

Tribunal Segundo de Apelación Civil de San José

Resolución Nº 00712 - 2023

Fecha de la Resolución: 15 de Diciembre del 2023 a las 11:59

Expediente: 22-000347-0182-CI

Redactado por: Ian Berrocal Azofeifa

Analizado por: CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL

Texto de la Resolución

□□□□□□□□□□□□□□□□

EXPEDIENTE: 22-000347-0182-CI (Interno 249-23-2)
PROCESO: SUMARIO DE DESAHUCIO
ACTOR/A: MIGUEL ÁNGEL ARTAVIA HERRERA
DEMANDADO/A: KARLA PAMELA ZÚÑIGA RAMÍREZ

VOTO Nº 712

TRIBUNAL SEGUNDO DE APELACIÓN CIVIL, SECCIÓN SEGUNDA. San José, a las once horas cincuenta y nueve minutos del quince de diciembre de dos mil veintitrés.-

Proceso **SUMARIO DE DESAHUCIO** establecido en el **JUZGADO TERCERO CIVIL DE SAN JOSÉ**, expediente número **22-000347-0182-CI**, de **MIGUEL ÁNGEL ARTAVIA HERRERA**, mayor, casado, pensionado, cédula de identidad número 1-0396-1390, vecino de San José, Moravia, La Trinidad; representado por su apoderado especial judicial el licenciado Cristian Roy Cortés Vargas; en contra de **KARLA PAMELA ZÚÑIGA RAMÍREZ**, mayor, cédula de identidad número 1-1221-0420, vecina de la Trinidad de Moravia; representada por su apoderada especial judicial la licenciada Patricia Cordero Cajiao.

REDACTA el Juez **BERROCAL AZOFEIFA**; y,

CONSIDERANDO:

I. El señor Miguel Ángel Artavia Herrera demandó en proceso sumario de desahucio a Karla Pamela Zúñiga Ramírez. Relata ser propietario de la finca del partido de San José matrícula 386340, en cuyo terreno hay construida una casa de habitación y a un costado, dos apartamentos en dos plantas. Refiere que alquiló un apartamento a su hijo en fecha 30 de julio de 2017, hasta que por diferentes motivos se retiró de la residencia; no obstante, la demandada permaneció en ella por lo que ha tolerado su ocupación desde mayo de 2021. Con base en lo anterior, pretende el cese de la mera tolerancia y su desalojo. Conferido el emplazamiento, la demandada se opuso a los hechos y a la pretensión mediante las excepciones de falta de derecho y falta de legitimación. En resumen, negó la existencia del contrato de alquiler y en su lugar argumentó que el inmueble lo ocupó en carácter de domicilio conyugal junto con el hijo del actor con quien sostuvo una relación sentimental de hecho por espacio de 12 años aproximadamente, así como junto a la hija que ambos procrearon y un hijo suyo de una anterior relación. Alega que, si bien el demandante es dueño del terreno, el apartamento ubicado en la segunda planta fue construido con el aporte económico de la expareja e incluso familiares suyos, de lo cual, en el proceso de reconocimiento de unión de hecho número 21-001055-0165-FA se discute ante casación, un derecho ganancial sobre dicha construcción. Aclara también que la salida de su expareja obedeció a una denuncia por violencia doméstica que se tramitó en el expediente número 21-001222-0635-VD.

Realizada la audiencia única, el juzgado de instancia emitió la sentencia número 2023000840 de las 17:37 horas del 30 de agosto de 2023, en la cual tuvo por demostrado que el actor es titular del dominio de la finca matrícula 1-386340-000, que la demandada y el hijo del actor sostuvieron una relación sentimental y que, en virtud de esta, la accionada ocupó el apartamento en cuestión. Señala también que esa ocupación tuvo lugar a partir de 2010, cuando el apartamento estaba sin terminar y que, durante la convivencia, la accionada y su expareja, invirtieron recursos propios para acondicionar el sitio. Tuvo por no comprobado que la señora Zúñiga Ramírez ocupara el apartamento por mera tolerancia del actor, así como la existencia del contrato de alquiler. En razón de lo indicado, acogió las excepciones materiales, rechazó la pretensión e impuso el pago de costas a cargo del demandante.

