	Teniente Hugo Garro Delgado (36 años, jefe Delegación San Sebastián)
1- ¿Cómo se ejecuta un orden de desalojo (cómo se interviene a las personas demandadas, qué documentación se realiza)?	Se realiza la notificación a la parte demandada y se le indica la condición y el plazo en el cual debe desalojar el recinto	Para ejecutar un orden de desalojo primero se realiza un acta de observación donde se anota cuántas personas viven en el lugar, si hay menores de edad adultos mayores o discapacitados esto para tomar las provisiones necesarias y las coordinaciones con las entidades correspondientes según sea el caso. Se realiza, además una notificación donde se les indica a las personas cuanto tiempo cuenta para desalojar el inmueble dándoles una fecha estimada para retirarse del inmueble.	El desalojo judicial se ejecuta con un juez ejecutor en una hora y fecha determinada, se llega al lugar se lee el documento, se ingresa y se ejecuta	Cuando son de sede judicial se recibe directamente por la delegación, se hace un criterio operativo (el entorno del lugar, si hay personas adultas, menores, si se requiere más personal) todo esto se manda al asesor legal para que dé el visto bueno y también a Planes y Operaciones y por último se coordina con PANI, CONAPAM y las otras intuiciones para ejecutarlo.
2- Si los demandados no quieren salir ¿Puede la policía allanar para realizar el desalojo?	No se puede ya que para realizar el allanamiento debe existir una orden judicial que lo respalde.	En este caso la policía puede ingresar y realizar el desalojo con la coordinación ya realizada con las autoridades correspondientes. En la medida de lo posible se evita hacerlo por la fuerza, se utiliza el diálogo, pero sí se	Correcto la policía procede	Sí, se ingresa hay que cumplir el mandamiento del juez, se hace el lanzamiento y se pone en posesión. Si hay que romper el portón se rompe

		puede ejecutar la orden de desalojo por la fuerza de ser necesario.		
3- ¿Puede cualquier policía realizar el desalojo?	Sí	El protocolo indica que si es un desalojo de un bien inmueble y puesta en posesión, un superior o encargado es quien ejecuta el desalojo acompañado de sus subordinados y de ser necesario se puede hacer acompañar del asesor legal, si el desalojo es por violencia doméstica cualquier policía lo puede realizar.	Si es administrativo sí y si es judicial también, pero con un juez ejecutor	Sí, cualquier policía puede hacerlo
4- ¿Qué pasa con los bienes del demandado, si no quiere o no puede retirarlos en la ejecución del desalojo?	No tengo conocimiento qué procede en estos casos ya que no he tenido nunca este incidente y en la preparación de la Academia no lo enseñan	Estos bienes pueden ser retirados del inmueble una vez ejecutado el desalojo, sin embargo, se puede valorar el dar un tiempo corto para que sean retirados; habría que valorar esta situación ya que las personas a desalojar son advertidas con antelación de qué fecha se va proceder con el desalojo. Estas deben tomar las previsiones del caso.	Se levanta un listado de los bienes y se nombra algún (familiar albacea)	Los bienes los saca el dueño, la policía no saca nada, y el dueño es responsable. Si no quiere sacarlos se levanta acta, a veces la parte actora lleva abogado y este levanta esa acta, entonces la parte actora tiene que contratar gente para sacar los bienes, se le tiran afuera
5- Si en la vivienda a desalojar no se encuentra nadie, pero aún hay bienes ¿qué procede?	No se puede realizar el desalojo hasta que estén las 2 partes	Es importante que en las coordinaciones anteriores al desalojo ya se maneje toda la situación	Se ingresa (cerrajero) se llama vía telefónica a la persona, se le indica que se le van a sacar los	Para esto hay que tener una coordinación previa, para que no pase, yo creo que no se debería hacer

			bienes y por último el actor lleva personal para que saquen los bienes	
6- ¿Cómo funciona la invasión en curso?	No tengo conocimiento y no manejo este concepto	Si es una invasión en curso se realizan las coordinaciones necesarias para proceder con el desalojo en el acto, pero si las personas llevan varios días de haber invadido se procede de otra forma. En curso el mismo día de la invasión se puede desalojar, se realiza las coordinaciones con las instituciones correspondientes, incluso con el PANI, de haber menores de edad	No tengo conocimiento	Algunos le llaman invasión de morada, le consultamos al asesor legal cuando no sabemos sobre algo. En este caso no sé cómo funciona

En el cuadro anterior se plantearon seis preguntas en la primera columna, numeradas en su respectivo orden. En la segunda, tercera, cuarta y quinta columna se encuentran las respuestas que dieron los agentes de policía. Lo que se pretende con este cuadro es exponer el conocimiento de estos funcionarios en relación a toda la información de los desalojos que se ha venido desarrollando en esta investigación.

Esta es última unidad de análisis de este trabajo, por ende, de toda la información anterior se desprende el procedimiento correcto en la ejecución de desalojos tanto los emitidos en la sede administrativa como en la judicial, de este modo se puede determinar si las respuestas que brindaron los agentes son correctas o similares. Dentro de los funcionarios seleccionados se

escogió un jefe de una delegación con una experiencia de 36 años, así como un policía relativamente nuevo en el ámbito policial.

Sobre la primera pregunta: ¿Cómo se ejecuta una orden de desalojo (cómo se interviene a las personas demandadas, qué documentación se realiza)? Es una pregunta general y abierta. Los cuatro participantes manifiestan circunstancias diferentes, pero no tan alejado de lo que es correcto, el primero, agente Mora, menciona la notificación previa y que se le indica al demandado el plazo para que se retire. Del mismo modo comparten criterio la agente Araya y el teniente Garro acerca del análisis operativo.

La agente Alfaro habló sobre los ordenados en sede judicial, y explicó que estos se realizan con un juez ejecutor, se llega al lugar, se lee el documento y se ingresa. En este caso omite todo el procedimiento previo a la ejecución y el derecho de defensa del demandado. El fin de esta pregunta abierta era para que los funcionarios manifestaran todo su conocimiento sobre los desalojos, se concluye que la información que manejan es poca, y ninguno se refirió al acta que se debe levantar sobre los detalles del desalojo.

Las siguientes preguntas son más concretas y específicas en el procedimiento de ejecución. Segunda pregunta: Si los demandados no quieren salir ¿Puede la policía allanar para realizar el desalojo? en este caso, el agente Mora menciona que no se puede, ya que debe existir una orden judicial, esto permite determinar que este funcionario desconoce que existe desahucio judicial y administrativo, es decir no siempre se necesita una orden judicial.

Los otros tres servidores coinciden en que si hay una orden se debe ingresar incluso utilizando la fuerza y rompiendo los portones. Es importante mencionar que estos últimos hacen referencia que se debe ejecutar con la orden de lanzamiento, pero ninguno indicó que se necesita la orden de allanamiento en el caso judicial. Es preocupante que los mismos funcionarios desconozcan sus deberes, tanto para ellos que implicaría incluso una causa penal en contra, como también para las demás partes del proceso, en relación a que se pueden violar derechos fundamentales por un mal procedimiento.

Pregunta tres: ¿Puede cualquier policía realizar el desalojo? sobre la respuesta de esta pregunta se aclaró que cualquier funcionario puede ejecutar el desalojo y la puesta en posesión, sin embargo, una de las participantes (agente Araya) expresó que solo los jefes o encargados son

los que pueden ejecutar dicho procedimiento, pues en la zona de Sarapiquí así se ha realizado siempre, sin embargo, no indicó exactamente cuál directriz ordena que sea de esta manera.

Las preguntas cuatro y cinco son en relación a los bienes del demandado, ¿Qué pasa con los bienes del demandado, si no quiere o no puede retirarlos en la ejecución del desalojo? esta pregunta tiene un margen de dificultad, pero es un supuesto que puede ocurrir en un desalojo. El oficial Mora manifestó que no tiene conocimiento y que en la Academia no reciben ese tipo de preparación.

Los otros colaboradores indican vicisitudes diferentes, la oficial Araya menciona que se puede dar un plazo corto para que sean retirados, la agente Alfaro manifiesta que se levanta un listado y se nombra un albacea, se entiende que lo que quiso decir es depositario, pero que debe ser un familiar. Por último, el teniente Garro exterioriza que los bienes se deben sacar, pero el que lo hace es el actor, además que se debe levantar un acta y en ocasiones esa acta la realiza el abogado de la parte interesada.

Muy relacionado a lo anterior la pregunta cinco es: Si en la vivienda a desalojar no se encuentra nadie, pero aún hay bienes ¿qué procede? Los participantes tienen posiciones diferentes, el agente Mora y el teniente Garro creen que no se debe realizar, las entrevistadas Araya y Alfaro mencionan respectivamente que todo debe estar coordinado para que eso no pase, la siguiente sugiere que se llame vía telefónica al demandado para informar que se va a ejecutar la puesta en posesión y que se ingresa con ayuda de un cerrajero.

Para finalizar con la pregunta número seis ¿Cómo funciona la invasión en curso?, solo una de las participantes se acerca un poco a entender cómo funciona, sin embargo, lo explica de manera muy general. El sentido de realizar este pequeño análisis de la exposición de conocimientos radica en demostrar la necesidad de preparar a los funcionarios y unificar el procedimiento, de no ser posible se considera que los asesores legales deben estar presentes en estos procedimientos o el juez cuando corresponda.

