



[Ver aviso legal al final del documento](#)

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: DERECHO DE ACCESION A BIENES INMUEBLES

ÍNDICE:

1) CRITERIOS DOCTRINALES

- a) El ius edificando como contenido del dominio
- b) Sobre la accesión
- c) La accesión artificial: Plantaciones y Construcciones
- d) Sobre la edificación en terreno propio con materiales ajenos
- e) Sobre la edificación en terreno ajeno con materiales propios

2) NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA



DESARROLLO

1) CRITERIOS DOCTRINALES

a) El *ius edificandi* como contenido del dominio.

"EL CC, sin embargo, al igual que en el resto de las facultades dominicales "cualificadas", opera en esta materia una especificación y dedica el art. 350 a regular expresamente el derecho a edificar como una prerrogativa del propietario del suelo.

Según dicho precepto, el propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que esta debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvas las servidumbres y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Agua y en los reglamentos de policía.

Se consideran cosas homogéneas el derecho de oficiar y aquella extensión vertical, hablándose, indiferentemente de un derecho a edificar y un derecho a la superficie. Se causaliza el *ius aedificandi* a la propiedad del espacio, e incluso se llega a una interpretación circular de ambos datos: la extensión objetiva del dominio como causa iuris del *ius aedificandi* y el *ius aedificandi* como causa iuris de la extensión objetiva del dominio."ⁱ

"Las concesiones *ad aedificandum*, sea con efectos reales u obligatorios, no tienen como objeto el edificio, sino que implican atribución actual de derecho de construir y de gozar de la construcción; implican sustancialmente renuncia actual a la presunción legal por la que el propietario del suelo es también propietario del suelo y del subsuelo. El concesionario adquiere por tanto el derecho sobre la superficie no como entidad futura sino gradualmente a medida que progresa la construcción.

Acerca de la relación entresuelo y superficie, si se entiende que se trata de servidumbre, precisamente de servidumbre de apoyo en sentido horizontal respecto a la que fundo dominante sería la superficie y fundo sirviente el suelo, la servidumbre estaría constituida a favor de fundo futuro, en el sentido del artículo 1029. A fines de la presente cuestión, la conclusión no sería distinta si el derecho del superficcionario se considerase como *sui generis*. En todo caso la concesión *ad aedificandum* tiene como objeto una entidad actual, y la correspondiente pretensión tiene carácter real aun antes de que surja el edificio. Bien futuro, es en cambio el edificio, que es extraño a la concesión y sobre el que se constituirá la propiedad a medida que se construye."ⁱⁱ



b) Sobre la accesión

"Este es un modo de adquirir por el cual el propietario de una cosa obtiene el dominio de lo que a ella se une o incorpora, pues que, conforme a derecho, podemos adquirir para nosotros, no sólo por nosotros mismos, sino también por medio de nuestras cosas. El principio que rige en esto es que lo accesorio cede a lo principal.

Unas veces la incorporación tiene lugar con referencia a un inmueble y otras, a cosas muebles.

Cuando la cosa se incorpora carece de dueño, como sucede con las llamadas *de nadie*, el dueño de lo principal adquiere la propiedad de lo accesorio por una especie de necesidad jurídica, o si se quiere de ocupación involuntaria.

Y cuando el objeto tiene dueño conocido, el derecho de apropiación obedece a consideraciones de carácter utilitario.

Para la mejor exposición del asunto es conveniente distinguir dos clases de accesión: la natural que ocurre por efecto de la naturaleza y la industrial que se debe a la acción del hombre."ⁱⁱⁱ

"Según ya lo hemos estudiado, la propiedad de una cosa comprende la de los accesorios que se encuentran en ella unidos natural o artificialmente. Por consiguiente, cuando una cosa se adhiere a otra, el propietario de ésta adquiere el dominio de la que se ha adherido. Es lo que dispone el art. 2571: se adquiere el dominio por accesión, cuando alguna cosa mueble o inmueble acreciere a otra por adherencia natural o artificial.

