

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo

(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

### INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

#### TEMA:

JURISPRUDENCIA SOBRE ACCESIÓN  
ARTÍCULO 509 DEL CÓDIGO CIVIL

**INTRODUCCIÓN:** en el presente informe usted encontrará jurisprudencia de tribunales costarricenses acerca del tema de la accesión que es regulada en el artículo 509 del Código Civil.

### ÍNDICE DE CONTENIDO

1. <b>Mejoras Concepto</b> .....	3
Plantaciones y construcciones en terreno ajeno (Distinción con mejoras)	
Denegatoria de indemnización por existir posesión de mala fe	
2. <b>Contrato de inquilinato</b> .....	9
Inquilino que construye y no paga alquiler por un período	
Inexistencia de accesión	
3. <b>Mejoras</b> .....	10
Otorgamiento de oficio a poseedor de mala fe	
Acción reivindicatoria (Distinción con la accesión)	
4. <b>Indemnización en caso de existir buena o mala fe</b> .....	12
Distinción con las mejoras y regulación normativa	
5. <b>Accesión</b> .....	16
Indemnización debe calcularse con el costo de la construcción (Daños y perjuicios)	

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

---

<b>6. Mejoras</b> .....	20
Edificación en fundo ajeno no las constituye	
<b>7. Acción reivindicatoria</b> .....	22
Inexistencia de declaración acerca del deber indemnizatorio	
Consecuencia de la no declaración de obligación del reivindicante	
<b>8. Mejoras</b> .....	24
Análisis sobre derecho indemnizatorio	
<b>9. Mejoras</b> .....	26
Distinción con las plantaciones o construcciones en terreno ajeno	
Efectos de la buena o mala fe y análisis sobre indemnización	
<b>10. Indemnización</b> .....	29
Concepto, distinción con nueva construcción y requisitos para que proceda indemnizar	
<b>11. Reconocimiento de Mejoras</b> .....	36
<b>12. Hipoteca abarca las mejoras posteriores al gravamen</b> .....	37
Principio oponible contra el deudor, consentidor del gravamen y contra terceros	
<b>13. Principio de buena fe</b> .....	41
Construcción en terreno perteneciente a sucesión sin el consentimiento del verdadero dueño	
Resarcimiento de la inversión del edificante a cargo del propietario del fundo	
<b>14. Accesión agraria Plantación en terreno ajeno</b> .....	45

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

---

**JURISPRUDENCIA:**

**SALA PRIMERA**

**1. [Mejoras Concepto]<sup>1</sup>**

- Plantaciones y construcciones en terreno ajeno (Distinción con mejoras).
- Denegatoria de indemnización por existir posesión de mala fe

**Texto del extracto:**

"XV.- En cuanto a la petitoria subsidiaria primera, en ella se reclama el pago de las mejoras necesarias y útiles que se han efectuado en el inmueble, pidiendo la contrademandante que se le reconozca el derecho de retención sobre las necesarias, y que dicha indemnización se realice en ejecución de sentencia. El fundamento de la denegatoria de esta petitoria, estriba en que los accionantes pretenden calificar como mejoras útiles y necesarias, "la construcción de drenajes mediante canales secundarios, terciarios, boquetes y boquetones con movimientos de tierras, habilitación de cables vías, puentes para comunicación con cada parte de la finca bananera, siembra de aproximadamente 21.600 matas de banano", cuando en realidad no son mejoras sino plantaciones y, también, construcciones consistentes en lo que la propia contrademandante denomina "infraestructura bananera" necesaria para la plantación de banano (ver hecho sétimo de la contrademanda, visible a folio 69), lo que se realizó en terreno ajeno, como así lo reconoció en la petitoria subsidiaria segunda, al decir que todo lo anterior "constituye plantación realizada sobre suelo o terreno ajeno bajo la figura de la accesión.". XVI.- Para arribar a la conclusión precedente, en torno a la calificación de esas obras realizadas en el inmueble de la actora, ha sido necesario reparar en la naturaleza que presentan esas

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

---

construcciones y plantaciones, y analizar, cuidadosamente, la demanda y la contrademanda. En definitiva, lejos de existir un problema de mejoras, sí puede existir, eventualmente, un problema relativo a accesión inmobiliaria, que se debe resolver a la luz de las reglas establecidas en los artículos 505 a 509 del Código Civil. Al respecto, según el hecho primero de la demanda, afirma la actora que el demandado E.R.G.B., en su carácter personal y a nombre de la S.B.E.E.S.A. irrumpió a la fuerza con tractores y peones a botar sus cercas, talar los árboles maderables, las plantas de diversas especies y otros árboles frutales. En el hecho tercero, dice que E.G.B., luego de invadir su finca, destruir las cercas, cortar los árboles maderables y venderlos, sembró bananos. Lo mismo indica en el hecho cuarto respecto a la siembra de bananos. En el hecho sétimo agrega que el demandado G.B. abrió drenajes desfigurando su finca y alterando los linderos. Se observa, entonces, que el demandado realizó toda una transformación del estado que tenía la finca, para ponerla en condiciones de producir banano. El señor juez de primera instancia reconoce la existencia de esos actos llevados a cabo por el señor G.B. sobre la finca de la actora, y dice que todo ello constituyó el medio idóneo y necesario para poder iniciar la producción de banano. El Tribunal Superior, por su parte, reconoce como cierta la afirmación de la actora en el sentido que el demandado la despojó, destruyendo en su finca las cercas existentes, irrumpiendo con tractores, arrasando, completamente, con los sembradíos y árboles existentes, abriendo drenajes y canales, tendiendo cable vía y procediendo a sembrar, en forma sistemática, banano en toda la extensión del terreno. Es claro, entonces, que G.B. modificó la finca de la señora A.A., adecuándola con las obras realizadas para lograr el cultivo de banano. En la contrademanda, hecho sexto, se dice que B.E.E.S.A., procedió a limpiar el terreno, terminar los drenajes, confeccionar las cable vías, sembrar la plantación bananera, asistir la plantación y explotar dicha parcela. En el hecho sétimo, menciona que sobre dicha parcela de, aproximadamente, doce hectáreas, la sociedad la

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

---

sembró, totalmente, de banano, a razón de mil ochocientas matas por hectárea, para un total de veintiún mil seiscientas matas, que representan una inversión total, "junto con la infraestructura bananera necesaria" de, aproximadamente, treinta millones de colones. En la petitoria subsidiaria primera, la contrademandante indica que lo realizado sobre la parcela objeto de este litigio se conceptúan como mejoras que han de ser indemnizadas por treinta millones de colones a los cuales asciende la inversión realizada en dicho inmueble". En la petitoria subsidiaria segunda, extremo primero, la sociedad contrademandante indica lo siguiente: "Que la inversión que nuestra representada ha realizado sobre el inmueble objeto de este litigio, la construcción de drenajes mediante canales secundarios, terciarios, boquetes y boquetones con movimientos de tierras, habilitación de cables vías, puentes para comunicación con cada parte de la finca bananera, siembra de aproximadamente de 21,600 matas de banano, constituye plantación realizada sobre suelo o terreno ajeno bajo la figura de la ACCESION". En el extremo d, expresamente, reconoce que dichas plantaciones se encuadran dentro de la figura de la ACCESION. Del análisis de la contrademanda, también, se deriva que las obras realizadas en terreno de la actora forman parte de la plantación de banano, constituyó lo que ella denomina "infraestructura bananera necesaria" para la explotación sistemática de esa fruta. En síntesis, lo que hizo la demandada-contrademandante en el inmueble de la actora, no fueron, simplemente, "aumentos, reparaciones o cambios favorables en bienes preexistentes", que esta Sala ha entendido como mejoras (ver sentencia número 1, de las catorce horas cincuenta minutos del seis de enero de mil novecientos noventa y tres) y que así concibe el tratadista don Alberto Brenes Córdoba en su obra, Tratado de los Bienes, quinta edición, página 72, por cuanto lo que la contrademandante alega haber hecho fue construir drenajes mediante canales secundarios, terciarios, boquetes y boquetones con movimientos de tierra, habitación de cable vía, puentes para comunicación con cada parte de la finca bananera (extremo a de la petitoria subsidiaria

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

---

primera), que, conforme al hecho sétimo de la contrademanda (folio 69), constituye "la infraestructura bananera", necesaria para la siembra de las veintiún mil seiscientas matas de banano. Todo ello (incluida la siembra de plantas de banano y la infraestructura bananera) "constituye plantación realizada sobre suelo o terreno ajeno bajo la figura de la ACCESION", conforme lo indica en la petitoria subsidiaria segunda, extremo a). Por ello es que se colige que esas obras y esa plantación no fueron mejoras. XVII.- Sobre el punto anterior, conviene citar al tratadista don Alberto Brenes Córdoba, Op. Cit., páginas 73 y 74, quien según el estricto sentido jurídico de las palabras, distingue entre mejoras y plantaciones o construcciones nuevas que una persona hace en suelo ajeno. Al respecto refiere el ilustre jurista: "Las mejoras se hacen en cosa preexistente a efecto de ampliarla, modificarla, repararla o condicionarla según la conveniencia o gusto del poseedor. Así, tratándose de un edificio, la apertura de una o más ventanas, componer el techo, agregar una o más piezas, son obras o trabajos que se conceptúan mejoras. Y con referencia a un predio rústico, lo son asimismo, reponer las plantas que han perecido (en el caso que nos ocupa no se repusieron, sino que se desecharon las de cacao lo mismo que los árboles frutales y maderables y se procedió con un nuevo sembradío de una nueva especie como lo fue el banano), arreglar las cercas que estuvieren en mal estado (más bien se votaron las existentes), desecar pantanos y aun ensanchar las plantaciones que allí habían cuando el individuo entró en posesión de la finca (no se ensancharon, sino que se destruyeron, para construir la infraestructura bananera a efecto de sembrar las plantas de banano y crear la plantación). Mas las plantaciones o edificaciones hechas en terreno ajeno donde no había obras de esa naturaleza, o si existían estaban por completo separadas de las nuevas, son mejoras, en la acepción común de la palabra, más no en el sentido legal, y se rigen por la accesión inmobiliaria" [...]. XVIII.- Esta Sala, en igual sentido a lo indicado, ha dicho lo siguiente: "Las edificaciones levantadas en un terreno, en buena técnica jurídica, no pueden reputarse mejoras. Estas últimas

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

---

constituyen aumentos, reparaciones o cambios favorables en bienes preexistentes, tocante a los cuales, dependiendo si se trata de poseedores de buena o mala fe, puede pedirse el reembolso en caso de devolución del bien, cuando el propietario no ha ostentado la posesión. La regulación del pago de mejoras está contenida en los artículos 328 a 332 del Código Civil, y puede acordarse en aquellos casos en los cuales no se da la accesión por siembra o edificación en fundo ajeno. De darse la accesión, el régimen aplicable será el previsto por los artículos 508 y 509, según corresponda". (Ver sentencia número 37 de las catorce horas cincuenta y cinco minutos del diez de abril de mil novecientos noventa y seis; asimismo, sentencia número 1 de las catorce horas cincuenta minutos del seis de enero de mil novecientos noventa y tres). También, en la sentencia número 65 de las catorce horas cuarenta minutos del diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, la Sala dispuso: "... la actividad realizada sobre el inmueble implicó prácticamente una remodelación total del mismo, cuya consecuencia fue afectar la estructura original... -la parte- remodeló o reconstruyó en forma casi total el inmueble. No se está frente a una actividad de tipo mejoraticio. Eventualmente frente a un problema de edificación en terreno ajeno". Las anteriores citas, tanto doctrinarias como jurisprudenciales, ilustran que las construcciones y plantaciones realizadas por la contrademandante, no califican como mejoras, por lo que se debe denegar la petitoria subsidiaria primera. XIX.- En relación con la petitoria subsidiaria segunda, se solicita que en sentencia se declare que la inversión que B.E.E.S.A. ha realizado sobre el inmueble objeto de este litigio, consistente en la construcción de drenajes mediante canales secundarios, terciarios, boquetes y boquetones con movimientos de tierras, habilitación de cables vías, puentes para comunicación con cada parte de la finca bananera, siembra de, aproximadamente, veintiún mil plantas de banano, constituye plantación realizada sobre suelo o terreno ajeno bajo la figura de la accesión. Además, que se declare que dichas plantaciones fueron realizadas de buena fe, por lo que la