Prácticas controversiales más frecuentes en el desalojo y el allanamiento

Del mismo modo que en el punto anterior, se mostrará las practicas más controvertidas que realizan los policías en los desalojos, también concerniente a la información del cuadro comparativo. Se realizó el estudio de un desalojo presencial, así como la orden emitida por la autoridad judicial y el acta de los detalles del desalojo que deben realizar los agentes de policía; todo tramitado bajo el expediente: 20-000029-0181-CI, el cual se pudo observar con autorización de los oficiales encargados de ejecutar el lanzamiento.

Primeramente, es necesario observar la documentación correspondiente a la orden de lanzamiento emitida por el Juzgado Segundo Civil de San José, dicho expediente se tramitó el 10 de febrero del 2020, mediante una resolución intimatoria realizada por la jueza Licda. Karina Chávez Vega. En relación a que no hubo contestación a la demanda se confirma la resolución intimatoria el 13 de mayo del 2020 y se ordena el lanzamiento de la demanda y poner en perfecta posesión a la parte actora.

Acto seguido, el 26 de mayo el juzgado remite Oficio n.º 20-000029-0181-CI dirigido a la Policía de Proximidad de San Francisco de Dos Ríos ordenando el lanzamiento de la demandada Mónica María Araya Fernández del inmueble ubicado en el Residencial el Bosque, del Mega súper 100 metros este y 50 metros sur, casa número 739. En este oficio el juzgador menciona el artículo 148 del NCPC, de la siguiente manera:

En razón de lo expuesto, deberá tomar en consideración la autoridad comisionada, lo establecido en el artículo 148 del código procesal civil que literalmente dice:

cuando deba entregarse un bien mueble o inmueble y el obligado no lo hiciera voluntariamente, se procederá a la entrega o puesta en posesión. Los muebles que no deban entregarse con un inmueble se pondrán en depósito, si su dueño no quisiera o no pudiera retirarlos en el acto de la expulsión, y sobre dichos muebles se podrá ejercer derecho de retención por lo gastos que origine el depósito (Juzgado Segundo Civil de San José, 26 de mayo del 2020)

Posteriormente el Lic. Marlon Sequeira Bastos asesor legal del MSP de la Región de San José, mediante Oficio n.º MSP-DM-DVUFP-DGFP-ALDR1-042-2020_F, el 12 de junio del 2020 dirigido al jefe de puesto de la Delegación Policial Zapote San Francisco, Harry Loría Segura le indica lo siguiente:

no existe ningún impedimento legal para su ejecución, por lo que puede proceder con la puesta en posesión. Solamente recordarles el deber de coordinar con el PANI para las personas menores de edad, el CONAPAM para la persona adulta mayor y SENASA para el caso del animal que se encuentra en la propiedad.

De todo lo anterior se puede deducir que el procedimiento ha sido correcto según lo estudiado en esta investigación, es decir mediante una resolución fundada la autoridad judicial comisionó a la policía un lanzamiento, de esto el jefe de la delegación realizó el estudio de campo y con ayuda del asesor legal se determinó que se podía ejecutar el desalojo siguiendo las disposiciones legales correspondientes.

Ahora bien, el 18 de junio del 2020 a las 08:00 horas los oficiales Esteban Jiménez y Roberto Ramírez proceden a realizar el lanzamiento, con participación del PANI a cargo de Rosibel Morales Fallas, la cual levanta acta que dos menores se retiraron con la abuela materna, CONAPAN a cargo de María Quirós Marín, estos servidores se retiran ya que el adulto mayor se había retirado del lugar y SENASA no se presentó.

Dentro de la vivienda solo quedaron la demandada Mónica María Araya Fernández y su esposo. Los oficiales intervienen a las dos personas para que desalojen, pero estos piden dos horas de tiempo para que llegue un camión, el propietario y la policía acceden. A las 10:00 horas los agentes intervienen nuevamente, pero las personas se niegan a salir y ahora la parte actora se molesta y le exigen a la policía que ingrese al inmueble y ejecute la orden.

Los policías no hacen más que esperar que los demandados colaboren. A casusa de esto se tiene para esta investigación que los oficiales no podrían ingresar sin la orden de allanamiento, además no está dentro del procedimiento que los funcionarios otorgaran tanto tiempo, esto sin saber si el resultado sería positivo, empero en estas circunstancias donde no se puede realizar el desalojo los policías tuvieron que apegarse al texto del art 137 del NCPC.

Artículo 137.- Allanamiento

Para la ejecución de pronunciamientos y acuerdos ejecutorios, cualquiera que sea su naturaleza, el tribunal podrá ordenar el allanamiento cuando las circunstancias lo ameriten. Para tal efecto, fijará el objeto, así como las condiciones bajo las cuales se practicará el allanamiento y tendrá amplias

facultades para ingresar a los lugares, eliminar cualquier obstáculo o auxiliarse con la Fuerza Pública cuando lo estime necesario. Del allanamiento se levantará un acta, firmada por los interesados, donde se consignará en forma circunstanciada su resultado.

Los agentes de policía tenían que levantar un acta indicándole al juez que la ejecución fue imposible y que ordenara el allanamiento, en relación al artículo anterior ya que ellos no tienen la potestad de ingresar sin orden, la puesta en posesión se ejecuta siempre y cuando el demandado colabore y se retire pacíficamente, así como lo indica a la resolución antes citada (Resolución 00737-2010 del Tribunal Primero Civil de San José).

Sin embargo, la policía, aunque no debe ir más allá de una orden judicial, intenta ejecutar los mandamientos, como sucedió en este desalojo en concreto, para poder resolver los oficiales consultan vía telefónica a la asesora legal Wendolin Berrocal Fernández la cual les da la orden a los oficiales de ingresar, sacar las cosas y poner en posesión al propietario y que los demandados se hagan responsables de los bienes.

En esta situación que también fue de estudio en el desarrollo de esta pesquisa, la asesora legal omitió que la orden judicial indicaba a la autoridad administrativa que debía considerar el texto del art 148 del NCPC en relación a la figura del depósito y con esto también hizo que los oficiales incurrieran en un allanamiento ilegal por omitir el mandamiento del canon 137 del NCPC. Pero en este caso los agentes logran que los demandados se retiren sosegadamente. Para concluir los oficiales levantan un acta detallando el procedimiento realizado, el cual finaliza a las 14: 15 horas.

Hay que mencionar que de los actos controvertidos más relevantes están el allanamiento y el depósito; el procedimiento previo a la ejecución estuvo de conformidad a lo establecido por las normas legales. El problema surge propiamente en la ejecución del lanzamiento, es necesario que el MSP observe y analice los procedimientos que ejecutan sus colaboradores, brindarles mayor apoyo con aclaraciones específicas por medio de directrices o en su defecto que sea obligatorio que los asesores legales de esta institución gubernamental se presenten a los desalojos y exigir que los jueces lo hagan cuando corresponda.

Es menester criticar que si un asesor legal del MSP siendo un profesional en derecho, omite direccionar el procedimiento correcto por cualquier motivo que sea, estos deben tener algún tipo de responsabilidad, ya que por negligencia e impericia se violan derechos constitucionales, como por ejemplo los artículos 23 y 45, sobre la violación de domicilio y el derecho de propiedad.

CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

En este capítulo se presentan las conclusiones y recomendaciones y se establecen una serie de datos recopilados por medio de diferentes métodos que ayudaron a cumplir los objetivos que se plantearon en torno al tema principal. La siguiente información se fundamenta en toda la normativa, doctrina, jurisprudencia, entrevista a expertos y el análisis presencial de los procedimientos de campo que realiza la autoridad administrativa; información ya descrita en los capítulos anteriores.

Se aporta un criterio con base en el estudio realizado, con el fin de colegir cuál es el procedimiento correcto en la ejecución de desalojos emitidos en las sedes administrativa y judicial. Del mismo modo se conceptualiza y diferencian las figuras de desahucio y desalojo, así como se exponen las actuaciones controvertidas de los funcionarios del MSP, de modo que por medio de las recomendaciones se tenga claro un proceso unificado y específico del tema estudiado.

Definir el procedimiento del desalojo administrativo según lo dispuesto en el Decreto ejecutivo n.º 37262-MSP

Es necesario comprender que hay una diferencia entre los conceptos de desahucio y desalojo. El primero es un término general que puede plantearse tanto en la vía jurisdiccional como en la administrativa, es toda la tramitología que tiene como objeto la desocupación de un inmueble de cualquier naturaleza, para restituirlo al propietario o poseedor. Por otra parte, el desalojo es la ejecución propia del mandamiento emitido por las autoridades.

Se ha mostrado que desde el año 1888 mediante la materia civil las personas podían recurrir a la vía administrativa para defender la propiedad o posesión, ahora bien, en la trascendida histórica, en 1989 la ley n.º 7130 aunque ya aplicaba, se menciona por primera vez el desahucio administrativo y con la LGAUS de 1995 se amplían las casuales en los artículos 7 y

74. En el 2012 se crea el reglamento para el trámite desalojos presentados ante el MSP, mediante Decreto ejecutivo n.º 37262.

Actualmente el Código Procesal Civil que rige es el creado mediante la ley n.º 9342, con esta se derogó el artículo 455 que establecía el desahucio administrativo, sin embargo, esta figura sigue utilizándose por medio del Decreto Ejecutivo n.º 37262-MSP y las causales de la LGAUS, ya que ni la ley ni el reglamento se modificaron o derogaron. Empero rige bajo el nombre de desalojo administrativo. Dicho decreto fue el punto de origen de esta investigación, de manera que se analizó exhaustivamente hasta determinar cuáles son las funciones de la policía.