El Código trata de los siguientes casos de acreción: a) aluvión, b) avulsión; c) edificación y emigración de animales; d) adjunción, mezcla y confusión. Nos ocuparemos sucesivamente de estos casos."^{iv}

"Este derecho de accesión queda concebido como único para todos los supuestos, tanto cuando se adquiere la propiedad de lo construido por un tercero en nuestro suelo, como cuando se adquiere la isla nacida en el río. La regla *accessorium sequitur principale* actúa no solo como fundamento, sino como límite a esta fuerza expansiva que se dice constituye la médula del derecho de accesión. Sólo habrá accesión cuando la cosa producida revista la calidad de accesorio de otra que pueda considerarse como principal.

La doctrina acepta de modo general la definición legal. Se admite que la accesión es un contenido inherente del dominio, que opera una extensión del propio derecho más que la adquisición de un derecho nuevo; se considera consecuencia del dominio o del



dominio mismo. Puesto que no se encuentra enumerada en el artículo 609 del CC, parte de la doctrina niega que la accesión pueda ser considerada como un modo de adquirir. El resto de la doctrina acepta este doble significado del instituto, como facultad integrada en el dominio y como específico modo de adquisición."^v

"A la vista de lo dicho se puede asegurar que la accesión es un modo de adquirir la propiedad. Esta se obtiene (se adquiere) por producción (lo producido pasa a ser objeto de otro derecho de propiedad que adquiere el dueño) o por incorporación (la propiedad de la cosa incorporada se adquiere, aunque sea porque ésta pasa a formar un solo objeto con la más importante, recayendo sobre el todo un solo derecho).

Además, en el sentido de que al dueño de la cosa madre o de la más importante, le corresponderá la propiedad de los frutos que aquélla produzca o la de la cosa que a éste se incorpore, cabe decir que la accesión es una facultad del dominio, o que forma parte del señorío del dueño el adquirir los frutos o las incorporaciones."^{vi}

c) La accesión artificial: Plantaciones y Construcciones

"Todo objeto mueble que arraiga o se fija en la tierra con fines permanentes, sigue la condición del suelo como accesorio de éste. El dueño del fundo extiende su dominio a las cosas que a él se incorpora, cualesquiera que sean las circunstancias ue hayan mediado en la incorporación y sea quien fuere el propietario de tales cosas.

En beneficio de la agricultura y de las edificaciones, y con el objeto de evitar la innecesaria pérdida de trabajo y de dinero, el derecho opta, en general, por la conservación de las siembras y edificios, aunque los elementos de que se compongan no pertenezcan al dueño del suelo. El conflicto resultante de los contrapuestos intereses que entran en juego se resuelve, según los casos, acordando las equitativas compensaciones y tomando en cuenta la buena o mala fe que haya existido en el hecho que da origen a la diferencia suscitada.

Todo cuanto aquí se diga referente a siembras o edificaciones, debe entenderse cuando ellas forman un todo separado de lo existente al tiempo de ejecutarlas, porque las simples mejoras se rigen de acuerdo con lo expuesto al hablar de la reivindicación."^{vii}

d) Sobre la edificación en terreno propio con materiales ajenos



"Las siembras, plantaciones o edificaciones hechas en terreno propio con semillas, plantas o materiales ajenos, pertenecen al dueño del fundo, pero con la obligación de pagar el valor de aquellos objetos; y si hubo mala fe, también el de los daños y perjuicios ocasionados, aparte de la responsabilidad penal en que incurra por adueñarse de lo ajeno."^{viii}

"Sea el sembrador el plantador o edificador de buena o mala fe, adquiere la propiedad de las semillas, plantas o materiales ajenos utilizados por él. Y esto por la muy sencilla razón de que no es posible dividir la propiedad y porque lo accesorio sigue la suerte de lo principal. En teoría hubiera sido posible reconocerle al dueño de las semillas, plantas o materiales el derecho de reivindicarlos aún a costa de destruir lo sembrado, plantado o edificado, pero es una solución antisocial, que importaría destruir valores y bienes en cuya conservación está interesada la sociedad. La ley mantiene, por consiguiente, el dominio en cabeza del dueño de la tierra, sin perjuicio de la indemnización que deberá pagar al dueño de las semillas, plantas o materiales."^{ix}

e) Sobre la edificación en terreno ajeno con materiales propios

"Las siembras, plantaciones y construcciones hechas en terreno ajeno sin consentimiento del propietario, corresponde a éste por derecho de accesión, sea quien fuere el dueño de los materiales empleados