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

---

actora debe indemnizarle el pago de dichas plantaciones y, ante el no pago de tales plantaciones que se encuadran dentro de la figura de la accesión, se debe declarar la copropiedad, proporcional al valor de las mejoras introducidas con respecto a dicho terreno. Dicha petitoria se debe denegar, por cuanto se ha tenido a la contrademandante como poseedora de mala fe. Además, ella fue demandada por la señora V.A.A. por haber adquirido, irregularmente, un bien de su exclusiva propiedad y posesión y por haber irrumpido a la fuerza en su finca, con tractores y peones a botar sus cercas, talar los árboles maderables, matas de cacao, árboles frutales, destruyendo así su finca y sembrándola de banano. Es decir, la actora siempre se ha mostrado inconforme con las construcción y la plantación llevada a cabo por la contrademandante, por lo que esas obras y dicha plantación fueron realizadas sin su consentimiento. De este modo, no es procedente ni la indemnización de esa plantación ni la copropiedad que se reclama al abrigo de la buena fe que dice la contrademandante justificar su pretensión, por cuanto esa obra la hizo sin consentimiento de la propietaria, aunado a que su posesión en el inmueble ha sido de mala fe. Sobre el punto, el artículo 509 del Código Civil, dispone que "El dueño del terreno en que otra persona, sin su consentimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, o el de exigir que se quiten o destruyan a costa del que los hizo, quien además puede ser condenado a indemnización de los daños y perjuicios ocasionados al dueño del suelo ...". En el presente caso, la actora ha manifestado su voluntad y decisión de recibir la finca en el estado que tenía cuando el señor G.B. irrumpió en ella, pues no le interesa ni el cultivo ni la plantación de banano, tampoco, la infraestructura para ese cultivo. Lo que ella pretende, a este respecto, es que se le restituya su inmueble a costa de los demandados, y que se acojan los daños y perjuicios ocasionados por la invasión y destrucción de su finca, producida por esa plantación y su infraestructura. En consecuencia, se debe desestimar, también, la petitoria



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

---

subsidiaria segunda de la contrademanda."

**SALA PRIMERA**

**2. [Contrato de inquilinato]<sup>2</sup>**

- *Inquilino que construye y no paga alquiler por un período*
- *Inexistencia de accesión*

**Texto del extracto:**

"[...] es menester observar que si bien en el susodicho hecho probado distinguido con la letra b), los juzgadores de grado tuvieron por establecido que el arrendatario de entonces levantó la edificación con la anuencia de la demandada, también tuvieron por cierto que esa construcción la efectuó el inquilino a cambio del precio del alquiler durante cuatro años", lo cual sirvió de base para que el Tribunal Superior diera por configurado el contrato de arrendamiento ad meliorandum, ya referido [...]. En consecuencia, si aquél tuvo por efectuado el referido contrato, tal conclusión excluye desde el punto de vista legal, la posibilidad de incidencia en la especie de la accesión artificial [por haber edificado en terreno ajeno] contemplada por el artículo 509 del Código Civil, que propugna el actor. Y si, con base en el razonamiento jurídico anterior, lo que priva en la especie es una relación inquilinaria entre actor y demandada, figurando como objeto del contrato el inmueble en su totalidad, resulta aplicable en la especie el artículo 1144 del Código Civil [que dispone el deber de restituir el bien al concluir el arrendamiento], como lo dispuso el Ad quem."

**SALA PRIMERA**

**3. [Mejoras]<sup>3</sup>**

- *Otorgamiento de oficio a poseedor de mala fe*
  
- *Acción reivindicatoria (Distinción con la accesión)*

**Texto del extracto:**

"X. El tema de otorgar la reivindicación y la accesión al mismo tiempo merece un análisis distinto. Se trata del cuarto y último reproche por el fondo. En el recurso se acusa "la violación de los artículos 484, 505 y 508 del Código Civil al conceder los Jueces a G. la propiedad por accesión artificial de las plantaciones y construcciones plantadas y realizadas por mi representada en los terrenos objeto de la reivindicación mal acogida, porque si la solución era la contraria, esos artículos no podían aplicarse a favor de G.", y más adelante se agrega "en todo caso violaron los jueces de instancia el artículo 509 del Código Civil, al ser denegada la contrademanda subsidiaria". Esto sí tiene lógica. XI. La reivindicación y la accesión son dos figuras jurídicas distintas. Por la primera al propietario se le otorga la restitución del bien ilegítimamente poseído por un tercero. Por la accesión el propietario hace suyas las edificaciones, plantaciones o sembradíos, previo pago si ello fue con su consentimiento o a costa del tercero si la accesión fue sin ese consentimiento. La reivindicación también tiene, aparte de la restitución, otros efectos como son el eventual pago de daños y perjuicios, devolución de frutos y el responder por los deterioros de la cosa. El reivindicado tiene derecho a la indemnización de las mejoras. Por esta razón las sentencias están infringiendo las normas sobre la accesión. Otorgaron tanto la reivindicación como la accesión cuando lo correcto era acordar la acción reivindicatoria reconociendo a la reivindicada las mejoras introducidas en el bien. XII. Por tratarse de un derecho del reivindicado esta Sala

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

---

ha resuelto otorgarlo aún cuando el demandado no lo hubiere pedido expresamente por medio de su contrademanda. Este principio deriva de los artículos 328 y 330 del Código Civil. La sentencia de esta Sala No. 94 de las 15 horas del 14 de marzo de 1990, con redacción del Magistrado Cervantes, señaló: "En el extremo 4° el actor pide que se declare que las mejoras existentes en el inmueble quedan en su beneficio, sin que tenga que hacer pago de ellas, por cuanto la finca ha sido explotada por más de cinco años, sin ser del que la tituló y ahora por el nuevo adquirente. Esta petitoria está relacionada con la número 8° que el actor incluyó en un escrito posterior, folio 49, y que ni el Juzgado ni el Tribunal Superior mencionaron en el Resultando 1° de sus sentencias. En ella se solicitó el pago de daños y perjuicios, pero que por su contenido es evidente que se trata del pago de frutos, R. O. a partir del 15 de enero de 1980, que es la fecha del remate, y para don C. a partir del 11 de agosto de 1984, que es la fecha en que aparece comprando la finca. Es correcto el reclamo y pago de los frutos, no a partir de la fecha de notificación de la demanda por cuanto, conforme a lo expuesto, los demandados no son poseedores de buena fe, sino a partir del 11 de agosto de 1984 con respecto a don C., fecha en que aparece comprando la finca, pero en cuanto a R. O. no desde la fecha del remate que indica el actor, sino a partir del 29 de marzo de 1980, que fue cuando dentro del juicio ejecutivo se practicó la primera diligencia para poner al demandante en posesión del inmueble (Considerando VI, hecho 8°). Ahora bien, el extremo 4° sobre las mejoras no puede ser concedido por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 330 del Código Civil, pues el poseedor aun de mala fe tiene derecho a que se le paguen las mejoras necesarias útiles, y es evidente que el señor C. ha hecho mejoras, conforme se expresó en el hecho probado j) de la sentencia del Juzgado. Al pago de esas mejoras tienen derecho los demandados dentro de este asunto, aun cuando no hayan establecido reconvencción al respecto, porque para un caso como el presente está otorgado por disposición expresa de la ley, el artículo 330 antes citado y la doctrina que lo informa.". Sobre mejoras también

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

---

se ha pronunciado este Tribunal en las sentencias No. 97 de las 15 horas del 24 de junio de 1992, 147 de las 15 horas 15 minutos del 30 de octubre de 1992, 1 de 14 horas 50 minutos del 6 de enero de 1993, 28 de las 14 horas 15 minutos del 20 de mayo de 1994, 65 de las 14 horas 40 minutos del 17 de agosto de 1994, 21 de las 14 horas del 10 de febrero de 1995 y No. 42 de las 10 horas 5 minutos del 7 de abril de 1995. Y para el caso concreto el otorgamiento de estas mejoras tiene incluso fundamento en la petitoria pues en la contrademanda se pide la accesión. Ello entraña un notable interés a ser indemnizado por las mejoras. XIII. El derecho para ser indemnizado con las mejoras llega hasta la notificación de la demanda ordinaria donde se exige el derecho. Artículo 285 del Código Civil. Este criterio resulta importante pues aún cuando se deba indemnizar hasta el poseedor de mala fe de las mejoras introducidas en el bien, la máxima cristalización objetiva de la mala fe opera por medio del reclamo judicial. Lo contrario permitiría al poseedor de mala fe introducir mejoras de alto valor cuyo efecto podría ser desalentar al reivindicante a exigir su derecho. Esto atentaría contra el derecho de propiedad y sus acciones protectoras. Y esta Sala encuentra con este principio un justo equilibrio con el de otorgar las mejoras aun de oficio. Como se trata de un tema de carácter técnico ésto deberá ser dejado para la ejecución de sentencia, otorgando entre tanto el derecho de retención al poseedor."

**TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA.**

**4. [Indemnización en caso de existir buena o mala fe]<sup>4</sup>**

- *Distinción con las mejoras y regulación normativa*

**Texto del extracto:**

" VII.-A efecto de dilucidar la naturaleza jurídica atribuible a

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

---

las construcciones realizadas por el apelante en el terreno que ocupó durante varios años, es preciso delimitar las diferenciaciones operantes dentro de la disciplina de los derechos reales, entre la aplicación de los institutos jurídicos de la accesión en relación con las mejoras. En cuanto a la accesión corresponde a un modo originario de adquirir los derechos reales. Bajo tal modalidad, en la accesión de inmuebles, se presentan dos tipos dependiendo del titular del derecho de propiedad del "terreno". En esencia, el sustento de la diferenciación radica en la titularidad respecto a la agregación de cosas. Esto es, si en el terreno propio se agregan bienes ajenos, o si en el terreno ajeno se agregan cosas propias. La diferencia se ha sustentado en una tácita definición del Código Civil de señalar a la tierra como lo principal, de donde todo aquello que sobre ella se edifique, plante o en general se incorpore, adquiere carácter de accesorio. Esta orientación tiene fundamento en el antiguo principio del Derecho Romano "superficie solo cedit" expresado bajo el alero de la presunción de que toda siembra, plantación u obra hecha en un inmueble se presume sembrada, plantada o construída por el propietario de éste, salvo demostración en contrario -artículo 506 del Código Civil-. Consecuentemente se impone desglosar que respecto a la primera hipótesis aludida, en el sentido de la accesión en finca propia con materiales ajenos, el propietario siempre adquiere éstos, existiendo diferencia tan solo en la obligación de indemnizar: dependiendo de si el dueño del terreno lo hubiere hecho de buena o mala fe. Si ha actuado de buena fe está obligado a pagar su justo precio u otro tanto de su misma clase y calidad. Si es de mala fe deberán resarcir daños y perjuicios, pero si el dueño de los materiales tuvo conocimiento del uso de los mismos no tendrá derecho a daños y perjuicios, sino sólo a la indemnización del justo precio o a recibir otros de la misma clase y calidad -artículo 507 del Código Civil-. En la segunda hipótesis, referida a la edificación, plantación o sembradío en terreno ajeno, el Código Civil distingue si ello ha acontecido sin el consentimiento del dueño -artículo 508 del

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

---

Código Civil- o a "ciencia y paciencia" de éste -artículo 509 ibídem). Cuando no ha mediado consentimiento el dueño del terreno hace suyo el edificio o plantación, indemnizando el valor de los materiales y la mano de obra, excluyéndose de pago el mayor valor de la finca; pero también tiene derecho a exigir la eliminación o destrucción de lo incorporado, y al pago de los daños y perjuicios causados, salvo el caso de quien, de buena fe, edificó, sembró o plantó, pues aquí no procede la destrucción, teniendo el propietario la opción de reembolsar el valor de los materiales y trabajo, o bien pagar una suma igual o mayor al valor adquirido por la finca -artículo 508 del Código Civil-. Por otra parte, si las obras se realizaron "a ciencia y paciencia" del dueño, éste podrá hacer suya la plantación o fábrica, pagando el valor si ello le conviniere, pero también podrá optarse por la constitución de la copropiedad entre ambos, fijando las cuotas en función de los aportes de uno y otro -artículo 509 idem-. (Los lineamientos precitados corresponden al voto número 183 de las catorce horas quince minutos del dieciocho de octubre de mil novecientos noventa y uno de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia). Ahora bien, respecto a las mejoras y retomando las consideraciones vértidas en el fallo apelado en lo referente a las mejoras necesarias y útiles, las mismas son reguladas en el Código Civil -artículos 330 y 332-. Como mejoras necesarias efectivamente el citado cuerpo legal determina que corresponden a los gastos indispensables en los cuales el poseedor ha incurrido para mantener el bien y evitar de esa forma su pérdida o deterioro, por lo que no se trata propiamente de mejoras en un verdadero sentido "técnico- jurídico", sino propiamente de gastos indispensables en los términos dichos. Respecto a las mejoras útiles el Código Civil las define como "las que hayan aumentado el valor el valor venal de la cosa. VIII.-Bajo el alero de una adecuada hermenéutica jurídica y en relación con las consideraciones precitadas, es dable advertir las siguientes diferenciaciones entre la accesión en relación con las mejoras:1) La mejora se realiza en cosa preexistente a efecto de ampliarla, modificarla o repararla o

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

---

condicionarla según su conveniencia o gusto del poseedor. Mientras que en la accesión el propietario del inmueble adquiere lo edificado o plantado por cuanto el dueño de lo accesorio carece de intención de apropiarse del inmueble dado que posee con "animus" distinto de dueño, es decir como titular de un derecho personal o real sin que para él sea relevante la edificación o plantación con miras a la afirmación de un derecho de posesión como dueño sobre el inmueble, sino que lo que resulta relevante es esa edificación o plantación por sí. 2) En el caso de las mejoras el sujeto realiza construcciones o plantaciones en ejercicio de su derecho de posesión con "ánimo de dueño" y como un medio de afirmación de dicho derecho. 3) La buena fe se regula en ambas de manera distinta. La accesión se concede en favor del propietario o el derecho del edificador o plantador, tomando en cuenta esa buena fe. Por su parte el derecho de pago en las mejoras la buena fe afecta únicamente al derecho de retención de las mejoras útiles, pues en relación a las necesarias siempre existiría dicho derecho no importando si tenga buena o mala fe. 4) Finalmente, con respecto a las mejoras el legislador quiso evitar que el propietario se beneficiara de un enriquecimiento injusto; y en caso de la accesión lo que se reguló fue la adquisición de un bien accesorio en favor de uno principal. IX.-Conforme a lo anterior, ha de concluirse que la casa de habitación, la cantina, bodega y corral construídas por el ejecutante Ledezma González durante el ejercicio de un derecho de posesión de un terreno que había adquirido mediante contrato de compra-venta, no corresponde a aspectos de accesoriedad en relación al terreno sobre el cual las construyó. Por el contrario, el ejecutante edificó en ejercicio de su derecho de posesión con ánimo de dueño a raíz de la compra del terreno, y consecuentemente, como un medio de afirmación de ese derecho, aspectos que descartan el calificativo que adoptó la juzgadora de instancia al considerar que las citadas construcciones correspondían a una accesión inmobiliaria. Bajo tal línea de pensamiento, deberá revocarse el fallo venido en alzada, por cuanto en realidad la casa de habitación, cantina y bodega-

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

---

corral, corresponden a mejoras útiles introducidas por la posesión ejercida por Ledezma González en aras de condicionar el uso y disfrute del terreno respondiendo en esencia a lineamientos de su propia conveniencia en la explotación del mismo, y por ende, le asiste derecho a su reclamo, por cuanto conllevaría a un enriquecimiento injusto en relación al reivindicante. En consecuencia se le deberá reconocer al accionado Ledezma González la sumas de dineros indicadas por el perito rendido en autos, donde determinó como valor en su experticia, concretamente el monto de nueve millones cuatrocientos cuarenta y nueve mil quinientos cincuenta colones por la casa de habitación, la suma de un millón quinientos cuarenta y seis mil quinientos ochenta y un colones por la cantina construida; y la suma de trescientos sesenta y un mil setecientos veinte colones por bodega y corral."

**TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN SEGUNDA.**

**5.[Accesión]<sup>5</sup>**

- *Indemnización debe calcularse con el costo de la construcción (Daños y perjuicios)*

**Texto del extracto:**

"V).- Apela la parte actora, en lo esencial, para que se eleve el monto que deberá desembolsar la accionada, por un pozo construido con fondos municipales, en un inmueble que es propiedad de esta última.- Tal petición se funda en el informe pericial rendido en autos, que determinó su costo al momento de la construcción, en seis millones trescientos setenta y dos mil cuatrocientos diez colones (¢6.372.410,00), pero que además, indicó que traído a valor presente -noviembre de dos mil tres-, asciende a diez millones quinientos noventa y seis mil cuatrocientos cuarenta y ocho colones (¢10.596.448,00).- El señor Juez en su



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

---

pronunciamiento, concedió la primera cantidad, lo que a juicio del recurrente no se ajusta a derecho, por estimar que la Beneficiadora debe sufragar lo que le costaría hoy, hacer una obra de tal magnitud.- Este Tribunal, luego de analizar con detenimiento los agravios formulados, la normativa aplicable y las pretensiones esbozadas por la Municipalidad, arriba a la conclusión de que no lleva razón esta última en sus alegatos, y que lo dispuesto en primera instancia debe aprobarse.- La razón fundamental para lo anterior, se halla justamente en las propias pretensiones de la accionante, y en la causa de pedir plasmada en su demanda.- En el escrito de formalización, se indicó como petición subsidiaria -la que fue acogida-, que: "... para el eventual caso de que la anterior pretensión sea declarada sin lugar, con fundamento en lo que establece el artículo 509 del Código Civil, la OBLIGACIÓN de la empresa demandada a PAGAR el valor del Pozo construido, en su propiedad, por la Municipalidad de Flores, o en su defecto, se establezca que el inmueble será común en proporción al valor del terreno antes de la construcción del Pozo que nos ocupa, y el valor del pozo en mención ..." (énfasis agregado). Adviértase cómo, esa petición específica, se vinculó en forma expresa e indubitable, a la aplicación del numeral 509 del Código Civil, que regula la denominada "accesión inmobiliaria", y que dispone: "Si se ha edificado, plantado o sembrado en terreno ajeno, pero a ciencia y paciencia del dueño, éste podrá hacer suya la plantación o fábrica, pagando el valor que haya costado , y si no le conviniere, la propiedad total será común en proporción al valor del terreno antes del edificio o plantación y al valor de la plantación o edificio" .- Lo anterior significa, que la actora pidió expresamente que se le diera lo que costó lo edificado con fondos locales, y es del caso que el a quo, atendiendo al peritaje rendido en autos, acogió ese extremo de la acción, reconoció la existencia de la "incorporación" aludida, y otorgó "el valor del pozo", en la suma antes indicada.- Con ello, se sujetó plenamente a lo que aquélla requirió, lo mismo que a la "causa petendi" , que no podía -ni puede ahora-, ser variada.- A lo cual, cabe agregar,

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

---

que existe jurisprudencia reiterada de nuestros tribunales, que señala que el numeral 509 de repetida cita debe interpretarse y aplicarse en el sentido en que lo ha sido en este asunto. Así lo ha dicho la Sala Primera de la Corte, en las siguientes decisiones: "... se queja la sucesión codemandada de que al condenarla los jueces al pago de la edificación hecha por la actora, lo hicieron "... con base en el valor que tenga actualmente o al momento de su pago previa valoración pericial...", con menoscabo de lo que dispone el artículo 509 del Código Civil. En efecto, dicha norma dispone una solución que es distinta a la que ordenaron los jueces, por lo que el reproche debe acogerse. Ya se vio que en el fondo, en el artículo 509 del Código Civil viene a resolverse el conflicto de intereses suscitado entre el dueño del inmueble y el dueño de lo edificado o plantado a vista y paciencia de éste, por la vía de preferir al propietario del terreno. Pero la regla del Código no es la de indemnizar el valor de lo edificado o plantado al momento de hacerse el pago, sino única y exclusivamente el valor que "haya costado" en su oportunidad lo que se edificó o plantó. Y sólo que no conviniere al dueño del terreno el pago en esos términos es que surge la copropiedad ya comentada. La solución puede no ser del todo justiciera, sobre todo en tiempos de dificultades económicas en que el valor de reposición de las cosas puede ser mayor que el invertido inicialmente al edificar o plantar, pero es la que recoge el Código como fruto de las concepciones dominantes cuando fue redactado. En esa perspectiva, la accesión es un estado anormal del derecho de propiedad que debe resolverse a favor del dueño del terreno, y con el menor trastorno para él, porque no deja de haber cierta imprudencia en quien se pone a plantar o edificar en un terreno que sabe ajeno, aunque el propietario de éste no se oponga. De ahí que, en rigor, lo que debe indemnizar la sucesión codemandada es lo que haya costado a la actora la obra hecha por ella, según el valor invertido cuando la hizo y no el actual, que es lo que establece el artículo 509, esa es la causa de pedir, y que ya establecida la relación procesal no es posible modificar o