Por lo anterior se concluye que el desalojo administrativo es un procedimiento sumario con causales específicas establecidas en la LGAUS, que se plantea ante el MSP en el departamento de desalojos para recuperar un derecho de propiedad o posesión, en un lapso de tiempo de tres meses aproximadamente. El procedimiento se establece en los dieciséis artículos del reglamento de desalojos que contiene desde los requisitos de solicitud hasta las funciones de la autoridad administrativa.

Además, se concluye que hay dos tipos de procedimiento para desalojos diferentes: el desalojo puro y simple, y los desalojos declarados de vulnerabilidad social, ambos tienen su procediendo específico. En el primero, una vez presentada la solicitud, el Departamento de Desalojos le solicita a la delegación correspondiente (la que deba conocer por territorio) el estudio de campo que debe contener:

- *Cantidad de familias presentes (y tipos de personas, adultos mayores, menores, personas con discapacidad)*
- *Composición etaria y condición migratoria de la población.*
- *Existencia de inmuebles similares con cercanía o colindancia a la zona de desalojo.*
- *Condición socio-económica de la población.*
- *Extensión, topografía y usos productivos del terreno.*
- *Acceso a rutas públicas.*
- *Riesgo por amenaza natural.*

- *Necesidad de uso del inmueble para el desarrollo de obras de infraestructura de interés público.*
- *Acceso a servicios básicos.*
- *Conflictividad social de la zona a desalojar.*
- *Presencia de animales domésticos.*

Posteriormente si el Departamento de Desalojos considera que es un desalojo puro y simple se admite, se emplaza al demandado para que interponga los recursos durante los tres días hábiles siguientes a la notificación y con ello también las pruebas correspondientes y de no ser así se le otorgan dos días más para que desaloje el inmueble; sin embargo, si el demandado contesta, la autoridad que conoce del caso en concreto puede suspender el desalojo, es decir la apelación no suspende el desalojo, pero quien resuelve puede hacerlo.

En el segundo, si con el estudio de campo se declara de vulnerabilidad social, se resuelve de conformidad con el Decreto ejecutivo n.º 39277- MP-MSP-JP-MIVAH-MDHIS. El departamento de desalojos del MSP lo remite al CAID, los funcionarios que la conforman tienen cuatro meses para establecer un plan de atención integral, sobre esto se notifica a la parte actora. Es importante destacar que el concepto de vulnerabilidad social no solo implica el nivel de pobreza, sino se amplía a una concepción de impacto social y económico. Por último, cuando se ejecute este desalojo deben estar presentes las instituciones de ayuda social (PANI, CONAPAM, SENASAY CONAPDIS) las que correspondan según el tipo de personas.

Cuando el MSP recibe una orden de lanzamiento emitida por otra autoridad administrativa o judicial, el Departamento de Desalojos debe determinar el tipo desalojo para practicar lo anterior. En cuanto a los recursos a la resolución administrativa que acoge una solicitud, solo cabe revocatoria y apelación o de reposición si el ministro se hubiese abocado al conocimiento de la gestión, todos dentro del plazo de tres días hábiles después de la notificación.

También es necesario aclarar que la vía administrativa no es la última instancia, el demandado puede acudir a la sede judicial para alegar lo que considere pertinente, lo que conlleva a que el desalojo se vea suspendido hasta que se resuelva lo alegado en la vía jurisdiccional, incluso el desalojo podría suspenderse en la ejecución del lanzamiento, si así lo prueba el demandado, es decir con la copia del proceso judicial.

Ahora bien, si en el lanzamiento de un desalojo administrativo el demandado no quiere desalojar, la policía tiene la potestad para ingresar al inmueble utilizando los medios necesarios sin la necesidad de una orden de allanamiento, amparados con la autorización del propietario o poseedor, ya que el desalojo administrativo procede con el solo hecho que el titular cese la tolerancia ya que el demandado nunca tuvo un derecho.

Es importante aclarar que cualquier policía puede ejecutar la puesta en posesión, únicamente en el caso de la invasión en curso, debe ser el jefe de la delegación el que conozca y resuelva del asunto. Este procedimiento aplica cuando el propietario o poseedor se percató que un tercero intenta despojarlo parcial o totalmente de un inmueble, para esto puede acudir a la autoridad de policía más cercana si no han transcurrido más de quince días de la invasión, el jefe de puesto realiza una breve indagatoria y sin más trámite debe proceder con la expulsión de los invasores mediante resolución fundada. Es relevante mencionar que el lanzamiento puede ser posterior al plazo de los quince días, en el supuesto de que el titular informara a la autoridad de policía en el último día del plazo.

Indicar si aplica la figura del allanamiento en el desalojo y si los jueces civiles pueden delegar sus funciones establecidas en el artículo 137 del Nuevo Código Procesal Civil.

Con respecto a este objetivo, se considera el tema más controvertido, ya que pueden surgir varios supuestos en relación al allanamiento en la ejecución de la puesta en posesión. Primeramente, se concluye que de conformidad con los artículos 136 y 137 del NCPC, el allanamiento aplica para pronunciamientos y acuerdos ejecutorios de cualquier naturaleza, es decir aplica para todos los procesos en general cuando las circunstancias lo ameriten incluyendo los procesos de desahucio.

Entonces sobre lo anterior hay que partir de dos supuestos generales básicos, el primero es que los demandados no quieran salir y el segundo es que no se encuentren en el inmueble y aun haya bienes. En síntesis, estos son los supuestos que deben ocurrir para que se decrete una orden de allanamiento. De esto se desprende que las autoridades judiciales pueden ejecutar las

resoluciones con ayuda de la Fuerza Pública si fuere necesario, así dispuesto en el art 153 de la Constitución Política.

El allanamiento civil se creó para asegurar las disposiciones judiciales y no es contrario al ordenamiento jurídico, ni resultan violatorias a derecho alguno en el cuanto se cumplan las formalidades expresadas por ley. En el caso del art. 137 del NCPC los presupuestos, formalidades y funciones de los jueces son las siguientes:

- Se ordenará solo cuando se impida la ejecución de un pronunciamiento o acuerdo ejecutorio
- Debe solicitarlo la autoridad administrativa o a solicitud de la parte actora
- El juez debe fundamentar la orden de acuerdo a la exposición de motivos y condiciones en las que se practicará
- El juez debe ser quien practique el allanamiento, con auxilio de la Fuerza Pública y se levantará un acta que contenga las circunstancias y el resultado de la diligencia, la cual firmarán los interesados

Las autoridades judiciales y administrativas deben cumplir rigurosamente lo que estableció el legislador. En resumen, atendiendo lo anterior, cuando la policía va a realizar un desalojo y puesta en posesión y esta se concreta de manera pacífica no es necesario que exista una orden de allanamiento, pero si en la ejecución el demandado se niega a entregar el inmueble, la autoridad administrativa necesita una orden de allanamiento.

Dicho de otro modo, la jurisdicción civil puede delegar la puesta en posesión a la policía administrativa y si estos obtienen un resultado positivo no es necesaria la presencia de un funcionario judicial, empero en caso de negativa del demandado, el juez debe dictar la orden de allanamiento y presentarse al lugar donde está ubicado el inmueble. En respuesta a lo formulado en este objetivo específico se concluye que los jueces no pueden delegar sus funciones según lo establecido en el art. 137 del NCPC.

Dentro del tema general de esta investigación está implícito el determinar las funciones de la policía en el desalojo en relación a la figura del allanamiento. Ahora bien, tomando en cuenta las conclusiones del procedimiento en la ejecución de desalojos y lo dispuesto en los artículos 136,137,138 y 148 del NCPC se concluye que los agentes policiales son auxiliares de la

autoridad judicial y por ende deben colaborar en todo, siempre que las disposiciones no sean contrarias a la ley.

Cuando el MSP recibe una orden de lanzamiento y puesta en posesión emitida por sede judicial civil, se debe ejecutar cumpliendo lo convenido en el decreto de desalojos o en su defecto, ejecutarlo según los desalojos de vulnerabilidad social. Cuando la policía proceda a realizar el lanzamiento solo están facultados para ejecutarlo si el demandado accede a retirarse de manera pacífica.

Partiendo de los supuestos anteriores si el demandado no quiere salir o no se encuentra en el lugar, en ambos casos no se puede ejecutar, ni tampoco pueden realizar lo dispuesto en el canon 148 del NCPC que menciona lo siguiente:

Artículo 148.- Condena de dar

Cuando deba entregarse un bien mueble o inmueble y el obligado no lo hiciera voluntariamente, se procederá a la entrega o puesta en posesión. Los muebles que no deban entregarse con un inmueble se pondrán en depósito, si su dueño no quisiera o no pudiera retirarlos en el acto de la expulsión, y sobre dichos muebles se podrá ejercer derecho de retención por los gastos que origine el depósito

Este artículo es citado por los jueces en la orden de lanzamiento con el fin de que la policía resuelva con forme a lo que establece, sin embargo, no puede aplicarse dicho artículo puesto que, para poner en posesión, si ocurre algunos de los supuestos, también se necesitaría la orden de allanamiento; por ende, el demandado tiene la opción de cobrar los daños y perjuicios por la ejecución imposible según lo dispuesto en art 138 del NCPC.

Ahora bien, si el juez se presenta al lugar y se ejecuta el desalojo por medio del allanamiento con las formalidades establecidas y sucede lo que indica el art. 148 mencionado, *los muebles que no deban entregarse con un inmueble se pondrán en depósito, si su dueño no quisiera o no pudiera retirarlos en el acto de la expulsión, y sobre dichos muebles se podrá ejercer derecho de retención por los gastos que origine el depósito*, es decir si el demandado no quiere sacar sus bienes o no puede, entonces aplica la figura del depósito.