II. El actor, inconforme con el pronunciamiento, interpuso recurso de apelación, el cual fundamentó con base en lo siguiente:

"...**PRIMERO:** En dicha resolución se violentaron los principios constitucionales del Debido Proceso, derecho de defensa, de

motivación, fundamentación, legalidad, debida valoración de las pruebas, la sana crítica y razonabilidad. Veamos a continuación algunas de las consideraciones por las que nos opones a lo resuelto en sentencia:

1) En los hechos que tuvo por probados la jueza a-quo en la resolución recurrida, y que no estamos de acuerdo y por los cuales apelamos, son los siguientes:

Hecho 4). La demandada y su expareja iniciaron la ocupación del apartamento en el año 2010 cuando aún se encontraba sin terminar – solamente contaba con las cuatro paredes – y durante su convivencia la accionada invirtió recursos propios provenientes de ahorros, aguinaldos, liquidación laboral además de la ayuda de su padre y familiares de la accionada (misma prueba documental antes mencionada, fotografías aportadas como prueba documental por la demandada incorporadas al expediente el 25/10/2020 11:05:16, 11:05:17, declaración de parte de la accionada Zúñiga Ramírez y testimonial de Sharon Zúñiga Ramírez).”

Da por cierto la versión de la demandada respecto a que ella invirtió recursos provenientes de ahorros, aguinaldos, liquidación laboral además de la ayuda de su padre y familiares de la accionada la demandada y su pareja realizaron mejoras en el departamento, propiedad del suscrito. Es absolutamente falso. No consta en el expediente factura alguna de compra de materiales o de inversiones que hiciera la accionada, por lo que no es de recibo este hecho, y lo único cierto es que ocuparon el departamento que el suscrito construyó y terminó con el préstamo solicitado al banco, así como también la inversión en el mismo del pago del alquiler una vez que se terminó de cancelar dicho préstamo. Igualmente es falso que la accionada haya invertido su aguinaldo y liquidación en el departamento por cuanto ella recibió su liquidación ocho años después de haberse terminado de construir el departamento. Nótese que la misma señora Zúñiga Ramírez, al contestar su demanda menciona:

“Debo mencionar que desde enero del año 2019 fui diagnosticada con dermatomiositis, que es una miopatía inflamatoria, enfermedad autoinmune que afecta los músculos y la piel, siendo que desde dicha data y a como puedo (pues no cuento con los medios para afrontar un tratamiento eficaz) me encuentro recibiendo fisioterapia para poder recuperar la movilidad, tras haber quedado con una debilidad muy fuerte e incapacitante, que me impide inclusive trabajar.”

De lo anterior se desprende con meridiana claridad, que la accionada debido a sus padecimientos de salud que nos cuenta, dejó de laborar en el año 2019 y recibió su respectiva liquidación laboral, mientras que el departamento se construyó en el año 2010 con el préstamo solicitado al Banco. Queda algo difícil invertir en construcción de un departamento que ya está construido ocho años atrás, por lo que queda desvirtuada totalmente la manifestación de la accionada y su hermana de que invirtieron dinero en la construcción del departamento, lo que conlleva también a determinar que dicha condición no se tuvo en cuenta a la hora de emitir la sentencia recurrida, la cual violenta el principio constitucional de valoración razonable de la prueba y la sana crítica.

También es falso, y aún más sorprendente, que afirmen y den por un hecho, que el padre y familiares de la accionada hayan realizado aportes en los acabados de la electricidad del bien, dado que el suscrito fue quien compró los materiales y cables y demás referentes con mi propio dinero para lograr instalar dicho servicio, y lo único que hizo el padre de la demandada, fue venderme los materiales tal como se indicó en la declaración del suscrito el día de la audiencia.

Por cierto, que sentido tiene que dicho señor, hubiese donado tanto los materiales y mano de obra en la instalación de electricidad, si el departamento nunca sería ni de su hija ni de su yerno, pues es solo mío, excepto en la situación ya conocida de cuando la propiedad estuvo inscrita a nombre de mi hija Wendy Artavia Solano.

En ningún momento se les indicó al señor José Miguel Artavia Solano ni a la accionada, que ese apartamento algún día sería de ellos, por lo que si invirtieron algo en el mismo lo fue por su propio gusto, siendo que además, nunca me pidieron permiso alguno ni me lo comunicaron tampoco, por lo que no les debo nada.

Hecho 6). La demandada junto a su expareja realizaron mejoras en el apartamento tales como divisiones, forro de paredes, instalación eléctrica, ventanas, piso, las cuales permitieron que el inmueble quedase acondicionado, para la convivencia de la familia de la accionada. (Misma prueba mencionada en el hecho anterior, fotografías aportadas como prueba documental por la demandada incorporadas al expediente el 25/10/2020 11:05:20, 11:05:21, 11:05:22, 11:05:23, 11:05:24, 11:05:25, 11:05:26, 11:05:27).