Si hubo buena fe de parte de quien hizo la obra, el propietario del fundo está en la obligación de pagarle el valor de los materiales y jornales, o el mayor valor que a causa de la obra ejecutada ha adquirido la finca, a opción del dicho propietario; porque obligándole a hacer una adquisición que tal vez no le convenga, nada más justo que permitirle elija, entre las dos formas de pago, la que estime menos onerosa.

Como el traslado efectivo de la propiedad, en lo tocante a la sembradura o construcción, no se realiza sino cuando el propietario entra a poseerla, para determinar el mayor valor, debe tomarse en cuenta la época en que ocurre ese hecho y no el tiempo en que fue ejecutada la obra."^x

"Por edificador, sembrador o plantador de buena fe debe entenderse no sólo la creencia de poseer el inmueble a justo título, sino también la de estar persuadido que la relación contractual que tiene con el dueño (locatario, usufructuario, usuario) le permite realizar la edificación, siembra o



plantación. La regla general es siempre la misma, el dueño del terreno hace suyo todo lo sembrado, edificado o plantado, aunque el sembrador, plantador o edificador sea de buena fe, de acuerdo al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal. El derecho del edificador o plantador se reduce a demandar las indemnizaciones correspondientes.

¿Qué debe entenderse por tales? No cabe duda que tiene derecho a exigir el valor de los materiales y mano de obra empleados e inclusive, el pago del trabajo que él haya realizado personalmente. Pero puede ocurrir que el mayor valor adquirido por el inmueble exceda del valor de los materiales y mano de obra empleados; si se tiene en cuenta que el sembrador o edificador de mala fe tiene derecho al mayor valor adquirido por el inmueble, es indudable que también debe tenerlo el de buena fe. Esto significa que tiene a su disposición una opción: bien sea reclamar el valor de los materiales y mano de obra, bien sea demandar el mayor valor que el inmueble ha adquirido."^{xi}

2) NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA

CODIGO CIVIL

TÍTULO X

DE LA ACCESIÓN

CAPÍTULO I

Del derecho de accesión respecto de los inmuebles

ARTÍCULO 505.- El derecho de propiedad no se limita a la superficie de la tierra, sino que se extiende por accesión a lo que está sobre la superficie y a lo que está debajo. Salvadas las excepciones establecidas por la ley o la convención, el propietario puede hacer arriba todas las construcciones o plantaciones que le convenga, y hacer debajo todas las construcciones que juzgue a propósito y sacar de esas excavaciones todos los productos que puedan darle.

En los casos de propiedad en condominio, lo anterior solo será aplicable con las limitaciones establecidas en la respectiva ley.

Así reformado este último párrafo por el artículo 40, inc. c) de la Ley No. 7933 del 28 de octubre de 1999.

"En todo caso, a mayor abundamiento de razones interesa citar lo que esta Sala ha dicho en relación a las diferencias entre el instituto de la accesión y las mejoras: "**IX.-** ... Como principio recogido en varias normas de nuestra legislación civil, cuando un propietario de un inmueble pretenda incorporar en su patrimonio obras realizadas por un tercero, debe pagar a este su valor. Puede