Pero el depósito aplica solo si el demandado acepta, y este tiene el derecho de retención sobre los bienes por los gastos que implique el depósito, esto porque la policía no cuenta con los

instrumentos y medios necesarios para resguardar los bienes del demandado, empero si el propietario del inmueble no acepta ser el depositario no podría efectuarse la puesta en posesión, pues no se le puede obligar, por lo que nuevamente solo puede ejercer el derecho de cobrar lo dispuesto por la ejecución imposible.

No puede la policía tampoco sacar los bienes y dejarlos a la intemperie, ya que se pueden ver involucrados en un abuso de autoridad o el demandado puede reclamar que dañaron un bien o que estos sustrajeron dinero o algún objeto de valor. En los desalojos emitidos en sede administrativa no existe ninguna norma que indique cómo se debe resolver en los supuestos mencionados y sobre el depósito; por ende, analógicamente el MSP debe considerar que se aplique lo establecido en el NCPC.

Exponer el desconocimiento y la discrepancia de los agentes policiales sobre sus funciones en el desalojo y la figura del allanamiento.

En este objetivo específico queda expuesto que los agentes de policía no tienen claro cuál es el procedimiento correcto para los desalojos y puesta en posesión, si bien solo se realizó una exposición de conocimiento de cuatro policías, por tanto, no se podría afirmar que todos los funcionarios desconocen sobre este tema, para ello se necesitaría un trabajo de investigación con un enfoque cuantitativo.

Sin embargo, sí queda comprobado que existe discrepancia entre los agentes sobre la ejecución de desalojos, además se demostró que dicha discrepancia o desconocimiento se ve reflejado en la práctica. Como se describió y analizó en el desalojo que se presencié de manera física, los policías no sabían cómo actuar por la falta de colaboración de los demandados y perdieron más de dos horas en resolver.

Incluso se exhibió que una asesora del MSP dio una dirección funcional contraria a las normas del NCPC, cuando les indicó a los oficiales que ingresaran a la vivienda, sacaran a las personas, dejaran los bienes en la vía pública y se pusiera en posesión al actor. Esta acción hizo que los agentes de policía concurrieran en un abuso de autoridad y allanamiento ilegal, sin

embargo, los demandados por desconocimiento legal no alegaron el mal procedimiento y accedieron a retirarse de manera pacífica.

Recomendaciones

Para finalizar, en esta investigación se logra concluir que hay una cadena de controversias en la práctica de los desalojos, que en la medida de lo posible es necesario reestructurar para que la policía administrativa no incurra en la violación de derechos fundamentales de todas las partes involucradas en el lanzamiento de un desalojo; por ello dentro los objetivos específicos, se planteó como último y que a la vez es una recomendación, el siguiente:

Proponer adicionar al Decreto Ejecutivo n.º 37262-MSP un reglamento para la ejecución de desalojos que ameriten el allanamiento.

En relación al tema que se estudia, se plantean diversas recomendaciones en lo referente a los artículos del decreto de desalojos n.º 37262-MSP, el cual se refiere a la ejecución de todo tipo de desalojos que ejecuta la policía administrativa. La investigación arrojó que es necesario modificar algunos artículos, ya que este decreto contiene las únicas normas procesales dentro del ordenamiento jurídico costarricense que indican el procedimiento, sin tomar en cuenta la jurisprudencia y la costumbre, esta modificación se fundamenta en la derogación del CPC anterior y con esto deben corregirse las siguientes situaciones:

- En el primer artículo del decreto de desalojos debe eliminarse de la procedencia el canon 455 del CPC, ya que se derogó con la ley n.º 9342 en el art. 183. Por lo que el artículo primero debe leerse de la siguiente manera:

Artículo 1º: De la procedencia del desalojo administrativo. El desalojo administrativo procederá en los casos establecidos en los artículos 305 del Código Civil, 7 y 74 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, sin detrimento de lo que establezcan otras normas especiales o conexas y también

en aquellos casos en los cuales así lo ordene o requiera cualquier entidad propietaria, poseedora o administradora de bienes inmuebles públicos.

- En la Sección sexta sobre la actuación policial y la ejecución del desalojo debe agregarse el artículo 12 bis que regule lo relacionado a los desalojos que ameriten el allanamiento, que debe leerse como se describe a continuación:

Artículo 12º bis: ejecución de desalojos que ameriten el allanamiento. *Cuando la policía reciba órdenes de desalojo emanadas por una autoridad judicial será necesaria la orden de allanamiento y la presencia física del juez, y sobre el destino de los bienes, aplicará el depósito.*

En los desalojos emitidos por alguna institución administrativa no será necesaria la orden de allanamiento, en este caso la policía deberá acompañarse del asesor legal.

Con las modificaciones que se mencionaron se pretende que se resuelva lo planteado en esta investigación, es pertinente realizarla, puesto que como se desarrolló previamente, se demostró que hay inconsistencias en la ejecución del desalojo en el tema de las funciones de los jueces y la policía administrativa en relación a la figura del allanamiento.

Lista de Referencias

Libros

- Albaladejo, M. (1989). *Derecho Civil III*. Derecho de Bienes. Volumen I, parte general y Derecho de Propiedad (6ª ed). Barcelona España: Librería Bosch..
- Albaladejo, M. (1989). *Derecho Civil III*. Derecho de Bienes. Volumen II. Derechos reales en cosa ajena y Registro de la Propiedad (6ª ed) Barcelona España: Librería Bosch.
- Albaladejo, M. (2013). *Derechos Reales parte general*. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. San José Costa Rica.
- Álvarez, F. (2013). *Derechos Reales*. San José Costa Rica: Editorial ISOLMA S.A.
- Brenes, C. (1981). *Tratado de los Bienes*. (6ª ed) San José Costa Rica: Editorial Juricentro S.A..
- Brenes, C. (2009). *Tratado de los Contratos*. (5ª ed) San José Costa Rica: Editorial Juricentro S.A..
- Castán, José. (1978). *Derecho Civil Español y Floral*. España: Editorial Reus.
- Hernández, Fernández y Baptista. (2014). *Metodología de la investigación* (6ª ed) Recuperado de <https://www.uca.ac.cr/wp-content/uploads/2017/10/Investigacion.pdf>
- López, J. (2018). *Derecho Procesal Civil Costarricense II*. San José Costa Rica: Edinexo

Tesis

- Azofeifa, G y Bolaños, A (2016). *Análisis jurídico del desahucio en los arrendamientos civiles y comerciales a la luz de la ley 9160: Monitorio Arrendaticio*. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, Costa Rica.
- Gómez, L (2008). *La necesidad de reformar los procesos del juicio sumario de desocupación y desahucio en la legislación guatemalteca*. Tesis para optar por el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala,

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala. Recuperado de http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_7554.pdf

Ortiz, J (2011). *Influencia Jurisprudencial en el Procedimiento del Desahucio Administrativo*. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. Costa Rica

Vargas, K (2008). *Allanamiento Civil: Constitucionalidad y Legalidad*. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. Costa Rica.

Leyes

Constitución Política de Costa Rica

Código Procesal Civil vigente (Ley N° 9342)

Código Procesal Civil derogado (Ley N° 7130)

Ley General de Administración Pública (Ley N° 6227)

Ley General de Policía (Ley N° 7410)

Código Civil de 1887 (Ley N° 63)

Código de Procedimientos Civiles de 1933

Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley N° 7527)

Decretos y reglamentos

Decreto ejecutivo N° 37262 MSP. Reglamento para el trámite de desalojos administrativos presentados ante el Ministerio de Seguridad Pública.

Decreto ejecutivo N° 39277-MP-MSP-JP-MIVAH-MDHIS. Comisión de Atención Integral a los Desalojos (CAID) y el Procedimiento especial para la atención de desalojos considerados como de vulnerabilidad social.

Documentos electrónicos

Consejo del Instituto Nacional de Derechos Humanos (2016). “Informe programa de derechos humanos función policial y orden público”. Instituto Nacional De Derechos Humanos. Santiago de Chile. Recuperado de: <https://bibliotecadigital.indh.cl/bitstream/handle/123456789/1137/funcion-policial.pdf?sequence=1>

Ley contra el desalojo y la desocupación arbitraria de viviendas (2011). Decreto N° 8.190 de fecha 5 de mayo del 2011. Gaceta Oficial República Bolivariana de Venezuela. Recuperado de: <https://pandectasdigital.blogspot.com/2016/10/ley-contra-el-desalojo-y-la.html>

Sentencias y resoluciones

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica Resolución N° 03951 - 2007

Sala Constitucional de la Corte suprema de Justicia de Costa Rica Resolución N.º 00365 – 1995

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica Resolución N.º 07335 – 2006

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica Resolución N.º 6687- 1997

Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica Resolución N.º 03333- 1995

Tribunal Primero Civil de San José de la Corte Suprema de Justicia de Costa Rica Resolución N.º 00737- 2010

Apéndices

Apéndice A

Entrevista transcrita realizada de forma personal al licenciado Alejandro Chan Ortiz jefe del Departamento de Desalojos del Ministerio de Seguridad Pública, 23 de junio del 2020.

Si se derogó el CPC y con él también el art. 455 sobre el desahucio administrativo ¿Por qué lo siguen aplicando?

Respuesta:

La Ley general de arrendamientos urbanos y suburbanos no ha sido modificada en los últimos dos códigos procesales entonces la ley de arrendamientos es una ley sustantiva y el 455 del CPC es una norma procesal y además en las normas de interpretación jurídica la ley de arrendamientos es una norma especial, ahora bien, con el nuevo CPC no se derogó ni se modificó el artículo 7 de la ley de arrendamientos en la que están las causales para el desahucio administrativo.