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

---

cambiar " (N° 218 de las 14:30 horas del 28 de junio de 1990, énfasis agregado). En idéntico sentido se pronunció ese alto Tribunal, en su sentencia N° 219, de las 15:00 horas de ese mismo día: "Sí se incurre en violación, en la sentencia impugnada, del artículo 509 del Código Civil. Obsérvese al respecto que si como se concluye en dicho fallo, en la especie ocurre que el coactor, señor Victor Orias Montes, construyó en terreno ajeno a vista y paciencia del propietario, se está entonces dentro de los supuestos del referido artículo. Sea que sobreviene en el sub-lite, el fenómeno de la accesión. En consecuencia, según lo estatuido por la disposición legal de comentario, el dueño (en este caso las demandadas Celina y Teodora, quienes conocían ese hecho) podrá hacer suya la edificación pagando el valor que haya costado , y si no le conviniere, la propiedad total será común en proporción al valor del terreno antes del edificio, y al valor de éste. En tal forma, procede acoger el extremo petitorio ch) de la demanda, y no como lo resolvió el Tribunal, al consignar que la referida casa construida sobre la finca número veintiséis mil cuatro, es propiedad del señor Victor Orias Montes, por lo que queda facultado para retirarla dentro del plazo que se le otorgue en ejecución de sentencia. Obviamente tal disposición riñe con lo establecido por el artículo de comentario. Por consiguiente, es de rigor casar el fallo impugnado únicamente en lo que al extremo en mención concierne, y resolviendo en cuanto al fondo, disponer de conformidad con lo anteriormente expuesto, rechazando las defensas aducidas" .- Ese criterio se confirmó recientemente, en la resolución N° 104-F-98 de las catorce horas cincuenta y cinco minutos del veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y ocho, en la que ese mismo órgano estableció, en lo que interesa, lo siguiente: "... En lo que al precio a pagar por las edificaciones y plantaciones se refiere, al ser las mismas consideradas dentro de la institución de la accesión, lleva razón el Tribunal en concederlas tomando en cuenta el peritaje que consta en autos, pues del mismo expediente se infiere su monto y, además, por cuanto en materia de accesión se ha de cancelar el valor de la

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

---

obra tomando en cuenta lo que la misma hubiese constado sin consideración al precio que la misma pudiese costar al momento de exigir el pago en forma efectiva " (el resaltado es nuestro). Dicho de otro modo, el Ayuntamiento pidió y le fue dado, que se ordenara a la Beneficiadora San Miguel Limitada, pagar el pozo de conformidad con el artículo 509 del Código Civil, regla según la cual, lo que debe cancelarse es únicamente lo que costó su construcción y no el valor actual, por ello, la sentencia se ajusta en un todo, no sólo a esa norma, sino también a lo expresamente solicitado por la demandante.- Y en esas condiciones, resulta claro que ahora, en segunda instancia, se está cambiando la pretensión, al requerirse una actualización de aquél extremo, no pedida originalmente, lo que carece de fundamento.- Adicionalmente, el hecho de que la Municipalidad haya incumplido durante mucho tiempo, con las obligaciones contraídas con la propietaria del inmueble, que incluían la adquisición oportuna de este último, haría que por razones de equidad y justicia, no pueda ahora la corporación local, pretender que se le pague un precio actualizado, sobre la base del atraso del accionado, pues como se dijo y se analizó correctamente en el fallo, ella contribuyó también en importante medida, para que éste se produjera. Razón demás para mantener lo dispuesto en la decisión combatida, como en efecto se dispone.- "

**SALA PRIMERA**

**6. [Mejoras]<sup>6</sup>**

- ***Edificación en fundo ajeno no las constituye***

**Texto del extracto:**

"XI. En su segundo agravio, el señor C. E. se muestra disconforme con la aplicación de los artículos 508 y 509 del Código Civil, con base en los cuales el Tribunal Superior de Cartago fundamentó el pago de mejoras a favor del demandado. Al respecto, se nota una

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

---

confusión por parte del Ad quem, en lo concerniente a mejoras y edificaciones nuevas en fundo ajeno. Las edificaciones levantadas en un terreno, en buena técnica jurídica, no pueden reputarse mejoras. Estas últimas constituyen aumentos, reparaciones o cambios favorables en bienes preexistentes, tocante a los cuales, dependiendo si se trata de poseedores de buena o mala fe, puede pedirse el reembolso en caso de devolución del bien, cuando el propietario no ha ostentado la posesión. La regulación del pago de mejoras está contenida en los artículos 328 a 332 del Código Civil, y puede acordarse en aquellos casos en los cuales no se da la accesión por siembra o edificación en fundo ajeno. De darse la accesión, el régimen aplicable será el previsto por los artículos 508 y 509, según corresponda. En los hechos demostrados de la sentencia de primera instancia, prohiados por el Tribunal, se tuvo como tal el siguiente: "Quinto: Que entre mil novecientos ochenta y cinco y mil novecientos noventa el demandado construyó una casa de habitación de concreto dentro de los inmuebles números ochenta y un mil cero sesenta y ochenta y un mil cero sesenta y dos...". Ya para entonces el inmueble se encontraba inscrito a nombre de otra persona en el Registro Público. Así, se trata de edificación en fundo ajeno. El constructor ha de considerarse de buena fe, pues creyó edificar en fundo propio. Lo correcto, ante esta situación, hubiera sido conceder la petitoria subsidiaria identificada con la letra B, en la cual se solicitó: "La accesión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 508 del Código Civil, con las consecuencias legales que esa disposición establece". Sin embargo, en primera instancia el señor Juez analizó este aspecto como si se tratara de mejoras útiles, según lo dispuesto por el artículo 332 del Código Civil, y con base en dicha disposición acordó su pago. El Tribunal acentuó la confusión, al fundar el pago de mejoras en las normas atinentes a la accesión. Sin embargo, tratándose de un pronunciamiento en el cual se confirma lo dispuesto por el a-quo, concediendo el pago de mejoras útiles, necesarias y la facultad de retirar los materiales de las de puro adorno, con derecho a retener el bien hasta tanto

no le sea pagado el monto respectivo, no bastaba con alegar la violación de las normas que, para reafirmar la tesis del señor Juez, citó erróneamente en vía argumentativa el Tribunal. En este caso, debió reclamarse expresamente la violación del artículo 328 del Código Civil. Es en él donde se establece el derecho del poseedor de buena fe a que el reivindicador le pague los extremos concedidos. Por ende, no obstante las incorrecciones del Tribunal aludidas, no es posible acoger el recurso en lo tocante a este aspecto."

**SALA PRIMERA.**

**7. [Acción reivindicatoria]<sup>7</sup>**

- *Inexistencia de declaración acerca del deber indemnizatorio*
  
- *Consecuencia de la no declaración de obligación del reivindicante*

**Texto del extracto:**

"XI.- Acusa también el casacionista la violación de los artículos 505, 508 y 509 del mismo Código, sin que en realidad exponga con claridad y precisión la causa de su quebranto. Es menester tomar en cuenta que el Tribunal Superior, del fallo de primera instancia, aparte de la exoneración en costas, únicamente revocó lo relativo a mejoras. Consecuentemente, quedó firme la obligación del reivindicante de pagar, previamente a tomar posesión del inmueble, el valor de las construcciones y plantaciones que en él existen. El casacionista argumenta que es inaceptable negar a sus representados el pago de las mejoras útiles y necesarias y no aplicar en su defecto la normativa de la accesión. Ya quedó aclarado por qué no era procedente el pago de las mejoras. En lo atinente a la accesión, el Tribunal aplicó en parte el artículo

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

---

509, al disponer la obligación del reivindicante de pagar el valor de lo edificado y plantado. Es verdad que nada se dijo sobre la eventualidad de que al propietario del inmueble no le conviniera pagar el valor y hubiere de resolverse la accesión mediante la constitución de una copropiedad. Mas sobre este particular el mismo recurrente no es específico. De hecho ni siquiera expresó el interés de sus patrocinados porque la declaración comprendiese esta eventualidad. En la contrademanda nada se rogó al respecto y en el curso del proceso no es sino en casación que en una forma muy vaga se alude a la falta de aplicación del artículo 509, cuya violación podría inferirse que se reclama por no aplicarse esa norma integralmente. La verdad es que los demandados nunca aceptaron la accesión y esto tal vez explique que aun en esta sede fueren reticentes al referirse a ella, incluso sobre lo que les podría aprovechar.- La Sala se ha hecho cuestión en torno a si es o no posible integrar de oficio la declaración del Tribunal, atendiendo lo que dispone el precitado artículo 509, o sea agregar a lo pronunciado un corolario que diría así: "En caso de que al reivindicante no le conviniera pagar el valor de lo plantado y construido, la propiedad será común en proporción al valor del terreno antes del edificio o plantación, y al valor de la plantación o edificio". Pero ha llegado a la conclusión de que esto no es legalmente viable, en las circunstancias que aquí se ofrecen, y posiblemente tampoco de mayor importancia en el caso, habida cuenta del interés del actor por pagar el costo de lo edificado y de que éste, de toda suerte, no puede tomar posesión del terreno ni de las obras hasta no satisfacer lo que en ejecución de sentencia se fije como valor de ellas. Dentro de esta inteligencia, procede denegar los cargos por violación de los artículos 505, 508 y 509 del Código Civil."

**SALA PRIMERA.**

**8. [Mejoras]<sup>8</sup>**

· *Análisis sobre derecho indemnizatorio*

Texto del extracto

"V. Jurisprudencialmente esta Sala ha reiterado el criterio de indemnizar las mejoras al reivindicado, aun cuando no las haya solicitado expresamente a través de una contrademanda, cuando su posesión sea de buena fe. Y en todos los casos también este Tribunal ha otorgado a esos demandados el derecho de retención sobre el bien mientras no se hayan indemnizado las mejoras en ejecución de sentencia. Al respecto la sentencia N° 15 de las 15 horas 30 minutos del 14 de febrero de 1996, expresó lo siguiente: "XI... La reivindicación también tiene, aparte de la restitución, otros efectos como son el eventual pago de daños y perjuicios, devolución de frutos y el responder por los deterioros de la cosa. El reivindicado tiene derecho a la indemnización de las mejoras... XII. Por tratarse de un derecho del reivindicado esta Sala ha resuelto otorgarlo aun cuando el demandado no lo hubiere pedido expresamente por medio de su contrademanda. Este principio deriva de los artículos 328 y 330 del Código Civil. La sentencias de esta Sala No. 94 de las 15 horas del 14 de marzo de 1990, con redacción del Magistrado Cervantes, señaló: "En el extremo 4° el actor pide que se declare que las mejoras existentes en el inmueble quedan en su beneficio, sin que tenga que hacer pago de ellas, por cuanto la finca ha sido explotada por más de cinco años, sin ser del que la tituló y ahora por el nuevo adquirente. Esta petitoria está relacionada con la número 8° que el actor incluyó en un escrito posterior, folio 49, y que ni el Juzgado ni el Tribunal Superior mencionaron en el Resultando 1° de sus sentencias. En ella se solicitó el pago de daños y perjuicios, pero que por su contenido es evidente que se trata del pago de frutos, R.O. a partir del 15 de enero de 1980, que es la fecha del remate, y para don C. a partir del 11 de agosto de 1984, que es la fecha en que aparece