ocurrir que las obras constituyan apenas un incremento, una modificación o una reparación de las preexistentes, supuesto en el cual se está en presencia de mejoras, o que más bien impliquen la incorporación de bienes no existentes, como edificaciones, sembradíos o plantaciones nuevas, hipótesis que corresponde al instituto de la accesión. Ya Brenes Córdoba, nuestro ilustre tratadista, señalaba hace varios años, lo siguiente: "Es preciso distinguir cuidadosamente las mejoras propiamente tales según el estricto sentido jurídico de la palabra y que son esas a que acaba de hacerse referencia, de las plantaciones y construcciones nuevas que una persona hace en suelo ajeno, porque la condición de estas últimas obras se determina por las reglas relativas a la accesión de bienes inmuebles; reglas que difieren bastante de las que quedan expuestas con relación a esta materia. 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 aún ensanchar las plantaciones que allí había 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, mas no en el sentido legal, y se rigen por la accesión inmobiliaria (Brenes, Alberto, Tratado de los Bienes, 1981, Editorial Juricentro, pp. 73 y 74).- Hecho el distingo, conviene, ahora sí, ocuparse del caso concreto." (No. 68.Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, 14:40 horas del 30 de junio de 1998). En la especie, está demostrado que al entrar en posesión los demandados del terreno en cuestión, no existía en él ninguna construcción y/o plantación preexistente que pudieran ser objeto de mejoras, de ahí que al no haber sido pretendida la accesión, la misma no podía ser reconocida, de oficio, por parte de los juzgadores de instancia. Bajo esta inteligencia, resulta igualmente infundada las supuestas violaciones de los artículo 328 y 332 del Código Civil."^{xii}

"VII.- Un primer aspecto a considerar, es el atingente al calificativo de mejoras utilizado por las partes en esas negociaciones. El señor Chaverri, en ejercicio de la facultad conferida a los propietarios por el artículo 505 del Código Civil, de construir en fundo propio, edificó una casa de habitación en el



bien litigioso, durante 1975. Las edificaciones levantadas en un terreno, en buena técnica jurídica, no pueden reputarse mejoras, pues éstas constituyen aumentos, reparaciones o cambios favorables en bienes preexistentes, respecto a los cuales, dependiendo si se trata de poseedores de buena o mala fe, puede pedirse el reembolso en caso de devolución del bien, en situaciones en las cuales el propietario no es poseedor, sino un tercero. De tal manera, el señor Chaverri únicamente realizó una construcción en terreno propio y lo edificado vino a formar parte del inmueble originario, según el principio dispuesto por el citado artículo 505, en relación con el 254, inciso 1, ambos del Código Civil"^{xiii}

"VI.- La accesión es un modo originario de adquirir los derechos reales. Hay dos formas de adquirir. Existe la accesión por producción, según la cual lo producido en un bien pasa a ser propiedad de su titular aún cuando quien haya impulsado tal producción no sea precisamente ese titular, sino un tercero ajeno al bien inmueble, o sea consecuencia de una generación de bienes en el del titular cuya causa originaria no pertenezca a aquél. También se conoce la accesión por incorporación, donde la propiedad de una cosa se adquiere por pasar a formar parte de un solo objeto más importante, siendo titular, por lo general, no el de la cosa incorporante sino la incorporada. En nuestro ordenamiento se sigue el criterio del Derecho Romano de que la propiedad no se limita a la superficie de la tierra, pues, por el contrario, se extiende por accesión a lo que está sobre la misma, y todo aquello bajo de ella (artículo 505), lo cual generó entre los romanistas la máxima, hoy juzgada excesiva, de considerar la propiedad usque ad sidera et inferus, reducida modernamente a entender los límites máximos del propietario en función del interés común, o el fin público, y en ausencia de éstos, hasta donde llegue la posibilidad y capacidad de ejercer la propiedad. Extrañamente -seguro como consecuencia de la gran importancia dada a la figura en la época- la inmensa mayoría del Título II, destinado a la propiedad (artículos 544 a 577) del Code Civil francés de 1804 fue destinado a la accesión (artículos 544 a 577), habiendo seguido un criterio mucho mejor el codificador patrio al ubicarla casi al final del Título II, "Del Dominio", en el título X, después de los modos de adquirir el dominio, y la ocupación, y antes de las sucesiones. Siguiendo el tradicional criterio de la suma divisio clasifica el tema nuestro Código en "accesión respecto de los inmuebles" y "accesión respecto de las cosas muebles", ambos tratados como derechos."^{xiv}



ARTÍCULO 506.- Toda siembra, plantación u obra hecha en un terreno, se presume hecha por el propietario y que le pertenece, si no se prueba lo contrario.