Además, está el Decreto ejecutivo de desalojos 37262 entonces nosotros no encontramos en términos jurídicos que debe dejar de aplicar el desahucio administrativo el espíritu del legislador no fue judicializar, sino más bien que las causales del 7 y 74 se vieran en la sede administrativa.

¿Quién hace la puesta en posesión?

Respuesta:

Si en una delegación hay capacidad operativa cualquier policía puede realizar la puesta en posesión, no se debe burocratizar un procedimiento de estos, yo no veo ningún problema en que cualquier policía realice el desalojo.

¿Puede la policía allanar por una orden de sede administrativa?

Respuesta:

La policía tiene la potestad para ingresar, esto porque desalojar implica ingresar a la vivienda y sacar a quien se oponga, cuando se ordena un desalojo también llamado lanzamiento esto incluye ingresar al inmueble.

¿Qué pasa con los bienes del demandado en un desalojo en el caso que no quieran sacarlos?

Respuesta:

Si el demandado no se encuentre en lugar del desalojo siempre se puede realizar, es decir los bienes se dejan en depósito del actor, pero si el demandado se encuentra, él tiene que hacerse responsables por sus bienes, si quedan en vía pública el demandado verá qué hace. La situación se le aclara siempre a los policías, se les ha dicho en varias consultas que nos hacen, que únicamente se puede dejar como depositario al actor y si el actor no quiere simplemente no se ejecutan el desalojo esto porque la policía no cuenta con los medios para resguardar los bienes.

¿Cómo funcionan los desalojos de vulnerabilidad social?

Respuesta:

Cuando se recibe una solicitud de desalojo se le da audiencia al demandado, a él se le solicita que indique si hay menores de edad o personas con discapacidad además de adultos mayores y animales, entonces si se comprueba que hay alguna de esas personas se notifica a las instituciones como CONAPBIS o el PANI encargadas de velar por ellos, se les da un mes de tiempo para que hagan lo que corresponda aunque a veces o el PANI dice que no van hacer nada y también se le notifica eso al actor por ser de vulnerabilidad y este tenga conocimiento a estas instituciones se les informa para que hagan las investigaciones

Posteriormente cuando ya se ha ordenado el desalojo se le pide a la policía que coordine con las instituciones para la ejecución del desalojo, también se dice que vulnerabilidad es cuando hay un desalojo masivo entonces si procede se acoge se hace una resolución y en el por tanto se pone que no se ejecutará hasta que la comisión interinstitucional resuelva. El decreto para los desalojos de vulnerabilidad social da cuatro meses para que resuelvan.

¿Cómo aplica la invasión en curso?

Respuesta:

Son los jefes de cada delegación los que deben resolver y hacer una resolución con forme a lo que menciona el decreto de desalojos, si considero que deben apoyarse más con los asesores legales de cada región, estoy de acuerdo que sería bueno que se presenten a los desalojos ya que si hay una duda legal sobre un procedimiento ellos pueden resolver

Es necesario mencionar que es muy importante que los jefes consignen en la resolución que la invasión en curso que ocurre se dio en el tiempo establecido en el artículo 13, ya que al ser considerada de vulnerabilidad con esa consignación se puede tramitar como invasión en curso, aunque haya pasado más tiempo ya que la invasión se dio dentro de los 15 días que indica la norma.

Apéndice B

Entrevista transcrita realizada de forma personal al licenciado Warner Nájera Madrigal, asesor legal del Departamento de Planes y Operaciones del Ministerio de Seguridad Pública, 22 de junio del 2020.

¿Cuál es la fundamentación jurídica para que la policía pueda allanar por una orden emitida en sede administrativa?

Respuesta:

La Fuerza Pública en estos casos tienen que entrar, ya que el propietario le dice a la persona que debe irse ya que esta nunca ha tenido un derecho de posesión por lo tanto no se está discutiendo un derecho de posesión, a diferencia en un proceso monitorio donde sí hay un contrato y ese contrato le reconoce el derecho de posesión y hasta tanto él no sea sacado de ese inmueble ese derecho de posesión se mantiene aunque sea precario, porque lo que va hacer cesar ese derecho de posesión es precisamente la ejecución material del acuerdo; en cambio en sede administrativa lo que está en discusión no es la posesión sino que se acabó la tolerancia. Entonces Fuerza Pública va con el propietario del inmueble que ya no tolera la presencia de esa persona y es el propietario del inmueble el que nos autoriza a ingresar directamente.

Con el allanamiento las potestades se le dieron al juez no a la policía, en sede administrativa todas las potestades son de la policía y el que hace cesar la tolerancia es el propietario por lo tanto el ingreso de Fuerza Pública está legitimado en el tanto ya el propietario puede ingresar y expulsar.

¿Cómo aplican los desalojos de vulnerabilidad social?

Respuesta:

Primero se define si procede el desalojo, si procede se analiza el desalojo y las condiciones materiales, es decir cuántas personas son, su condición, cuántos oficiales se necesitan, la peligrosidad de la zona, el impacto que ese desalojo va tener como las condiciones de vida, en las condiciones productivas o reproductivas, por ejemplo tenemos el desalojo de una finca tiene una lechería para sacar a esas personas de ahí hay que desmontar una lechería que genera empleos y una serie de cosas como encadenamientos productivos como empleos. Es decir que permiten el desarrollo de una comunidad, o bien de vulnerabilidad cuando hay personas adultas mayores, niños, personas con alguna discapacidad. Esto obliga a tomar daciones diferentes. Esto para tratar que la ejecución de los actos de desalojo ya sean judiciales o administrativos sean lo menos lesivos a los derechos fundamentales.

¿Cómo se realizan las coordinaciones con las demás instituciones?

Respuesta:

En un desalojo judicial, por ejemplo, aquí se determina si es de vulnerabilidad social, por lo tanto, se informa a la Procuraduría que en el juzgado X se está tramitando un desalojo el cual puede ser de vulnerabilidad social, la Procuraduría se apersona al juzgado que conoce la causa y le informa al juez para que este remita, sí lo tiene a bien, ese proceso a la Comisión de atención integral de desalojos.

En el caso administrativo, se toma el acuerdo de desalojar, y se determinar si es un desalojo de vulnerabilidad, lo cual no debe relacionarse con pobreza ya que puede desalojarse a una persona con dinero que genere muchos empleos o sea la principal actividad productiva. Una vez que se determina se manda al CAID, comisión que está conformada por varios técnicos de

distintas instituciones como PANI, MSP, entre otros que en cuatro meses van a establecer un plan de acción para el desalojo.

¿Quién puede ejecutar la puesta en posesión?

Respuesta:

Cualquier funcionario de fuerza puede realizarlo, tanto los emitidos en sede judicial porque así lo dice la ley o los administrativos que están dirigidos a cualquier autoridad de policía. Solo el artículo 13 indica que debe ser el jefe quien realice la resolución de la invasión en curso. Este no tiene ningún recurso, y puede desalojarse incluso después de los 15 días. Esto porque puede ser que en el día 15 el propietario se dé cuenta de la invasión.

¿Cuál es plazo prudencial que se le otorga al demandado para que desaloje el inmueble?

Respuesta:

Son tres días para la apelación y cinco días para irse, en esos tres días la persona tiene la posibilidad de presentar objeciones y dependiendo de la objeción lo importante y es muy recomendable para toda la policía que esperen el documento de la firmeza de del Departamento de Desalojos porque puede ser que acojan la apelación. Debe presentarse la revocatoria con apelación, es decir se le dan tres días para los recursos y dos días más para que se retire.

¿Cómo cree que funciona la figura del allanamiento del art 137 en los procesos de desalojo emitidos en la sede civil? ¿Necesita la policía una orden de allanamiento?

Respuesta:

Sobre el desalojo emitido en sede civil es necesario estudiar los artículos 136, 137, 138 y 148 del NCPC. En el caso del artículo 136 del NCPC, sobre los acuerdos ejecutorios en concordancia con el 137 indican que se podrá ordenar el allanamiento cuando las circunstancias lo ameriten, para lo cual podrá hacerse acompañar o auxiliarse de la Fuerza Pública pero no delegar la función a la Fuerza Pública, esto según el 137.

Entonces dice cuando deba poner en posesión en concordancia con el 137 aunque no está aquí porque lo que hace es hacer una concordancia con el depósito, los muebles que no deban entregarse con un inmueble se pondrán en depósito si su dueño no quisiera o no pudiera

retíralos en el acto de la expulsión y sobre dichos muebles se podrá ejercer el derecho de retención por los gastos que origina el depósito.

Ellos nos dicen a nosotros, yo acorde de acuerdo al 136 un pronunciamiento ejecutorio, póngase en posesión y hágalo así, pero cómo hago yo si la persona no me deja ingresar, quién tiene la potestad, entonces si no me dice que tengo derecho a allanar yo no puedo allanar por lo tanto esta condena de dar, es decir poner en posesión y si la persona no saca los muebles yo los pongo en depósito, pero no puedo hacerlo porque previo a eso tengo que tener una orden de allanamiento, pero aquí no sabemos si la policía lo hace diferente. Entonces cuando la ejecución resulte imposible por cualquier motivo el demandado deberá indemnizar a la parte contraria los daños y perjuicios causados

Es decir, yo llego no tengo la orden de allanamiento, no allano. Se vuelve imposible la puesta en posesión, porque yo no tengo competencias para allanar lo único que nace a la vida jurídica es la condena por daños y perjuicios en contra de la persona que no quiso ejecutar por sí mismo la orden ejecutoria del juez.