Al igual que como se indicó en el hecho anterior (4), si mi hijo José Miguel Artavia Solano y la accionada realizaron mejoras en el departamento que le alquilaba a mi descendiente, fue por gusto de ellos y nunca me fueron comunicadas, por lo que nunca contaron con mi permiso. Cabe agregar que las fotografías que aportó la demandada no constituyen prueba alguna en el proceso, dado que las mismas no indican nunca lugar, hora y fecha y tampoco fueron confrontadas pues nunca se pidió el reconocimiento de documento ni fotos a las partes involucradas. Dado lo anterior las mismas no tienen validez alguna como pruebas por lo que tiene que ser tomadas en cuenta.

Hecho 7. La construcción y mejoras introducidas al inmueble ocupado por la demandada se encuentran en debate pendiente de resolución definitiva, como bienes gananciales en la jurisdicción de familia (copia de recurso de casación interpuesto dentro del proceso de reconocimiento de unión de hecho incorporado como prueba documental en fecha 25/10/20220),

Es falso, tal como se indicó supra. La accionada Zúñiga Ramírez manifiesta en sus pretensiones que la construcción del departamento es un bien ganancial y le corresponde parte a ella, lo cual es absolutamente falso por las siguientes razones:

a) Se tiene por demostrado que el actor Miguel Ángel Artavia Herrera, es dueño de la propiedad del partido de San José, matrícula número 386340, derecho 000, la cual se encuentra ubicada en el distrito 3 de la Trinidad de Moravia, cantón 14 Moravia, de la provincia de San José, inmueble donde existe una casa de habitación de una planta ocupada por el actor y además dos apartamentos independientes, uno ubicado en planta baja y otro sobre ese en la planta alta; éste último ocupado por la demandada y objeto de desalojo de éste proceso.

b) *Que la relación sentimental de la accionada lo era con mi hijo José Miguel Artavía Solano y no con el actor de este proceso, y prueba de ello es la demanda de proceso de reconocimiento de unión de hecho, entablada contra mi hijo ante el Juzgado de Familia del II Circuito Judicial de San José.*

c) *El departamento que construí en planta alta en mi propiedad, tal como se indica en el punto a) supracitado, nunca le ha pertenecido a mi hijo José Miguel Artavía Solano, y éste nunca tuvo, ni expectativa ni promesa alguna de que dicha infraestructura llegara a ser suya.*

d) *Que el suscrito nunca fue demandado ni considerado como parte en el proceso de reconocimiento de hecho, por lo que no tengo arte ni parte en los bienes que pretenda ella discutirle a José Miguel mi hijo.*

e) *Que en todo caso, en el lejano y supuesto remoto de que a la accionada le asista algún derecho por concepto de bienes gananciales por bienes adquiridos durante su relación con su expareja, quien debe cancelarle lo que le corresponda, lo es el señor José Miguel Artavía Solano, hijo del suscrito, ya que los padres en ningún momento ni bajo ningún supuesto, deben responder por las deudas de sus hijos mayores, ya que mi persona nunca firmó como fiador o avalista en las relaciones sentimentales o maritales de mi hijo.*

SEGUNDO: Los Jueces integrantes del Tribunal de Familia (Licdas. Sandra Saborío Artavía y Shirley Viquez Vargas, y el Lic. Mauricio Chacón Jiménez) en la sentencia número 670-2022 de las 16:04 horas del 14 de junio del 2022 indicaron:

“...POR TANTO

En lo apelado se revoca la sentencia recurrida, la construcción, casa y mejoras edificadas en el inmueble 1-386340-000 que pertenece a Miguel Artavía Herrera no son bienes gananciales, en consecuencia no existe derecho de la actora a participar en el 50% del valor neto por este concepto de gananciales...”

De lo anterior queda sumamente claro que la actora no le pertenece nada de bienes gananciales respecto a la construcción y mejoras del departamento que construyó el actor en su propiedad.

TERCERO: Yerra la Juzgadora al declarar la presente demanda sin lugar y condena al pago de ambas costas del proceso aduciendo entre los hechos no probados de la parte actora:

1) *Que la demandada habite el bien inmueble que se pretende desalojar, por mera tolerancia del actor.*

2) *Que entre el actor y la expareja de la demandada haya existido relación de arrendamiento y posterior a su desalojo del inmueble, la aquí demandada se haya quedado ocupando el inmueble por mera tolerancia del accionante.*

Yerra la Juzgadora a-quo al decir que no se tiene por demostrado que la accionada habite el inmueble por mera tolerancia del actor, lo cual no es cierto y queda demostrado con meridiana claridad por lo siguiente:

La accionada en su condición de pareja de mi hijo José Miguel Artavía Solano, vivían juntos en el departamento supracitado y que alquilaba mi descendiente, tal como quedó demostrado en el voto 670-2022, emitido por el Tribunal de Familia, donde se lee:

“Por su parte, don José Miguel manifestó que suscribió un contrato de arrendamiento con su padre, don Miguel Ángel, pagando mensualmente setenta y cinco mil por concepto de alquiler, lo que demostró con las facturas que aportó como pruebas no desvirtuadas por la actora. En suma, las partes cuando llegaron al apartamento, éste era obra gris y si bien algunos testigos dijeron que les hicieron arreglos o algunas mejoras, se pagaba un alquiler por el apartamento, lo cual descarta a las mejoras reclamadas como parte de un haber de los convivientes.”

De lo anterior queda claramente demostrado que fue mi hijo José Miguel Artavía quien firmó el contrato de arrendamiento con el aquí actor, y dicho documento fue presentado ante el Tribunal de Familia, donde tuvo la validez jurídica necesaria como tal, para ser tomado en cuenta en dicha resolución. Visto lo anterior, no puede pretender la Jueza A-quo, el desconocer la relación de arrendamiento que si existió realmente entre el suscrito actor y la expareja de la accionada. Es comprensible que la materia de familia no es la especialidad de la Jueza A-quo pero ello no es óbice para pretenda desconocer la relación de arrendamiento que hubo entre las partes ya mencionadas y que tuvo por demostrado el Tribunal de Familia.

Asimismo, no hay necesidad de tenerse por demostrado con prueba alguna, pues es algo que se infiere tácitamente, que si don Miguel Ángel Artavía Herrera, (actor en el presente caso) le solicitó tanto a su hijo José Miguel Artavía Solano y a la accionada, que hicieran abandono del departamento por estarle causando problemas, y éste último (quien pagaba el monto de alquiler por el departamento) se retiró, la accionada debió entonces abandonar el inmueble también, máxime que no era ella con quien se había firmado el contrato de arrendamiento ni tampoco era quien pagaba el monto del alquiler.

Desde el momento que la accionada fue apercebida por el actor de abandonar el inmueble y no lo hizo, (ni tampoco siguió cancelando el monto del alquiler del departamento ni los recibos de los servicios públicos), es a partir de ese momento, que empieza la tolerancia de don Miguel Ángel Artavía Herrera hacia la accionada de permanecer en el inmueble, y por eso mismo se solicitó el desahucio, para poner fin a esta condición y se desaloje el departamento.

Además queda claro que si tenemos legitimación activa y nos asiste el derecho para pretender el desalojo de la accionada, y en este sentido el artículo 104.1 y 2 del Código Procesal Civil así lo señalan: (...).

De acuerdo al artículo supracitado, nos asiste tenemos la legitimación por cuanto el actor es propietario del inmueble que se pretende desalojar a la accionada, quien es la poseedora actual del mismo. Nos asiste el derecho según el artículo 104.1, que permite el desalojo por mera tolerancia.

Ante este panorama solicitamos se revoque la resolución del Juzgado, se rechace la excepción de falta de derecho y la falta de

legitimación activa opuesta por la accionada, se declare con lugar el presente recurso de apelación y se ordene el desalojo de la accionada del inmueble que me pertenece, dándose el lanzamiento de sus cosas y se le ordene el entregarme las llaves del departamento. Asimismo se condene a la accionada al pago de ambas costas del proceso...” (sic).

III. Se confirman los hechos probados y el hecho no probado primero, de conformidad con los motivos que se exponen en el siguiente considerando.

Se modifica el hecho no probado segundo en cuanto no tuvo por demostrada la relación de arrendamiento entre el actor y la expareja de la demandada. En su lugar, se agrega un hecho probado con el número 9, el cual dirá lo siguiente:

9) El actor Miguel Ángel Artavia Herrera alquiló un departamento a su hijo, el señor José Miguel Artavia Solano, en fecha 30 de julio de 2014, el cual ocupó junto a la demandada y sus hijos.

Esa circunstancia se tiene por demostrada con base en las manifestaciones que contiene el hecho tercero de la demanda y el recurso de apelación promovido por el actor contra la sentencia. En este sentido, el artículo 42.2 del Código Procesal Civil establece que la admisión de hechos propios, de forma expresa o tácita, permite presumirlos como ciertos y constituye prueba contra la parte declarante. Se atribuye el mismo efecto a las afirmaciones espontáneas realizadas en el proceso.