"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". (El subrayado no figura en el original)."^{xv}

"III.- En torno al tema en consideración, reviste importancia determinante reparar en el significado y las implicaciones, desde la óptica jurídica, de la situación fáctica expuesta por el recurrente. A modo de referencia histórica, en aras de una mejor inteligencia de la cuestión debatida; vale hacer alusión al concepto de "superficie". Entre éste y la accesión en sus orígenes, había confusión. Después la accesión se va perfilando hasta alcanzar su propia identidad, tal y como la recoge nuestro Código Civil. El caso concreto se resuelve, por supuesto, con arreglo, a la accesión. Pero, con el propósito dicho, cabe remontarse a ese origen de nociones comunes. La edificación en terreno ajeno, como es bien sabido, fue objeto de atención desde muy antiguo. En el Derecho romano se hablaba de "superficies". En términos normales, construye sobre el suelo el dueño de éste. Consecuentemente, el derecho civil lo reputaba, por razón natural, propietario de lo



edificado. Sin embargo, dábase en la realidad, por diversas circunstancias, el fenómeno de la edificación sobre terreno ajeno. Ello abría un rico filón para la consideración jurídica. Dado el carácter práctico del Derecho romano, ya en la época clásica se reconoció un interdicto especial al superficiario, sea, a quien no siendo dueño del terreno construye en él. De ahí deriva el carácter real reconocido por el pretor a la "superficies". Sin embargo, precisaba establecer, mediante la debida elaboración jurídica, un principio sobre la compleja situación presentada. No podía ignorarse el derecho que asistía al dueño de los materiales incorporados con su esfuerzo, al terreno ajeno. Tales componentes formaban parte de un edificio que juntamente con el terreno constituían una unidad inescindible. Por ende, no era dable pensar en la reivindicación de tales materiales. La solución, según Gallo, estribaba en el pago, para lo cual apelaba a la Ley de las XII Tablas. Según ésta, a nadie se le podía obligar a quitar la viga ajena puesta en su casa. Lo procedente era pagar el duplo por ella (Digesto, 41.1, de adquirendo rerum dom, 7, 10). La "viga" hacía alusión a todos los materiales del edificio. Éste no podía ser arruinado en aras de la recuperación de aquéllos. De ahí, por razones prácticas y de equidad, se dio la solución del pago. Sin embargo, la indemnización referente al valor de los materiales y el de la mano de obra, gira en torno a la idea de un derecho principal cual es el dominio. Este se erige como postulado ante el fenómeno sobreviniente de "superficies". Inspirados en esa idea, los romanos elaboraron el principio conocido como Superficies Solo Cedit. De acuerdo con él, todo lo edificado o construido en suelo ajeno, cede en favor de éste. Sea, el propietario del terreno hace suyo lo plantado o construido en su predio.

IV.- En la evolución histórica observada por la accesión, la cual desemboca en su concepción actual, prima el principio referido. En nuestro Código Civil se pone de manifiesto, entre otros, en los artículos 506 y 509. En el primero se establece la presunción de pertenencia en favor del propietario, respecto a lo accesorio, de no probarse su autoría por parte de un tercero. El contenido del segundo entraña el supuesto del conocimiento de dicha autoría. En tal evento se reconoce al dueño el derecho de hacer suyo lo accesorio pagando el valor correspondiente. Ahora, si no le conviniera lo anterior, tendrá que aceptar, en obsequio al derecho de quien edificó, la copropiedad proporcional sobre el inmueble. Obviamente, ante la regla sentada en el artículo 506, el 509 reconoce un derecho, en cabeza del edificador, a que se le pague o, en su defecto, a la copropiedad proporcional. Pero, para ello, en caso de conflicto de intereses, debe demostrar la concurrencia de



los supuestos contemplados por el último de los preceptos citados. A saber, en el caso concreto, haber edificado en terreno ajeno, a vista y paciencia del dueño. Si no lo hace, prevalece el postulado del artículo 506 en favor del propietario, el cual sólo puede ser removido -como el mismo ordinal lo dice- por prueba en contrario. Con arreglo a lo expuesto, mientras tal demostración contra el supuesto legal no se haga, el principio se mantiene.