Según el 137 se ordena el allanamiento cuando las circunstancias lo ameriten, ¿se puede dar una orden de allanamiento abierta?, no, porque aún no han nacido a la vida jurídica las circunstancias, por eso esa es la importancia que estos actos deben ser realizados por un juez.

Sobre el 148, podría ser una circunstancia el que no esté el señor ocupando el inmueble, pero entonces tiene que haber una orden de allanamiento, sin las circunstancias el juez no puede ordenar el allanamiento, es decir el juez en el acuerdo ejecutorio no puede adelantarse y decir si las circunstancias se dan proceda al allanamiento, porque entonces no podríamos aplicar el 148.

Sí somos los encargados de proteger los derechos de las personas presentes y ausentes, ya la ley establece un procedimiento en estos artículos, entonces si no estuviera la persona no debería yo allanar, yo debería informarle al juez he ido varias veces y esa persona no está y decirle al juez que dicte el allanamiento, por eso el juez debería ir y hacer una exposición de motivos, porque solo el podrá ordenar el allanamiento cuando las circunstancias lo ameriten; es decir no puede ordenarse todo el tiempo, solo cuando amerite.

Cuando yo como policía voy a realizar un desalojo y las personas no quieren salir no se puede ejecutar y hay que informar al juez la persona se negó y no tengo la potestad de ingresar sin orden porque ya el NCPC estableció que es requisito que haya una orden de allanamiento.

Lo que pasa es que para los tribunales es muy cómodo seguir delegando a la Fuerza Pública. Las funciones que le son propias a los jueces

Lo que busca la norma es precisamente entregarle la cosa o el bien inmueble a la persona cuyo derecho sea declarado, ahora bien, ya tiene sentido entonces que apliquemos el 148, donde la policía será auxiliar de acuerdo al 137 del juez encargado de la ejecución para lo cual están previstos en el ordenamiento jurídico y en el Poder Judicial, a la luz de esta norma se crearon jueces de ejecución

Lo que están haciendo es hacer un oficio delegando una función de ejecutar a la Fuerza Pública, el problema es que cuando la Fuerza Pública llega y no hay nadie, jurídicamente tiene que dar media vuelta e irse, por lo tanto, el policía tiene que indicarle al juez que hay un problema o una circunstancia que impide la ejecución del acto o el acuerdo ejecutorio y por lo tanto se requiere un allanamiento. Eso evidentemente afecta la justicia pronta y cumplida porque no se puede ejecutar de inmediato y entonces mediante un rodeo el juez tiene que volver a resolver y nuevamente va tener que hacerse presente y solicitar el auxilio de la Fuerza Pública.

Apéndice C

Entrevista transcrita realizada de forma personal al juez del Tribunal Segundo de Apelación Civil de San José, Luis Fernando Fernández Hidalgo, 22 de junio del 2020.

¿Cómo funciona la aplicación del allanamiento del art 137 del NCPC en los procesos de desalojo?

Respuesta:

El allanamiento es una medida extrema, es una irrupción a la vida privada de una familia o una persona el legislador o la constitución autoriza por la orden de un juez que se puede irrumpir en esa privacidad. Pareciera que según el artículo 137 la única autoridad que puede intervenir es el

juez que ordena el allanamiento y parece que debe presentarse. De no ser así podría ser un allanamiento ilegal.

Sim embargo el desalojo es otra cosa, el allanamiento es para ejecutar pronunciamientos de un tribunal, el allanamiento implica me meto, investigo, obtengo la información, y salgo, pero la persona sigue viviendo ahí. En desalojo no es que la persona se va quedar ahí, sino que se les ordenó salir por las buenas o sale por las malas, son dos cosas procesales diferentes.

Si a una autoridad de policía se le ordenar realizar el desalojo debe hacerlo utilizando todos los recursos necesarios para ejecutarlo. El allanamiento del que habla el 137 es otra cosa, sí es para realizar el acuerdo executorio, pero el desalojo implica la expulsión de las personas del lugar donde están viviendo la orden de desalojo necesariamente implica meterse en un lugar privado y sacarlos. El allanamiento que habla el artículo 137 en donde se van a practicar diferentes actividades puede ser un aseguramiento de bienes o cosas así.

El proceso sumario de desalojo sí es un pronunciamiento o acuerdo executorio, pero ese nombre está mal puesto en el código porque en realidad no es un acuerdo executorio es una sentencia que implica desalojar a las personas entonces la policía sí puede entrar y sacar la gente y poner en posesión al actor. Existe una violación autorizada, porque hay que meterse y sacar a las personas.

El desalojo y allanamiento son dos cosas diferentes. El desalojo no es un allanamiento técnicamente para desalojar no es necesario el allanamiento Antes no existía el allanamiento en el CPC no era necesaria una orden de allanamiento, este último tiene otra razón irrumpir en el ámbito privado de una persona.

¿Qué pasa con los bienes del demandado en el desalojo?

Respuesta:

En el desalojo los bienes son del demandado salvo que el juez haya ordenado la retención de los bienes, en el desalojo puro y simple los bienes se los lleva el demandado. El depósito se puede hacer a la misma parte demanda, pero si existiera un embargo, si a una persona se le ordenó el desalojo y se resiste a desalojar se le sacan sus cosas, eso es lo que yo creo que hay que hacer.

Si los bienes se sacan y quedan en vía pública los dueños tienen que ver qué hacen. No se los dejan tirados o que hacen.

Apéndice D

Entrevista realizada vía correo electrónico al doctor Sergio Artavia Barrantes, abogado litigante especialista en materia civil, 14 de julio del 2020.

¿El allanamiento del art. 137 del NCPC aplica para los desalojos y si el juez debe estar presente para realizar el acta? Es decir, en caso de que el demandado se niegue a salir ¿la policía necesita la orden de allanamiento o el desalojo implica esa potestad para la policía?

Respuesta:

Hoy por normas expresas, antes fue creación jurisprudencial, un juez diverso al penal, puede ordenar y practicar el allanamiento de lugares para permitir la ejecución y el fiel cumplimiento de las sentencias o decisiones judiciales firmes que ordenen la entrega de un bien rematado art. 137 NCPC o con la finalidad de practicar reconocimiento judicial art. 46.2.4 NCPC y en general “para la ejecución de pronunciamientos y acuerdos ejecutorios, cualquiera que sea su naturaleza...cuando las circunstancias lo ameriten”, como podría ser medidas cautelares o de ejecución para el cumplimiento de sentencias.

No obstante que el artículo 23 de la Constitución Política dispone la inviolabilidad del domicilio y cualquier otro recinto privado, también dispone que pueden ser allanados por orden escrita de juez competente, no solo para impedir la comisión o impunidad de delitos, sino también para evitar daños graves a las personas o propiedad, pero eso sí ordenarla con sujeción a la ley.

La Sala Constitucional ya ha definido que es un allanamiento, indicó que era:

“el acto por el cual la autoridad, en función de tal, penetra en un recinto considerado como privado, contra o sin la voluntad del titular, y para que sea legítimo la autoridad lo debe practicar en los casos previamente determinados por

ley y con las formalidades requeridas por ella, esto es: que sea dispuesto por un juez competente, y fundamentando la necesidad del mismo, exhibiéndose dicha orden al titular; o bien, a cualquier otra persona mayor de edad que allí se encontrare, debiéndose realizar el registro en presencia de ellas y levantando acta de lo actuado, y la omisión de cualquiera de esas formalidades puede tornar ilícito el allanamiento. Se considera también ilegal cuando se realiza fuera de los supuestos taxativamente establecidos por las reglamentaciones procesales, o sin la presencia del juez que lo dictó.

Es importante transcribir parte del considerando V. del citado voto, en donde se cita también el voto 2942-92 de esa misma Sala que dispuso:

“ningún derecho individual ni ninguna libertad son tan ilimitados que no estén restringidos por la necesidad de proceder a la defensa de los intereses individuales opuestos, o con mayor motivo de la colectividad. De ahí que se haya previsto la posibilidad de entrar en el domicilio ajeno contra la voluntad, aún expresa de su dueño, sin que ello signifique atentar contra esa inviolabilidad”.

Fundamento constitucional

Se ha cuestionado la constitucionalidad del allanamiento que puede ejecutar la autoridad administrativa para hacer efectivo el lanzamiento y puesta en posesión, basado en la inviolabilidad de la propiedad privada y la inexistencia de autorización constitucional para el allanamiento en materia civil.

Esa pretendida inconstitucionalidad del allanamiento civil es inadmisibile, por cuanto el allanamiento constituye un acto de coerción real limitativo de una garantía constitucional, cumplido por las autoridades de policía, y no resultan violatorias de derecho alguno en el tanto cumpla con dos requisitos: que responda a los fines proceso, y esté legitimado por ley en forma expresa. El allanamiento, para lograr el desalojo o puesta o posesión, producto de una remate o un desahucio, constituye en el medio legal, y coercitivo, más apto para poder poner en posesión, aún con la fuerza de la policía administrativa, al propietario del bien, para lograr los fines del proceso poder ejecutar la puesta en posesión del bien rematado o la sentencia de desahucio,

estando legitimada constitucionalmente la actuación de los Tribunales para ejecutar sus pronunciamientos por medio de la Fuerza Pública, cuando resultare necesario, según se dispone en los artículos 140 inciso 9 y 153 de la Carta Magna, esta posición del Tribunal Constitucional fue luego seguida por el Tribunal Primero. Por ello, tampoco resulta inconstitucional y menos tutelable por vía de amparo constitucional el desalojo y orden de puesta en posesión ejecutado por la autoridad de policía, a solicitud de un juez ordinario.