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

---

comprando la finca. Es correcto el reclamo y pago de los frutos, no a partir de la fecha de notificación de la demanda por cuanto, conforme a lo expuesto, los demandados no son poseedores de buena fe, sino a partir del 11 de agosto de 1984 con respecto a don C., fecha en que aparece comprando la finca, pero en cuanto a R.O. no desde la fecha del remate que indica el actor, sino a partir del 29 de marzo de 1980, que fue cuando dentro del juicio ejecutivo se practicó la primera diligencia para poner al demandante en posesión del inmueble (Considerando VI, hecho 8°). Ahora bien, el extremo 4° sobre las mejoras no puede ser concedido por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 330 del Código Civil, pues el poseedor aun de mala fe tiene derecho a que se le paguen las mejoras necesarias y las útiles, y es evidente que el señor C. ha hecho mejoras, conforme se expresó en el hecho probado j) de la sentencia del Juzgado. Al pago de esas mejoras tienen derecho los demandados dentro de este asunto, aun cuando no hayan establecido reconvencción al respecto, porque para un caso como el presente está otorgado por disposición expresa de la ley, el artículo 330 antes citado y la doctrina que lo informa". Sobre mejoras también se ha pronunciado este Tribunal en las sentencias N° 97 de las 15 horas del 24 de junio de 1992, 147 de las 15 horas 15 minutos del 30 de octubre de 1992, 1 de 14 horas 50 minutos del 6 de enero de 1993, 28 de las 14 horas 15 minutos del 20 de mayo de 1994, 65 de las 14 horas 40 minutos del 17 de agosto de 1994, 21 de las 14 horas del 10 de febrero de 1995 y No. 42 de las 10 horas 5 minutos del 7 de abril de 1995. Y para el caso concreto el otorgamiento de estas mejoras tiene incluso fundamento en la petitoria pues en la contrademanda se pide la accesión. Ello entraña un notable interés a ser indemnizado por las mejoras. XIII. El derecho para ser indemnizado con las mejoras llega hasta la notificación de la demanda ordinaria donde se exige el derecho. Artículo 285 del Código Civil. Este criterio resulta importante pues aún cuando se deba indemnizar hasta el poseedor de mala fe de las mejoras introducidas en el bien, la máxima cristalización objetiva de la mala fe opera por medio del reclamo judicial. Lo contrario

permitiría al poseedor de mala fe introducir mejoras de alto valor cuyo efecto podría ser desalentar al reivindicante a exigir su derecho. Esto atentaría contra el derecho de propiedad y sus acciones protectoras. Y esta Sala encuentra con este principio un justo equilibrio con el de otorgar las mejoras aún de oficio. Como se trata de un tema de carácter técnico esto deberá ser dejado para la ejecución de sentencia, otorgando entre tanto el derecho de retención al poseedor." VI. En este caso lleva razón el Tribunal de haberle otorgado el derecho de mejoras al reivindicado, así como el derecho de retención sobre el terreno poseído en tanto no se le indemnice su casa de habitación, pues para todos los efectos fue considerado como poseedor de buena fe. Por esta razón no han sido violentados los numerales 326, 327, 328, 329, 330, 333, 334, 506, 506, 507, 508 y 509 del Código Civil en los términos de como los acusa el recurrente. VII. Como no han operado las violaciones acusadas procede declarar el recurso sin lugar e imponer las costas a quien lo interpuso."

**SALA PRIMERA.**

**9. [Mejoras]<sup>9</sup>**

- *Distinción con las plantaciones o construcciones en terreno ajeno*
- *Efectos de la buena o mala fe y análisis sobre indemnización*

**Texto del extracto:**

"III. En lo que respecta a la accesión, la resolución recurrida acoge la pretensión subsidiaria de la contrademanda en la cual se solicita la declaratoria de la accesión a favor de los codemandados reconventores C.C., C.M. y C.C., lo cual considera el

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

---

recurrente no deja de ser un contrasentido por cuanto para ello tuvo que tenerlos como poseedores de buena fe. Al respecto, nuestro tratadista don Alberto Brenes Córdoba (Tratado de los Bienes, páginas 73 y 74) sostiene que, según el estricto sentido jurídico de las palabras, se establece la distinción entre mejoras y plantaciones o construcciones nuevas que una persona hace en suelo ajeno. Sobre este punto refiere el ilustre jurista: "Las mejoras se hacen en cosa preexistente a efecto de ampliarla, modificarla, repararla o condicionarla según la conveniencia o gusto del poseedor. Así, tratándose de un edificio, la apertura de una o más ventanas, componer el techo, agregar una o más piezas, son obras o trabajos que se conceptúan mejoras. Y con referencia a un predio rústico, lo son asimismo, reponer las plantas que han perecido, arreglar las cercas que estuvieren en mal estado, desecar pantanos y aun ensanchar las plantaciones que allí habían cuando el individuo entró en posesión de la finca. Mas las plantaciones o edificaciones hechas en terreno ajeno donde no había obras de esa naturaleza, o si existían estaban por completo separadas de las nuevas, son mejoras, en la acepción común de la palabra, más no en el sentido legal, y se rigen por la accesión inmobiliaria" [...]. Esta Sala, en igual sentido a lo indicado, ha dicho lo siguiente: "Las edificaciones levantadas en un terreno, en buena técnica jurídica, no pueden reputarse mejoras. Estas últimas constituyen aumentos, reparaciones o cambios favorables en bienes preexistentes, tocante a los cuales, dependiendo si se trata de poseedores de buena o mala fe, puede pedirse el reembolso en caso de devolución del bien, cuando el propietario no ha ostentado la posesión. La regulación del pago de mejoras está contenida en los artículos 328 a 332 del Código Civil, y puede acordarse en aquellos casos en los cuales no se da la accesión por siembra o edificación en fundo ajeno. De darse la accesión, el régimen aplicable será el previsto por los artículos 508 y 509, según corresponda". (Ver sentencia número 37 de las catorce horas cincuenta y cinco minutos del diez de abril de mil novecientos noventa y seis; asimismo, sentencia número 1 de las catorce horas

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

---

cincuenta minutos del seis de enero de mil novecientos noventa y tres). También, en la sentencia número 65 de las catorce horas cuarenta minutos del diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, la Sala dispuso: "... la actividad realizada sobre el inmueble implicó prácticamente una remodelación total del mismo, cuya consecuencia fue afectar la estructura original ... la parte- remodeló o reconstruyó en forma casi total el inmueble. No se está frente a una actividad de tipo mejoraticio. Eventualmente frente a un problema de edificación en terreno ajeno". (Ver, en igual sentido, sentencia número 4 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del veintiocho de enero de mil novecientos noventa y ocho). IV.- De acuerdo con lo expuesto, en la accesión el propietario del inmueble adquiere lo edificado o plantado por cuanto el dueño de lo accesorio carece de intención de apropiarse del inmueble dado que posee con ánimo distinto de dueño, es decir como titular de un derecho personal o real sin que para él sea relevante la edificación o plantación con miras a la afirmación de un derecho de posesión como dueño sobre el inmueble sino que lo que resulta relevante es esa edificación o plantación por sí. En el caso de las mejoras el sujeto realiza construcciones o plantaciones en ejercicio de su derecho de posesión con ánimo de dueño y como un medio de afirmación de dicho derecho. No otra cosa puede considerarse si tomamos en cuenta que el Código Civil regula de una manera diferente los efectos de la buena fe en uno u otro caso concediendo la accesión en favor del propietario o el derecho del edificador o plantador, tomando en cuenta esa buena fe. Igualmente el derecho a pago siempre se concede en relación a las mejoras y la buena o mala fe afecta únicamente el derecho de retención de las mejoras útiles, pues en relación a las necesarias siempre existirá dicho derecho no importando si se tenga buena o mala fe. Con respecto a las mejoras el legislador quiso evitar que el propietario se beneficiara de un enriquecimiento injusto y en el caso de la accesión lo que se reguló fue la adquisición de un bien accesorio en favor de uno principal. En el presente caso el Tribunal no es contradictorio al aplicar las consideraciones

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

---

referidas a la posesión de mala fe en el caso de la pretensión principal que solicita la usucapión o prescripción adquisitiva en favor de los codemandados reconventores y al aplicar las consideraciones referidas a los efectos de la buena fe, en relación a la pretensión subsidiaria referida a la accesión, por cuanto, respecto a las construcciones y edificaciones realizadas por los codemandados las mismas fueron realizadas a vista y paciencia de la propietaria, o sea, con tolerancia de ella. V. En lo que al precio a pagar por las edificaciones y plantaciones se refiere, al ser las mismas consideradas dentro de la institución de la accesión, lleva razón el Tribunal en concederlas tomando en cuenta el peritaje que consta en autos, pues del mismo expediente se infiere su monto y, además, por cuanto en materia de accesión se ha de cancelar el valor de la obra tomando en cuenta lo que la misma hubiese costado sin consideración al precio que la misma pudiese costar al momento de exigir el pago en forma efectiva."

**TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA.**

**10. [Indemnización]<sup>10</sup>**

- *Concepto, distinción con nueva construcción y requisitos para que proceda indemnizar.*

**Texto del extracto:**

"VI) De previo a cualquier análisis ulterior, resulta básico para la correcta solución de este litigio, determinar si lo construido por el actor son realmente mejoras, o bien, si tienen una naturaleza diversa. Sobre el punto, resulta oportuno rescatar las consideraciones de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia dadas en la sentencia número 16 de las 16 horas del 23 de marzo de 1982 sobre lo que debe realmente considerarse como mejoras: "X.

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

---

Mejorar es acrecentar una cosa, haciéndola pasar de un estado bueno a otro mejor.- En sentido genérico mejora es entonces aumento de la cosa.- Sin embargo, para efectos de su reconocimiento, el derecho hace diferencia entre las mejoras, según el específico instituto jurídico de que se trate.- Así por ejemplo, los artículos 328, 330 y 332 del Código Civil se refieren al pago de mejoras en el caso de reivindicación, y los números 508 y 509 ibídem regulan la accesión cuando se ha edificado, plantado o sembrado en terreno ajeno sin consentimiento del dueño o a ciencia y paciencia de él. Es así como en la Sentencia de Casación de las... del 8 de abril de 1927, se consideró lo siguiente: "En derecho son cosas distintas las mejoras que se confunden con la propiedad mejorada, y las construcciones o plantaciones nuevas que una persona hace en propiedad ajena;- cuando se amplía, modifica o completa un edificio o cuando se reponen o ensanchan plantaciones existentes, se introducen simples mejoras, que se rigen por las disposiciones concernientes a la reivindicación, disposiciones que conceden al introductor un derecho limitado al pago de las mejoras necesarias y de las útiles; pero cuando la plantación o edificación se hace en terreno ajeno, sin que en éste haya plantaciones o construcciones, o cuando si las hay, la obra nueva está separada por completo de aquéllas, entonces las disposiciones aplicables son las respectivas a la accesión artificial en cuanto a inmuebles; todo ello sin perjuicio de casos especiales, como el de mejoras hechas por un usuario, caso que rigen los artículos 342 y 366 del Código Civil.- Ahora bien, esa distinción tiene importancia solamente cuando quien hizo las mejoras es calificado de mala fe, porque mientras en la reivindicación el artículo 330 aún así ordena pagar las útiles y necesarias, el artículo 508 establece ese pago únicamente si el propietario prefiere conservarlas, porque él tiene derecho a exigir que se quiten o se destruyan a costa de quien las hizo, mas no cuando el mejorante es calificado de buena fe, porque entonces en uno u otro caso deben serle pagadas, conforme lo disponen los citados artículos 328, 508 y 509. En este asunto y conforme ya se dijo, la demandada actuó de