V.- De no darse un reconocimiento tácito o expreso del propietario en relación con el derecho pretendido por quien edificó, inexorablemente el término para la prescripción sigue su curso. Y si su inicio acaece, según el artículo 874 del Código Civil, el día en que la obligación sea exigible, tal período comenzó a correr entonces desde el momento en que concluyó la edificación cuya propiedad reclama el recurrente. A saber, hace 40 años. El haberla realizado el actor, lo que le confiere no es la propiedad como él pretende, sino el derecho a la indemnización aludida o a la copropiedad proporcional. Ahora, la acción correspondiente se extingue, de conformidad con el artículo 868 ibídem -junto con el mismo derecho- a los diez años. Si no se ejerció esa acción para, mediante ella, desvirtuar la presunción del canon 506 susodicho, ésta se consolida. De no ser así, se perpetuaría un estado de incerteza el cual atenta contra la seguridad jurídica, valor tutelado, precisamente, por el instituto de la prescripción."^{xvi}

ARTÍCULO 507.- El que de buena fe edificare en suelo o finca propia con materiales ajenos, se hará dueño de éstos por el hecho de incorporarlos en la construcción; pero estará obligado a pagar al dueño su justo precio u otro tanto de su misma clase y calidad.

Si ha procedido con mala fe, será también obligado al resarcimiento de daños y perjuicios; pero si el dueño de los materiales tuvo conocimiento del uso que se hacía de ellos, sólo estará sujeto a la disposición del inciso anterior.

La misma regla se aplica al que planta o siembra en suelo propio, vegetales o semillas ajenas.

ARTÍCULO 508.- 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. Si el propietario prefiere conservar el plantío o fábrica, deberá reembolsar el valor



de los materiales y el de la mano de obra, sin consideración al mayor o menor valor que haya podido recibir la finca. Sin embargo, demostrada la buena fe del que edificó, sembró o plantó, no podrá el propietario pedir la destrucción de lo hecho, pero 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.

VII. Existen diferentes fuentes de los derechos reales. Están constituidas por los hechos idóneos autorizados por el ordenamiento jurídico para generar su nacimiento o constitución. Su efecto inmediato será la unión personal al nuevo titular. Como el derecho real puede o no existir en un momento determinado, nacimiento, constitución o adquisición de éste son conceptos distintos. Por ello hay diferentes sistemas de adquisición de los derechos reales, e igualmente distintos modos de adquirirlos. Los sistemas más conocidos son el francés, seguido también en Costa Rica, del nudo consensu, cuya exigencia para la transmisión de los derechos reales se concreta al consentimiento de las partes, sin exigirse la tradición; también está el sistema alemán, donde los derechos sobre muebles se adquieren por la simple tradición sin exigirse el contrato, y en los inmuebles por la tradición y la inscripción registral; y el sistema del título y modo de España, donde se requiere acuerdo y entrega. En todos ellos juega un papel diferente la causalidad, la tradición y la inscripción. Distintos son los modos de adquirir los derechos reales, pues éstos sí son los hechos jurídicos a los cuales una norma le atribuye el efecto para producir esa adquisición, siendo estos hechos de diferente naturaleza: pueden ser naturales (como en el caso del aluvión), actos jurídicos e incluso negocios jurídicos. El costarricense se inscribe dentro del sistema del nudo consensu pues el Código Civil admite la adquisición, independientemente de si existe o no tradición o inscripción en el Registro Público, por el simple hecho del convenio (artículo 480), pero autoriza también como forma de adquirir los derechos reales, además del convenio, la ocupación, la accesión, la herencia o el legado, la prescripción (artículo 484), y cualquiera otro cuya inscripción pueda verificarse en el Registro Público (artículo 459 inciso 2), bajo el criterio de *numerus apertus*.