También ha admitido como constitucionalmente válido, el allanamiento civil, para otras materias o actos procesales:

“El artículo 23 constitucional hace referencia a juez competente no define que sea necesariamente un juez de la materia penal, sino el que la ley considera como competente para conocer del caso concreto, de manera que el allanamiento, no solo es posible como erróneamente lo interpreta el recurrente, para perseguir un delito o recabar pruebas en relación con éste, sino que la norma constitucional deja abierta al legislador la posibilidad de que, en los casos en que se considere necesario, pueda ordenarse allanamiento en otras ramas del Derecho...De conformidad con lo expresado y hecho un análisis del contenido del artículo 23 de la Constitución Política, la Sala llega a la conclusión de que el mismo no establece un derecho absoluto a la inviolabilidad a la propiedad, por el contrario, se trata de una norma flexible, haciéndose una reserva de ley, en la que se permite regular los casos en que procede el allanamiento, exigiéndose como único requisito que se establezca por vía legal -como ocurre en este caso en particular-. Es más, si en materia civil no se permite el allanamiento quedaría inoperante la puesta en posesión del actor de la cosa objeto del litigio, dejando así sin sentido el espíritu de la norma cuestionada, en razón de en muchos casos debe precederse al allanamiento, previo a la puesta en posesión del actor de la cosa. En consecuencia, estima la Sala que la acción debe rechazarse por el fondo en cuanto a este extremo”.

Presupuestos

Establece la norma, que el allanamiento se ordenará “cuando las circunstancias lo ameriten. Para tal efecto, fijará el objeto, así como las condiciones bajo las cuales se practicará el allanamiento y tendrá amplias facultades para ingresar a los lugares, eliminar cualquier obstáculo o auxiliarse con la Fuerza Pública cuando lo estime necesario”.

Con base en esta norma, para ordenar el allanamiento y eventual decomiso de bienes, el tribunal debe tomar en cuenta:

a) Es una medida excepcional y solo cuando se ha impedido o se justifique para evitar un mal mayor y no perder el elemento sorpresa,

b) Debe ser a petición de parte, pues se está en fase de ejecución que rige el principio dispositivo,

c) El juez debe resolverlo de manera considerada, dando las razones fundadas y concretas por las que se justifica el allanamiento, en esta resolución fijará el objeto, así como las condiciones bajo las cuales se practicará,

d) Deberá precisarse el lugar o lugares exactos, la hora y fecha, entre otras circunstancias necesarias bajo las cuales se ordenará el allanamiento.

e) El allanamiento debe practicarlo el juez, con auxilio de la Fuerza Pública.

En comentarios al CPC, t. II, 2ª edición:

Hasta inicios de siglo no se permitía a un juez civil el allanamiento de lugares o decomiso de cosas, a fin de realizar un reconocimiento judicial. Sucede a veces que la negativa de una las partes, lo oculto, la forma como se perpetran los hechos o se esconden las cosas, impedian la realización o preconstitución de prueba importante para hacer constar precisamente la comisión de un hecho o conducta sancionada. Violación a los derechos intelectuales, falsedad de marcas, etc. o la evacuación del reconocimiento. Aunque no existía norma civil expresa, como anticipamos en otra obra, la posibilidad legal medidas cautelares genéricas, constitucional allanamiento judicial y jurisprudencial, si es posible que un juez diverso al penal, pueda ordenar y practicar el allanamiento de lugares para permitir el reconocimiento. Creemos que en orden a la valoración de esa conducta y si persiste la negativa, habilitaría extraer de ese comportamiento oclusivo, indicios graves en contra de la que se hubiese rehusado, derivados de su comportamiento procesal.

Apéndice E

Nivel de conocimiento de los policías sobre el procedimiento del desalojo

Modalidad de entrevista por mensajes electrónicos, el 03 de julio del 2020.

Nombre completo: Elizabeth Araya Pérez

Puesto: Acompañante de patrulla

Años de servicio: 10

Delegación: Sarapiquí

¿Cómo se ejecuta una orden de desalojo (cómo se interviene a las personas demandadas, qué documentación se realiza)?

Respuesta:

Para ejecutar una orden de desalojo primero se realiza un acta de observación donde se anota cuántas personas viven en el lugar si hay menores de edad adulto mayores o discapacitados esto para tomar las provisiones necesarias y las coordinaciones con las entidades correspondiente a según sea el caso. Se realiza, además una notificación donde se les indica a las personas cuanto tiempo cuenta para desalojar el inmueble dándoles una fecha estimada para retirarse del inmueble.

Si los demandados no quieren salir ¿Puede la policía allanar para realizar el desalojo?

Respuesta:

En este caso la policía puede ingresar y realizar el desalojo con la coordinación ya realizada con las autoridades correspondientes en la medida de lo posible se evita hacerlo por la fuerza de utiliza el diálogo, pero sí se puede ejecutar la orden de desalojo por la fuerza de ser necesario.

¿Puede cualquier policía realizar el desalojo?

Respuesta:

El protocolo indica que, si es un desalojo de un bien inmueble y puesta en posesión, un superior o encargado es quien ejecuta el desalojo acompañado de sus subordinados y de ser necesario se puede hacer acompañar del asesor legal, si el desalojo es por violencia doméstica cualquier policía lo puede realizar.

¿Qué pasa con los bienes del demandado, si no quiere o no puede retirarlos en la ejecución del desalojo?

Respuesta:

Estos bienes pueden ser retirados del inmueble una vez ejecutado el desalojo sin embargo se puede valorar el dar un tiempo corto para que sean retirados, habría que valorar esta situación ya que las personas a desalojar son advertidas con antelación de que fecha se va proceder con el desalojo éstas deben tomar las previsiones del caso.

Si en la vivienda a desalojar no se encuentra nadie, pero aún hay bienes ¿qué procede?

Respuesta:

Es importante que en las coordinaciones anteriores al desalojo ya se maneje toda la situación

¿Cómo funciona la invasión en curso?

Respuesta:

Si es una invasión en curso se realizan las coordinaciones necesarias para proceder con el desalojo en el acto, pero si las personas llevan varios días de haber invadido se procede de otra forma. En curso el mismo día de la invasión se puede desalojar se realiza las coordinaciones con las instituciones correspondientes incluso con el PANI de haber menores de edad

Apéndice F

Nivel de conocimiento de los policías sobre el procedimiento del desalojo

Modalidad de entrevista por mensajes electrónicos, el 04 de julio del 2020.

Nombre completo: Carlos Mora Durán

Puesto: Acompañante de Patrulla

Años de servicio: 3

Delegación: San Francisco de Dos Ríos

¿Cómo se ejecuta una orden de desalojo (cómo se interviene a las personas demandadas, qué documentación se realiza)?

Respuesta:

Se realiza la notificación a la parte demandada y se le indica la condición y el plazo en el cual debe desalojar el recinto

Si los demandados no quieren salir ¿Puede la policía allanar para realizar el desalojo?

Respuesta:

No se puede, ya que para realizar el allanamiento debe existir una orden judicial que lo respalde.

¿Puede cualquier policía realizar el desalojo?

Respuesta:

Sí

¿Qué pasa con los bienes del demandado, si no quiere o no puede retirarlos en la ejecución del desalojo?

Respuesta:

No tengo conocimiento qué procede en estos casos ya que no he tenido nunca este incidente y en la preparación de la academia no lo enseñan.

Si en la vivienda a desalojar no se encuentra nadie, pero aún hay bienes ¿qué procede?

Respuesta:

No se puede realizar el desalojo hasta que estén las 2 partes

¿Cómo funciona la invasión en curso?

Respuesta:

No tengo conocimiento y no manejo este concepto

Apéndice G

Nivel de conocimiento de los policías sobre el procedimiento del desalojo

Modalidad de entrevista por mensajes electrónicos, el 06 de julio del 2020.

Nombre completo: Carmen Mairena Alfaro Rodríguez

Puesto: acompañante de patrulla, anteriormente encargada de notificaciones y desalojos.

Años de servicio: 14 años

Delegación: Zapote

¿Cómo se ejecuta una orden de desalojo (cómo se interviene a las personas demandadas, qué documentación se realiza)?

Respuesta:

El desalojo judicial se ejecuta con un juez executor en una hora y fecha determinada, se llega al lugar se lee el documento, se ingresa y se ejecuta.

Si los demandados no quieren salir ¿Puede la policía allanar para realizar el desalojo?

Respuesta:

Correcto la policía procede.

¿Puede cualquier policía realizar el desalojo?

Respuesta:

Si es administrativo sí y si es judicial también, pero con un juez ejecutor

¿Qué pasa con los bienes del demandado, si no quiere o no puede retirarlos en la ejecución del desalojo?

Respuesta:

Se levanta un listado de los bienes y se nombra algún familiar albacea

Si en la vivienda a desalojar no se encuentra nadie, pero aún hay bienes ¿qué procede?

Respuesta:

Se ingresa (cerrajero) se llama vía telefónica a la persona se le indica que se le van a sacar los bienes y por último el actor lleva personal para que saquen los bienes.

¿Cómo funciona la invasión en curso?

Respuesta:

No tengo conocimiento

Apéndice H

Nivel de conocimiento de los policías sobre el procedimiento del desalojo

Entrevista de manera personal, el 23 de junio del 2020.

Nombre completo: Hugo Garro Delgado

Puesto: jefe de puesto de la Delegación de San Sebastián

Años de servicio: 36 años

Delegación: San Sebastián

¿Cómo se ejecuta una orden de desalojo (cómo se interviene a las personas demandadas, que documentación se realiza)?