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

---

buena fe.- La señora Gómez solicitó el pago de las mejoras útiles y necesarias, según el valor que peritos le den al tiempo de la restitución, y para ello se fundó en los artículos 328 y concordantes del Código Civil. Por su parte, el actor no desconoció la situación del artículo 508, el cual citó en su demanda, si bien para pedir que se obligue a la accionada a quitar a su costa las construcciones que hizo en el inmueble. En la especie se está ante un caso sui generis, pues no obstante que se trata de una acción reivindicatoria, las mejoras no fueron hechas en obra preexistente, pues son construcciones nuevas donde antes nada había, de ahí que para su pago no son aplicables las reglas de los artículos 328 y 332, sino las del número 508, que -al ser demostrada la buena fe del que edificó- dispone que el propietario tendrá opción para reembolsar el valor de los materiales y jornales, o para pagar una suma igual al mayor valor que la finca haya adquirido. En este único extremo y en la forma dicha procede acoger la contrademanda subsidiaria, conforme a la liquidación que se hará en ejecución de sentencia.- En la forma expuesta se resuelve sobre la demanda (sic) subsidiaria, para lo cual este Tribunal entra a calificar la verdadera naturaleza de la relación jurídica, de acuerdo al principio de iura novit curia, sin ningún riesgo de incurrir en incongruencia.-". Obsérvese como desde hace ya mucho tiempo la jurisprudencia patria hace la diferencia entre lo que son "mejoras" y lo que constituye una obra enteramente nueva, en cuyo caso el régimen legal aplicable es distinto. Más recientemente, la actual Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha dicho en relación con esta diferencia que:" XI.- En su segundo agravio, el señor Castro Espinoza se muestra disconforme con la aplicación de los artículos 508 y 509 del Código Civil, con base en los cuales el Tribunal Superior de Cartago fundamentó el pago de mejoras a favor del demandado. Al respecto, se nota una confusión por parte del Ad quem, en lo concerniente a mejoras y edificaciones nuevas en fundo ajeno. Las edificaciones levantadas en un terreno, en buena técnica jurídica, no pueden reputarse mejoras. Estas últimas constituyen aumentos, reparaciones o

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

---

cambios favorables en bienes preexistentes, tocante a los cuales, dependiendo si se trata de poseedores de buena o mala fe, puede pedirse el reembolso en caso de devolución del bien, cuando el propietario no ha ostentado la posesión. La regulación del pago de mejoras está contenida en los artículos 328 a 332 del Código Civil, y puede acordarse en aquellos casos en los cuales no se da la accesión por siembra o edificación en fundo ajeno. De darse la accesión, el régimen aplicable será el previsto por los artículos 508 y 509, según corresponda. En los hechos demostrados de la sentencia de primera instancia, prohiados por el Tribunal, se tuvo como tal el siguiente: "Quinto: Que entre mil novecientos ochenta y cinco y mil novecientos noventa el demandado construyó una casa de habitación de concreto dentro de los inmuebles números ochenta y un mil cero sesenta y ochenta y un mil cero sesenta y dos...". Ya para entonces el inmueble se encontraba inscrito a nombre de otra persona en el Registro Público. Así, se trata de edificación en fundo ajeno. El constructor ha de considerarse de buena fe, pues creyó edificar en fundo propio. Lo correcto, ante esta situación, hubiera sido conceder la petitoria subsidiaria identificada con la letra B, en la cual se solicitó: "La accesión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 508 del Código Civil, con las consecuencias legales que esa disposición establece". Sin embargo, en primera instancia el señor Juez analizó este aspecto como si se tratara de mejoras útiles, según lo dispuesto por el artículo 332 del Código Civil, y con base en dicha disposición acordó su pago. El Tribunal acentuó la confusión, al fundar el pago de mejoras en las normas atinentes a la accesión. Sin embargo, tratándose de un pronunciamiento en el cual se confirma lo dispuesto por el a-quo, concediendo el pago de mejoras útiles, necesarias y la facultad de retirar los materiales de las de puro adorno, con derecho a retener el bien hasta tanto no le sea pagado el monto respectivo, no bastaba con alegar la violación de las normas que, para reafirmar la tesis del señor Juez, citó erróneamente en vía argumentativa el Tribunal. En este caso, debió reclamarse expresamente la violación del artículo 328



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

---

del Código Civil. Es en él donde se establece el derecho del poseedor de buena fe a que el reivindicador le pague los extremos concedidos. Por ende, no obstante las incorrecciones del Tribunal aludidas, no es posible acoger el recurso en lo tocante a este aspecto." (N° 37 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del diez de abril de mil novecientos noventa y seis).VII) De acuerdo con todo lo anteriormente expuesto, podemos decir que, si en la propiedad de la parte actora ya existía un planché de lastre y una malla de protección, al momento en que el actor convierte el planché de lastre en uno de cemento y la malla de protección en un portón de hierro galvanizado, aquí sí estamos en presencia de mejoras, más ello no es así en relación con el resto de lo construido. Efectivamente en el caso que nos ocupa, estima este Tribunal, que con relación al resto de lo construido no estamos ante un caso de "mejoras" que puedan o deban ser indemnizadas en virtud de lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, sino ante un posible problema de accesión, porque la casi totalidad de lo construido no califica como mejora, sino que constituye una construcción enteramente nueva con un valor actual de más de siete millones de colones, levantada no solo a vista y paciencia del propietario, sino también con su consentimiento. Si al momento del inicio de la relación arrendataria el inmueble solo tenía un planché de lastre, un baño y una malla de protección con un portón de acceso, y actualmente constituye una construcción en escuadra con cuatro locales comerciales habilitados para tal fin, con una bodega, dos baños, un planché de cemento y protección a través de un cerramiento hecho con tubo de hierro galvanizado, resulta obvio entonces que las únicas mejoras son el planché de cemento y el portón de hierro galvanizado, porque se hicieron para mejorar algo ya existente, a saber, un planché de lastre y una malla de protección. Pero en lo que al resto de la construcción se refiere, no estamos en presencia de simples mejoras, sino de una construcción enteramente nueva cuyo régimen legal aplicable resulta ser otro muy distinto al que ha sido discutido en este proceso. De ahí entonces que, con relación a esa "nueva

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

---

construcción", no resulte de aplicación en este caso lo dispuesto en el transitorio segundo de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, ni tampoco la cláusula quinta del contrato, porque dada la naturaleza de la construcción levantada por el actor, se reitera, no nos encontramos en este caso ante un problema de mejoras, sino ante un posible problema de accesión que deberá dilucidarse en otro proceso, puesto que el tema

no ha sido objeto de debate en este juicio. De esta forma, entonces, no existe fundamento legal alguno para otorgar, por la nueva construcción, una suma determinada por concepto de "mejoras" tal y como lo hace el Juez de instancia en la sentencia venida en apelación, razón por la cual ésta deberá ser revocada para en su lugar denegar la acción, sin perjuicio de que las partes procedan a discutir el posible problema de accesión en otro proceso. Y es que a este Tribunal no le es posible entrar a conocer el punto, porque la causa de pedir en la demanda se encuentra fundada en el contrato de arrendamiento y en la regulación que sobre "mejoras" contiene el Transitorio Segundo de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Esto deja sin posibilidad al Tribunal de entrar a analizar la existencia o no de un problema de accesión sin incurrir en incongruencia, ya que este aspecto nunca fue objeto de debate. VIII) Ahora bien, en lo que se refiere al planché de cemento y el portón de hierro galvanizado que de acuerdo con lo expuesto son mejoras, este Tribunal sí puede entrar a analizar la procedencia o no de lo reclamado. Sobre el punto, obsérvese que dichas obras sí se hicieron para "mejorar" algo ya construido, y por ello califican como mejoras, quedando por determinar, solamente, si pueden o no ser indemnizables de acuerdo con el pedimento que formula el actor. En criterio de este Tribunal, la norma del Transitorio II de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos no resulta aplicable al caso, pues esa norma es de aplicación solo a falta de acuerdo en contrario de las partes involucradas en la relación contractual. Precisamente en este caso, existe una cláusula contractual que indica claramente que "las mejoras que se hicieran al inmueble

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

---

quedarán al final del contrato como parte integral del inmueble y por lo tanto como propiedad de la Logia, sin que ello represente, en ningún caso, costo alguno para ella...". La propia Sala Constitucional fue clara al mencionar que pese a la existencia del Transitorio Segundo en el cual la parte actora basa su pretensión, esa norma "es aplicable, únicamente en aquellos casos en que no exista pacto en contrario, ya que lo contrario implicaría desconocer el principio básico del derecho "pacta sunt servanda", por el cual, el contrato es ley entre las partes, reconocido con anterioridad por la jurisprudencia constitucional (en este sentido, ver sentencia número 03495-92, de las catorce horas treinta minutos del diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y dos), con la correlativa violación del principio de irretroactividad de la ley, en tanto se afectaría una situación jurídica consolidada en la existencia de un contrato suscrito por las partes, en el que específicamente se pacta que las mejoras introducidas en el inmueble arrendado entrarían a formar parte de ese inmueble y sin costo alguno para la propietaria...". Es claro entonces, las mejoras ya mencionadas que fueron introducidas por el inquilino en el inmueble propiedad de la parte demandada no pueden serle pagadas, porque el mismo inquilino pactó con la arrendataria en sentido contrario. La demanda no procede porque en este caso no resulta de aplicación el Transitorio Segundo de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, en la forma como lo pretende el actor. Sin embargo, lo anteriormente expuesto solo aplica a las "mejoras" dichas, sean, el planché de cemento y el portón de hierro galvanizado, porque con relación a todo lo demás construido ello no es aplicable, tal y como ya se expuso. En este sentido, toda la argumentación hecha por la parte demandada contra la sentencia de primera instancia se dirige a combatir la aplicación del transitorio segundo de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y a lograr la aplicación, en su lugar, de la cláusula quinta del contrato a efecto de obtener un pronunciamiento que le permita no solo evitar el pago de las "mejoras" reclamadas, sino que por el contrario, se declare que

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

---

éstas son de su propiedad. Como ya se dijo, ninguna de las dos disposiciones es aplicable en este caso tratándose de la "nueva construcción", de suerte que la argumentación dada por la arrendante se encuentra fuera de lugar en cuanto a ella. Pese a ello, la sentencia debe ser revocada por los motivos ya mencionados con anterioridad, aunque se confirmará únicamente en cuanto a la exención de costas porque según estima este Tribunal, la parte actora ha litigado con evidente buena fe al considerar legítimo el reclamo realizado por la inversión que realizó en el inmueble con el propio consentimiento de la accionada. La excepción de falta de derecho opuesta por la demandada deberá acogerse en cuanto a la pretensión del actor para que se le cancelen "las mejoras" introducidas al inmueble en razón de no encontrarnos en ese supuesto y en cuanto pretende la extensión del contrato de arriendo por ese mismo motivo, sin perjuicio de que las partes discutan el posible problema de accesión en otro proceso."

**TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA.**

**11. [Reconocimiento de Mejoras]<sup>11</sup>**

**Texto del extracto:**

"V.- Cuando en nuestro sistema de derecho civil se habla de mejoras, por estar hemos de entender aquellas que acrecentan el valor de una cosa, al caso, de un bien inmueble; pero para efecto de su reconocimiento se hace diferencia según el específico instituto jurídico que se trate. En caso de reivindicación de bienes, se reconocen mejoras con base a los supuestos previstos en los artículos 328, 330 y 332 del Código Civil; y si se trata de aquellas que buscan la declaratoria de un derecho real sobre cosa ajena, sea el caso de la accesión, encuentran tutela en las normas 508 y 509 de ese mismo cuerpo normativo. Por lo tanto, no podríamos acumular tales pretensiones sobre mejoras porque

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

---

responden a institutos jurídicos distintos, o sea, se llegan a excluir entre sí. La apelante no manifiesta su disconformidad sobre lo concedido, sino busca que se le conceda otra además, que como se dijo sería incompatible. Debió, en todos caso si estada inconforme con lo concedido, atacar el fallo en cuanto a los razonamientos que sustentaron lo que se le reconoció. Así, el recurso ha de rechazarse sobre la pretensión que numeró como cuarta. "

**SALA PRIMERA.**

**12. [Hipoteca abarca las mejoras posteriores al gravamen]<sup>12</sup>**

***• Principio oponible contra el deudor, consentidor del gravamen y contra terceros***

**Texto del extracto:**

"III.- La disposición, contenida en el artículo 411 de repetida cita, según la cual la hipoteca de una finca abraza las mejoras y aumentos que sobrevengan a ella, no es oponible tan sólo contra el deudor, como alguna vez se ha pretendido, sino también contra el consentidor del gravamen y en principio, además, contra terceros, porque, ciertamente, el Código, en la norma bajo examen, como por lo demás lo señala con su reconocida propiedad nuestro ilustre tratadista, don Alberto Brenes Córdoba, sienta aquí una regla absoluta "en cuya virtud tanto las mejoras propiamente tales -necesarias, útiles o de lujo como las construcciones y plantaciones nuevas, pertenezcan a quien pertenecieren, están comprendidas en la hipoteca..." (brenes Córdoba, Alberto, Tratado de los Bienes, Edición Librería e Imprenta Lehmann, 1940). El principio rector de esa norma, como lo observa el autor en la obra citada, es de vital importancia para que el sistema hipotecario pueda cumplir bien su fines. Baste advertir que de otro modo los acreedores hipotecarios y con mayor razón los adjudicatarios no

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

---

hubieren concurrido al remate con absoluto desconocimiento de la existencia de la mejora, podrían verse enfrentados a reclamaciones sorpresivas de terceros, que dependiendo de las circunstancias enervarían y hasta eventualmente harían ineficaces sus derechos, convirtiendo de este modo en muy riesgosa e insegura la participación en las subastas. De ahí que relativizar aquel precepto crea una gran incertidumbre sobre lo que comprende o pueda comprender la hipoteca, y por este camino se llegaría irremisiblemente al debilitamiento del sistema. Por eso, se repite, la expresa disposición debe ser oponible incluso contra terceros. Con todo, es posible una excepción, por imperativo de justicia, en beneficio de terceros que hubieren obrado desconociendo la existencia y contenido del gravamen. Esa información, desde luego, no podría ser sólo la presuntiva que resulta de la publicidad registral, porque es palmario que si así fuera nadie calificaría como excepción, salvo tratándose de hipotecas no inscritas o pendientes de inscripción. La salvedad debe cobijar a quienes no hayan tenido por otros medios un conocimiento cierto del gravamen, y que por lo tanto, edificaron sin tener una información real sobre su existencia. Porque, si alguien edifica en un inmueble sabiendo que está gravado, obra con manifiesta imprudencia y quien así actúa no puede merecer el amparo de la ley. IV.- El actor afirma en su demanda que el crédito hipotecario constituido a favor del señor Mata Granados nació con posterioridad a que finalizara la construcción de la casa que aquí reclama como mejora, pero esto, como lo destacan los tribunales de instancia fundados en prueba documental irrefutable, no es en absoluto cierto. La verdad es que ese crédito se otorga en agosto de 1973, es decir casi tres años antes de que se iniciara dicha edificación. Incluso era ya exigible desde agosto de 1974. Es verdad que en este último año sufrió una modificación, como consecuencia de que las tres fincas originalmente hipotecadas en grado primero, se reunieron en una sola y el gravamen, para dar campo a una hipoteca de cédulas, pasó a ocupar un segundo grado, pero en esencia se trató siempre de la misma obligación y en todo

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

---

caso la modificación sucede antes de que la construcción se inicie, pues ésta, como lo admite el accionante, comienza a fines de enero de 1976. La hipoteca, pues, existía cuando la mejora se realiza. Más lo destacable en orden a lo que aquí se expone, es que el deudor de esa obligación era el padre de Sánchez Sánchez y que el mejorante, según lo confiesa en su demanda, estaba impuesto de los negocios que tenía su progenitor con Mata Granados puesto que incluso sabía del destino que se dio al dinero producto del préstamo. De aquí resulta que el mejorante tenía pleno conocimiento de la existencia y contenido del gravamen no tan sólo por lo que podía conocer a través del Registro, sino por una información directa y real y ello no obstante edificó en la propiedad hipotecada. En tal predicado mal puede decirse que hubiera actuado sin conocer el riesgo que asumía; antes, por el contrario, hay motivo para estimar que fue imprudente y esto, como ya se expuso, lo descalifica, en juicio de la mayoría de esta Sala, como tercero de buena fe. Desde luego, a pesar de lo anterior, no habría sido obstáculo para reconocer la mejora, si el acreedor hipotecario expresamente la hubiera consentido; pero la prueba que se ofreció y recibió para ese propósito no conduce a demostrarlo. Como lo destacó el señor Juez de primera instancia, la única persona que establece una relación entre el mejorante y el acreedor tendiente a demostrar que Mata Granados conocía y tácitamente aceptó que la construcción se estaba realizando por cuenta de Sánchez Sánchez, es el testigo José Alberto Araya Chinchilla (f.68); mas si se lee con atención sus testimonio no es difícil constatar que este deponente no estaba seguro siquiera de conocer a Mata Granados. Por otra parte aún admitiendo por vía de hipótesis que lo haya conocido, lo que afirma en su declaración es muy insustancial ya que según este testigo a él solo "le parece" que Mata Granados se informó que la construcción se hacía por cuenta de Sánchez Sánchez. De aquí que Sánchez Sánchez no solo edificó a sabiendas de la existencia del gravamen sino que además no existe prueba de que Mata Granados hubiera conocido ni menos permitido que se edificara contra su hipoteca. Incluso hubo prueba

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

---

documental que se aportó al proceso, que bien pudo inducir a Mata Granados a pensar que la construcción estaba siendo hecha por cuenta del deudor hipotecario y no de Sánchez Sánchez. Tal el permiso de construcción y tal asimismo la autorización del permiso de agua potable, pues ambos documentos oficiales se extendieron a nombre del Sr. Juan Rafael Sánchez Carvajal, como propietario de la casa que entonces se estaba construyendo. Un dato más que hacía igualmente cuestionable, en la perspectiva del acreedor hipotecario, que la mejora hubiere quedado fuera de la garantía, es el hecho de que se otorgara en tercera hipoteca, después de construida la casa, se gravara la misma finca y el padre de Sánchez Sánchez, quien compareció ciertamente no a título personal sino como Presidente de una sociedad que entonces había pasado a ser la dueña del inmueble, no excluyera esa obra de la garantía, como habría sido lo lógico y prudente en protección de los bienes de su hijo. V.- De lo que viene expuesto resulta que no es cierto que los juzgadores, en la sentencia aquí censurada, hayan incurrido en yerro alguno en la aplicación al caso del artículo 411 inciso 2, del Código Civil, pues su texto era pertinente en la solución del problema planteado, de suerte que no hubo una mala elección de norma. Por otra parte, tampoco se puede sostener que se hayan equivocado al apreciar el contenido o el significado de este precepto, dándole un alcance que no corresponde con su texto o con su espíritu. Antes, por el contrario, lo aplicaron en su tenor literal, sin hacer excepciones que en la situación bajo estudio no se ameritaban. En el proceso se acreditaron, debidamente, los supuestos fácticos que esa norma contempla, sin que se advierta vicio alguno en su ponderación. En efecto, el análisis y apreciación de la prueba documental y testimonial, se realizó sin rebasar los límites de una sana crítica. Por lo demás, si bien Sánchez Sánchez construyó a ciencia y paciencia del que entonces era el dueño de la propiedad, el problema no se dirime aquí sobre la relación mejorante y propietario consentidor de la obra, sino bajo un supuesto fáctico diferente, que es el que sirve de presupuesto al artículo 411 inciso 2, supra relacionado. Así



las cosas, no siendo pertinente para dirimir el caso, el artículo 509 del mismo Código, ni errada la ponderación que se hizo de la prueba, ni finalmente mal entendida la inteligencia o el alcance de aquel inciso, viene como necesaria consecuencia denegar la casación pedida, para desestimar el recurso con costas a cargo de la parte recurrente."

**TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA.**

**13. [Principio de buena fe]<sup>13</sup>**

- *Construcción en terreno perteneciente a sucesión sin el consentimiento del verdadero dueño*
  
- *Resarcimiento de la inversión del edificante a cargo del propietario del fundo*

**Texto del extracto:**

"XI. Como se explicó en el considerando anterior, el recurrente insiste que la actora actuó de mala fe, porque levantó la construcción de manera subrepticia. Conviene hacer un detalle de la relación familiar de la actora. De la prueba recabada se demostró que el causante de la sucesión era el bisabuelo de la actora, quien en vida se llamó Enrique Milanes Vega, y murió a los 81 años el ocho de marzo de 1959 (documento a folio 133). La actora es bisnieta de éste; su abuelo es el heredero Santiago Milanés; que se casó con Manuela Enríquez Álvarez, quienes han vivido más de treinta años en el fundo inventariado por la sucesión, junto con los hijos procreados en común y sus nietos. Lo anterior es confirmado por el albacea de la sucesión demandada al contestar el hecho tercero, y abonado a lo manifestado por la deponente Sonia Fernández Rodríguez, quien afirmó la actora tiene muchos años de vivir en la propiedad de marras: "... calculo que

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

---

Anabelle tiene como cuarenta años de vivir en ese terreno en el que construyó, ese tiempo tengo yo de ser vecina de ellas...". Aunque no existen datos en el expediente sobre la edad de la actora, se puede concluir de la valoración de los elementos citados que ha vivido en ese sitio desde sus primeros años de vida. Por otra parte, este Tribunal estima en apoyo a lo anterior, que la señora Manuela Enríquez Álvarez y su familia han poseído tal bien de la sucesión durante más de treinta años, cuidándolo y dando mantenimiento oportuno, sin que la sucesión actora interviniera de forma alguna. En este sentido el testigo Luis Javier Vargas Agüero (folio 54), afirmó ser parte de esa familia hace como 10 años, quien es cuñado de la accionante, e indicó tener conocimiento que la "dueña del terreno" es doña Manuela la abuela de Anabelle Milanes. Agregó: "... La abuela, doña Manuela le dio permiso a Anabelle para hacer la casa ahí, pues la abuela es la que manda ahí. En un momento dado se hablo (sic) y me consta que la señora le dio el sí a ella para que realizara esta construcción ...". Por su parte la testigo Sonia Fernández Rodríguez también señaló, que conoce como dueña del inmueble a doña Manuela. En este punto es importante señalar, que la percepción de los testigos es creíble, dado que desde la muerte del causante en el año de 1959 hasta el año de 1998, momento en el cual se dio la apertura de la sucesión, quien en apariencia actuó como propietario del fundo, era la familia de la señora Manuela Enríquez. Se concluye que la actora ha actuado de buena fe, aunque no tuvo el permiso para construir de quien legalmente se lo podía dar, lo hizo convencida que lo pidió a quien era el dueño. En este aspecto, le merece fe a esta instancia, lo referido por la actora, en cuanto afirma que ella construyó porque logró la autorización de su familia, de quien ella había observado poseer el inmueble. Esta posesión sobre el inmueble, es reconocida por el albacea de la sucesión demandada, tal y como se expuso en líneas anteriores. Tocante a la buena fe, se entiende conforme lo define la doctrina, como aquella: "... que la persona que realiza un acto que altera la estructura o la sustancia de una cosa ajena ignora por error