IV. De conformidad con el artículo 104.1 del Código Procesal Civil, 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 para hacer cesar la mera tolerancia. Como bien se indica en la sentencia recurrida, la mera tolerancia consiste en una liberalidad que otorga el propietario de un inmueble para que un tercero ocupe el bien, sin recibir ningún tipo de contraprestación a cambio. En ese entendido y bajo las reglas de carga probatoria que desarrolla el artículo 41.1 del Código Procesal Civil, quien formula una pretensión está llamado a probar los hechos que constituyen su derecho, de modo que, en este asunto es al actor a quien correspondía demostrar que la demandada ocupó el inmueble por tolerancia suya.

Con el agravio primero y segundo, el recurrente discute el hecho probado cuarto, sexto y sétimo, en cuanto a las mejoras efectuadas y los aportes económicos que la actora o familiares suyos, habrían realizado para acondicionar el inmueble como una vivienda. Ese argumento es estéril porque teniendo como referencia el objeto de este proceso, a nada conduce discutir la fuente de los recursos económicos, si la actora utilizó o no una liquidación laboral para contribuir con la construcción interna del departamento, o bien, la naturaleza de las mejoras introducidas al inmueble, dado que en este proceso no está en discusión la titularidad sobre esas mejoras y menos aún, la ganancialidad reclamada sobre la construcción. Es claro que las circunstancias descritas en los hechos probados 4 y 6 coadyuvan a informar, en la construcción del cuadro fáctico demostrado, la forma en que se desarrolló la ocupación de la expareja en el inmueble, pero ello no es el elemento decisivo para rechazar la pretensión de la demanda. El actor enlista en el recurso las razones por las cuales, a su criterio, no puede haber ganancialidad, pero se insiste en que esos argumentos son irrelevantes para combatir la decisión que adoptó el fallo de primera instancia. El hecho probado sétimo deja claro que esos son temas que se discuten en otro proceso y ante los Tribunales de Familia.

En el punto tercero de la apelación, el recurrente discute los hechos que se tuvieron por no probados. Asegura que es un error no tener por demostrada la existencia del contrato de arriendo lo cual debió acreditarse con la sentencia 670-2020 del Tribunal de Familia. Este argumento, lejos de combatir el fundamento de la sentencia, refuerza el rechazo de la pretensión.

Tal como se explicó antes, la mera tolerancia implica la ausencia de una contraprestación, lo que resulta opuesto a un contrato de alquiler. En la demanda y a lo largo del proceso, el actor ha insistido en que la ocupación de su hijo en el inmueble, y por consiguiente de la demandada, es consecuencia del contrato de arriendo que se pactó desde el año 2014. Dadas las manifestaciones efectuadas en forma espontánea por el actor y el agravio formulado en este sentido, el hecho se tuvo por comprobado en esta sentencia. El abandono que su hijo hiciera del inmueble, independientemente de las razones que tuvo para ello, no extinguió el vínculo contractual, por lo que es incorrecto afirmar, como lo ha sostenido que, a partir de ese momento, la demandada Zúñiga Ramírez ha permanecido en el departamento por tolerancia suya. Tal como se explica, el motivo por el cual ella ingresa a vivir en ese lugar es el contrato de alquiler que permitió que su hijo y el grupo familiar radicaran su domicilio en el departamento. La existencia del vínculo contractual implica necesariamente el rechazo de la demanda, porque la causa jurídica de la ocupación en el inmueble es el convenio, lo que automáticamente excluye a la mera tolerancia. Por lo anterior, en lo que fue motivo de agravios, se deberá confirmar el fallo de primera instancia.

POR TANTO:

En lo que fue motivo de impugnación, se confirma la sentencia apelada.

José Rodolfo León Díaz

Luis Fernando Fernández Hidalgo Ian A. Berrocal Azofeifa

□□□□□□□□□□□□□□□□

Z9TACE1BCP861
JOSÉ RODOLFO LEÓN DÍAZ -
JUEZ/A DECISOR/A

□□□□□□□□□□□□□□□□

BVPDDZUP9I61
LUIS FERNANDO FERNANDEZ HIDALGO -
JUEZ/A DECISOR/A

□□□□□□□□□□□□□□□□

9EMIIWNGW2M61
IAN ALBERTO BERROCAL AZOFEIFA -
JUEZ/A DECISOR/A

EXP: 22-000347-0182-CI

San José, Barrio González Lahman, En el Edificio Torre Judicial Piso 14. Teléfonos: 2212-02-38, 2212-02-36 ó 2212-02-35. Fax: 2221-53-24, Para confirmar 2212-01-63. Correo electrónico: tscivil@poder-judicial.go.cr

Es copia fiel del original - Tomado del Nexus PJ el: 28-02-2024 14:20:52.