Respuesta:

Cuando son de sede judicial se recibe directamente por la delegación, se hace un criterio operativo (el entorno del lugar, si hay personas adultas, menores, si se requiere más personal) todo esto se manda al asesor legal para que dé el visto bueno y también a planes y operaciones y por último se coordina con PANI, CONAPAM y las otras intuiciones para ejecutarlo.

Si los demandados no quieren salir ¿Puede la policía allanar para realizar el desalojo?

Respuesta:

Sí, se ingresa hay que cumplir el mandamiento del juez, se hace el lanzamiento y se pone en posesión. Si hay que romper el portón se rompe.

¿Puede cualquier policía realizar el desalojo?

Respuesta:

Sí cualquier policía puede hacerlo

¿Qué pasa con los bienes del demandado, si no quiere o no puede retirarlos en la ejecución del desalojo?

Respuesta:

Los bienes los saca el dueño, la policía no saca nada, y el dueño es responsable. Si no quiere sacarlos se levanta acta, a veces la parte actora lleva abogado y este levanta esa acta, entonces la parte actora tiene que contratar gente para sacar los bienes se los tiran afuera

Si en la vivienda a desalojar no se encuentra nadie, pero aún hay bienes ¿qué procede?

Respuesta:

Para esto hay que tener una coordinación previa, para que no pase, yo creo que no se debería hacer.

¿Cómo funciona la invasión en curso?

Respuesta:

Algunos le llaman invasión de morada, le consultamos al asesor legal cuando no sabemos sobre algo. En este caso no sé cómo funciona

Apéndice I

Hoja de coteo

Desalojo presencial, el 18 de junio del 2020, en San José, San Francisco de Dos Ríos

Fecha y hora: 18 de junio del 2020, al ser las 08:00

Dirección exacta: San Francisco de Dos Ríos, Residencial el Bosque, de Monster Pizza 50 metros sur, casa de habitación a mano derecha, número 739

Expediente: 20-000029-0181-CI

Actor: Humberto Chinchilla Delgado

Demandado (a): Mónica María Araya Fernández

Oficiales de Fuerza Pública: Esteban Jiménez Navarro y Roberto Ramírez Solís

Encargada de CONAPAM: María Quirós Marín

Encargada del PANI: Rosibel Morales Fallas

Detalles:

Primero: los oficiales proceden a realizar un desalojo emitido por el Juzgado Segundo Civil de San José mediante un oficio que envió el asesor legal del MSP Marlon Sequeira Bastos dirigido al jefe de la Delegación de Zapote y San Francisco, indicando que no hay ningún impedimento legal y que además coordine con el PANI, CONAPAM y SENASA.

Segundo: los agentes de policía llegan al lugar del desalojo con los demás funcionarios de las instituciones dialogan con los demandados, el PANI levanta acta que dos menores se retiraron con la abuela materna, CONAPAM se retira ya que un adulto mayor ya había desalojado un día antes.

Tercero: la demandada y su esposo no desalojan y piden dos horas para que llegue un camión para sacar los bienes, el actor accede y la policía también.

Cuarto: al ser las 10: 00 horas los oficiales le indican a la demandada que no pueden darle más tiempo y que van a proceder al desalojo, sin embargo, los demandados no abren el portón.

Quinto: los policías solicitan colaboración a otra unidad, la cual llega y otro oficial les aconseja que llamen al asesor legal.

Sexto: la asesora legal del MSP, Wendolin Berrocal Fernández, les da la orden a los oficiales de ingresar, sacar las cosas y poner en posesión y que los demandados se hagan responsables de los bienes.

Séptimo: los demandados acceden a sacar las cosas a la vía pública mientras llega el camión, les colaboran ayudantes que contrató el actor.

Ultimo: los policías levantan un acta de lo sucedido y ponen en posesión al actor.

Oficio N° 20-000029-0181-CI
San José, Fecha 26 de mayo del año 2020

DELEGACIÓN POLICIAL DE PROXIMIDAD DE SAN FRANCISCO DE DOS RÍOS
S. D.

Estimado(s) señor(es):

Sirva la presente para informarle que mediante resolución de las nueve horas y cincuenta y cuatro minutos del trece de mayo de dos mil veinte que se encuentra firme, se le ordena proceder al **lanzamiento de MONICA MARIA ARAYA FERNANDEZ**, cédula número 0116680123 del inmueble matrícula **1-324013-001-002**, ubicada en San Francisco de Dos Ríos del Cantón Central de San José, Residencial El Bosque, del Megasuper, 100 mts al este y 50 mts sur, casa número 739 a mano derecha.

Lo anterior por estar así ordenado en proceso de **MONITORIO ARRENDATICIO** número 20-000029-0181-CI establecido por **HUMBERTO CHINCHILLA DELGADO y SONIA GUERRERO PORRAS** contra **MONICA MARIA ARAYA FERNANDEZ**.-

En razón de lo expuesto, deberá tomar en consideración la autoridad comisionada lo establecido en el artículo 148 del Código Procesal Civil que literalmente dice:

"Cuando deba entregarse un bien mueble o inmueble y el obligado no lo hiciera voluntariamente, se procederá a la entrega o puesta en posesión. Los muebles que no deban entregarse con un inmueble se pondrán en depósito, si su dueño no quisiera o no pudiera retirarlos en el acto de la expulsión, y sobre dichos muebles se podrá ejercer derecho de retención por los gastos que origine el depósito.".-

Sin más por el momento se despide de usted muy atentamente,

RGUILLENSOL
cc: expe.-

EXP 20-000029-0181-CI
Barrio González Lahman, Calles 15 Y 17, Avenidas 6 y 8, En el 4º Piso del Edificio de Tribunales de San Jose Teléfonos: 2295-3155, 2295-3156. Fax: 2295-3627. Correo electrónico: j2civsj@poder-judicial.go.cr

En este proceso una de las partes es una persona adulta mayor, por lo que se solicita se atienda la gestión de manera prioritaria, eficiente y eficaz





*Ministerio de Seguridad Pública
Dirección Policial de Apoyo Legal
Región Uno San José*



12 de junio del 2020.

Oficio No MSP-DM-DVUFP-DGFP-ALDR1-042-2020_F

**Intendente
Harry Loria Segura
Jefe de Puesto
Delegación Policial San Francisco Zapote**

Estimado señor:

En respuesta a lo ordenado por el **Juzgado Segundo Civil de San José**, en el proceso **Monitoreo Arrendaticio**, expediente 20- 000029- 0181- CI, establecido por **Humberto Chinchilla Delgado y Sonia Guerrero Porras**, contra **Mónica María Araya Fernández**, se desprende lo siguiente:

Al observar el oficio con fecha del 26 de mayo del 2020, de la Lcda. Karina Chaves Vega - Jueza Decisora del **Juzgado Segundo Civil de San José**, se ordena proceder al Lanzamiento de **Mónica María Araya Fernández**, cédula número 0116580123 del inmueble matrícula 1- 324013-001-002, ubicada en San Francisco de Dos Ríos, del Cantón Central de San José, Residencial el Bosque del Megasuper, 100 mtrs al este y 50 metros sur, casa número 739 a mano derecha.

Por lo anterior **no existe ningún impedimento legal para su ejecución**, por lo que se puede proceder con la puesta en posesión. Solamente recordarles el deber de coordinar con el PANI para las personas menores de edad, el CONAPAM para la persona adulta mayor y SENASA para el caso del animal que se encuentra en la propiedad,

Sin más que agregar, se despide:

Atentamente,

MARLON SEQUEIRA BASTOS
Firmado digitalmente por
MARLON SEQUEIRA BASTOS
Fecha: 2020.06.12
18:17:19 -06'00'

**Lic. Marlon Sequeira Bastos
Asesor Legal San José.**



Ministerio de Seguridad Pública
Delegación Zapote San Francisco
Tel 22844336


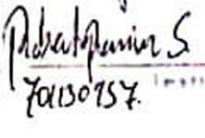
ACTA DE PUESTA EN POSESIÓN

A las 08:00 horas del día 18 del mes de JUNIO del 2020 en la Provincia de San José, en el Distrito San Francisco, en la finca denominada San José, San Francisco de dos ríos, residencia el bosque del mega super 100 metros al Oeste y 30 sur casa 737 en cumplimiento de la orden emitida a la Autoridad Administrativa del Ministerio de Seguridad Pública con base en el expediente 20-000029-0181-01 del 26 de mayo del 2020 Juzgado Segundo Civil de San José

Se declara en perfecta posesión del inmueble desalojado al Propietario Imponible de la finca autorizada para ejercer ante esta quien recibe dicho inmueble finca número 324 013 derechos col y 002

Al ser las 09:00 hrs del 18 de junio del 2020 se procede a realizar el desalojo y puesta en posesión del inmueble. Al lugar llegan los funcionarios del PANI y CONACAPAN el funcionario de CONACAPAN de nombre María Quiros Marín cédula 2675 972 la cual se retira ya que no hay auditor mayores y la del PANI Rosibel Morales Fallas ced 10820 0220 la cual pone en custodia a 3 menores con la abuela paterna Magaly Araya Fernández. El desalojo se realiza con la ayuda de ambas partes de forma voluntaria y pacífica y se da por terminado al ser las 14:15 con la entrega de la posesión al representante - UL


110900237
Jonathan Chinchilla Guerrero.
Eduardo Jimenez Navarro
3 438 584


Grace Barquera

Rafael Jimenez S
70150757