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

---

excusable el alcance objetivamente lícito de su acto y lo realiza en la creencia de su licitud. En definitiva significa esto: que el que edifica, planta o siembra en terreno ajeno o con materiales ajenos o el que emplea para su obra una materia ajena o el que mezcla con la propia una cosa ajena, ignora por error excusable que las cosas son ajenas y cree que son propias o, por lo menos, cree tener sobre ellas un derecho que le permite realizar aquellos actos. Se comprende enseguida cómo la buena fe es un elemento decisivo para resolver el conflicto de intereses planteado en toda industria. La buena fe es no sólo la causa de exoneración de la sanción, sino también un factor determinante de una importante consecuencia jurídica: el edificante, el especificante, el autor de la mezcla son titulares de una pretensión destinada a restablecer el equilibrio patrimonial que su acto rompe y nace una obligación ex lege a cargo del enriquecido para restablecer este equilibrio patrimonial. La accesión es aquí una fuente de una relación obligatoria de origen legal " (DIEZ PICAZO, Luis; Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial; tomo II, Civitas, Madrid, 1995, pág. 251). Abonado a las consideraciones anteriores, se deben de rechazar los argumentos de la recurrente, porque no hay elementos para determinar que la actora construyó a escondidas de los herederos, porque estos según su propio dicho no se visitaban, y se denota un desinterés de quienes ostentaban la calidad herederos para vigilar, cuidar o dar mantenimiento al fundo por más de 30 años. En la testifical los esposos Esteban Solís Quesada y Sara Barrios Rodríguez (folios 65 y 65 vuelto respectivamente), señalan que fue por encargo del albacea de la sucesión que pasaron por la propiedad, para verificar la existencia de una nueva construcción, lo cual constataron desde la vía pública. Ello contribuye a sustentar la tesis esgrimida de la falta de interés en el bien durante mucho tiempo -más de 30 años- por los motivos que tuvieran los legítimos herederos. Debe adicionarse, dada la topografía del terreno, de acuerdo al plano catastrado a folio 30, y el croquis diseñado por el perito a folio 76, que éste posee un frente a calle pública estrecho, como para

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

---

que todas las construcciones ahí levantadas tengan frente a esa vía, sin que ello implique de forma alguna que la actora construyó clandestinamente. Respecto a los permisos municipales con que debía contar la actora para levantar la edificación, ello no es relevante para la resolución del asunto, pues al tener por demostrado que la actora construyó bajo la creencia que contaba con la autorización de quien ella creyó tenía facultades para tal decisión, en nada varía lo resuelto. Por lo anterior es de aplicación lo establecido en la parte final del numeral 508 del Código Civil, porque se tiene por demostrado que actuó de buena fe, sin el consentimiento del dueño del terreno. XII. Por último, dado lo alegado por el recurrente, se debe analizar la forma en que la sentencia acogió la petición de la actora, al haber declarado con lugar la demanda. A folio 13 la accionante pidió: "...solicito condenar en sentencia al sucesorio del señor Enrique Milanes Vega, representado por su Albacea Fernando Milanes Quesada, ... , a pagarme la suma de DIEZ MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL COLONES EXACTOS, monto que corresponde a la casa de habitación construida de mi peculio, la cual como indique, no pertenece al inventario de bienes del sucesorio ". El ordinal 508 citado, en su parte final, contiene dos supuestos para resarcir la inversión del edificante a cargo del propietario del fundo, por haberla levantado de buena fe. El primero es que el dueño pague al edificante el reembolso del valor de los materiales y jornales invertidos para la construcción, lo cual no es pedido por la actora. La segunda opción, es la de reclamar el pago de una suma igual al mayor valor que la finca haya adquirido. Del estudio de la petitoria, se desprende que la actora se avocó por la segunda opción contenida en la norma, y pidió se le pague la suma de ¢10.925.000. En la especie se fijaron tres importes para la obra: el primero es el pedido por la actora que asciende a ¢10.925.000; el segundo, corresponde al valor actual según peritaje del 11 de noviembre del 2004 por un monto de ¢13.219.804; y, el precio que tenía a 1998 de ¢7.230.840, de conformidad al informe pericial, que cito que este último monto incluye los materiales y mano de

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

---

obra, y otros costos indirectos. Por tal razón se tiene que el valor que se debe otorgar en sentencia a favor de la actora, por concepto de la construcción indicada, es la establecida en el fallo impugnado, pues se refiere a una suma igual al mayor valor que la finca adquirió. Sin embargo, procede revocar en cuanto la resolución ordenó que la propiedad total será de común al valor de la construcción que determinó la actora, según lo que convenga más a la sucesión o lo que considere la junta de herederos. Ello es así, porque el extremo impuesto si bien es cierto se encuentra contemplado en el ordinal 509 del código en cita, que como se explicó está mal aplicado, la actora delimitó su pedido y no dejó más opción que admitir o rechazar su pedido pero no recurrir a previsiones, que si bien autorizadas por la ley, no se aplican al caso. Respecto a la contrademanda, la misma fue debidamente rechazada, porque la actora actuó de buena fe, y no es posible ordenar la demolición de la obra; tampoco podría acogerse la petitoria subsidiaria porque la declaratoria de copropiedad solo procede cuando se ha construido a ciencia y paciencia del dueño, lo cual como se acreditó, no ocurrió en este caso, y no es aplicable el artículo 509 del Código Civil. En razón de lo anterior procede revocar la sentencia apelada, únicamente en cuanto estableció que la propiedad total será común en proporción al valor de la construcción que determinó la actora, lo cual se reservó para la ejecución del fallo de acuerdo a lo que le convenga más a la sucesión demandada y a lo que se pueda considerar en una Junta de Herederos que al efecto se convoque. En lo demás ha de mantener lo resuelto."

**SALA PRIMERA.**

**14.[Accesión agraria Plantación en terreno ajeno]<sup>14</sup>**

**Texto del extracto:**

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

---

" VIII .- Sobre la accesión. En relación a los cargos primero y segundo, el tema medular gira en torno a la accesión que regula el numeral 509 de la normativa Civil, y su aplicabilidad o no a este caso. Por ende, serán analizados de manera conjunta . En lo atinente a este instituto, interesa para estos efectos la que se establece respecto de bienes inmuebles, específicamente en lo atinente a la plantación en terreno ajeno. Cuando se hubiere edificado, plantado o sembrado en terreno ajeno, el Código Civil establece una diferencia sustentada en si esos actos se han dado sin el consentimiento del dueño (artículo 508) o a "ciencia y paciencia " de éste (artículo 509). Cuando no ha mediado este presupuesto, el dueño del terreno hace suyo el edificio o plantación, indemnizando el valor de los materiales y la mano de obra, excluyéndose del pago el mayor valor de la finca ; pero también puede optar por exigir la eliminación o destrucción de lo incorporado , y el pago de los daños y perjuicios causados. Lo anterior con la salvedad de que se hubiere demostrado la buena fe de quien edificó, sembró o plantó , pues aquí no procede solicitar la destrucción, teniendo el propietario del inmueble la posibilidad de re-embolsar el valor de los materiales y trabajo, o bien pagar una suma igual o mayor al valor adquirido por la finca (artículo 508). Por otro lado, si las obras se realizaron "a ciencia y paciencia" del dueño , éste podrá hacer suya la plantación o edificación, pagando el valor si ello le conviniera, pero también podrá optar por la constitución de la copropiedad entre ambos, fijando las cuotas en función de los aportes de uno y otro (artículo 509). Cabe destacar que el numeral 506 del Código de referencia establece que las siembras, plantaciones u obras hechas en un terreno, se consideran realizadas por el propietario, a quien le pertenecen. Se trata de una presunción iuris tantum , que por tal, solo podría ser rebatida si se demuestra que fueron desarrolladas por otra persona distinta al titular. Este órgano colegiado ha establecido que en el caso de consentimiento expreso del propietario para la incorporación de cosas sobre su inmueble no hay accesión, pues esta constituye una forma de adquisición

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

---

originaria del derecho de propiedad , y no se está en presencia de esa hipótesis sino de una forma contractual de donde derivan derechos y obligaciones recíprocas. Si bien se genera la incorporación de cosas, la forma de determinar la titularidad va a depender de la voluntad de las partes, y en ausencia expresa de ésta, de las normas de las obligaciones (artículos 627 y siguientes), los principios generales del Derecho y la equidad (artículos 4 y 11 del Código Civil, respectivamente ). (Sobre el particular, sentencia no. 751 de las 10 horas 20 minutos del 6 de octubre del 2000 y no. 233 de las 10 horas del 14 de abril del 2005)."

**FUENTES CITADAS :**

1 **NOTA GENERAL:** Todas la jurisprudencia del documento se descargó de la página de SINALEVI, el día dos de junio de dos mil ocho, la misma puede ser consultada en:

[http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_repartidor.asp?pa ram1=JUR&nValor2=15437&nValor1=1&nValor3=72408&nValor5=89404&strTipM=J](http://www.pgr.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_repartidor.asp?pa ram1=JUR&nValor2=15437&nValor1=1&nValor3=72408&nValor5=89404&strTipM=J)

1 **SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** Resolución 004 de las catorce horas y cuarenta y cinco minutos del veintiocho de enero de mil novecientos noventa y ocho.

2 **SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** Resolución 005 de las catorce horas y treinta minutos del dieciocho de enero de mil novecientos noventa y uno.

3 **SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** Resolución 015 de las trece horas y treinta minutos del catorce de enero de mil novecientos noventa y uno.

4 **TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA.** Resolución 029 de las nueve horas veinticinco minutos del veintiséis de enero de dos mil uno.

5 **TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN SEGUNDA.** Resolución 035 de las diez horas cuarenta y cinco minutos del ocho de febrero de marzo de dos mil seis.

6 **SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** Resolución 037 de las catorce horas y cuarenta y cinco minutos del diez de abril de mil novecientos noventa y seis.

7 **SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** Resolución 068 de las catorce horas y cuarenta minutos del treinta de junio de mil novecientos noventa y ocho.

8 **SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** Resolución 091 de las catorce horas y treinta minutos del veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y siete.

9 **SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** Resolución 104 de las catorce horas y cincuenta y cinco minutos del veintiuno de



octubre de mil novecientos noventa y ocho.

- 10 **TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA**. Resolución 110 de las trece horas treinta y cinco minutos del dieciséis de marzo de dos mil uno.
- 11 **TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA**. Resolución 124 de las nueve horas treinta minutos del veintinueve de marzo de dos mil siete.
- 12 **SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**. Resolución 165 de las catorce horas y treinta minutos del treinta de mayo de mil novecientos noventa.
- 13 **TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA**. Resolución 171 de las diez horas del veintitrés de junio de dos mil seis.
- 14 **SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**. Resolución 178 de las nueve horas y cincuenta minutos del catorce de marzo de dos mil siete.