VIII. La accesión es un modo originario de adquirir los derechos reales. Hay dos formas de adquirir. Existe la accesión por producción, según la cual lo producido en un bien pasa a ser propiedad de su titular aún cuando quien haya impulsado tal producción no sea precisamente ese titular, sino un tercero ajeno al bien inmueble, o sea consecuencia de una generación de bienes en el del titular cuya causa originaria no pertenezca a aquél. También



se conoce la accesión por incorporación, donde la propiedad de una cosa se adquiere por pasar a formar parte de un solo objeto más importante, siendo titular, por lo general, no el de la cosa incorporante sino la incorporada. En nuestro ordenamiento se sigue el criterio del Derecho Romano de que la propiedad no se limita a la superficie de la tierra, pues, por el contrario, se extiende por accesión a lo que está sobre la misma, y todo aquello bajo de ella (artículo 505), lo cual generó entre los romanistas la máxima, hoy juzgada excesiva, de considerar la propiedad usque ad sidera et inferus, reducida modernamente a entender los límites máximos del propietario en función del interés común, o el fin público, y en ausencia de éstos, hasta donde llegue la posibilidad y capacidad de ejercer la propiedad. Extrañamente -seguro como consecuencia de la gran importancia dada a la figura en la época- la inmensa mayoría del Título II, destinado a la propiedad (artículos 544 a 577) del Code Civil francés de 1804 fue destinado a la accesión (artículos 544 a 577), habiendo seguido un criterio mucho mejor el codificador patrio al ubicarla casi al final del Título II, "Del Dominio", en el título X, después de los modos de adquirir el dominio, y la ocupación, y antes de las sucesiones. Siguiendo el tradicional criterio de la suma divisio clasifica el tema nuestro Código en "accesión respecto de los inmuebles" y "accesión respecto de las cosas muebles", ambos tratados como derechos.

IX. En la accesión de inmuebles se distinguen dos tipos dependiendo del titular del derecho de propiedad del "terreno". La gravitación de la diferencia radica en esa titularidad donde opera la agregación de cosas. Esto es, si en el terreno propio se agregan bienes ajenos, o si en terreno ajeno se agregan cosas propias. La diferencia se origina 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 "superficies solo cedit", expresado en la presunción de que toda siembra, plantación u obra hecha en un inmueble se presume sembrada, plantada o construida por el propietario de éste, salvo demostración en contrario (artículo 506).

X. En la hipótesis de la accesión en finca propia con materiales ajenos el propietario siempre adquiere éstos, existiendo diferencia tan solo en la obligación de indemnizar: dependiendo 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 deberá 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



solo a la indemnización del justo precio o a recibir otros de la misma clase y calidad (artículo 507).

XI. Cuando se hubiere edificado, plantado o sembrado en terreno ajeno, el Código distingue si ello ha acontecido sin el consentimiento del dueño (artículo 508) o a "ciencia y paciencia" de éste (artículo 509). 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). Por otro lado, 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 conviniera, 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).

XII. En el caso de consentimiento expreso del propietario para la incorporación de cosas sobre su inmueble no hay accesión, pues la accesión constituye una forma de adquisición 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 (artículo 4), y la equidad (artículo 11).

XIII. Las hipótesis de la accesión respecto de inmuebles no contemplan expresamente la figura de la accesión invertida por construcción extralimitada. Diferente resulta en otros ordenamientos donde sí se encuentra debidamente prevista en sus respectivos códigos civiles. En Italia, dentro de la sección denominada "De la accesión, de la especificación, de la unión y de la conmixción", se encuentra la hipótesis de la "ocupación de porción de fundo contiguo": "Artículo 938. Si en la construcción de un edificio se ocupa de buena fe una porción del fundo contiguo, y el propietario de éste no se opone dentro de los tres meses desde el día en que se inició la construcción, la autoridad judicial, teniendo cuenta de las circunstancias, puede atribuir al constructor la propiedad del edificio y del suelo ocupado. El constructor debe pagar al propietario del suelo el doble del valor de la superficie ocupada, además del resarcimiento de daños". En el



Código Civil Suizo se estipula "Artículo 674. Las construcciones y otras obras que sobresalgan de un fundo sobre otro, permanecen como parte constitutiva del fundo usurpado, si el propietario tiene un derecho real a su existencia. Tal derecho puede ser inscrito en el Registro fundiario como servidumbre. En caso que la obra extralimitada sea hecha sin derecho, y el vecino perjudicado no haya hecho oposición a la misma en su debido tiempo a pesar de ser reconocible, el juez puede, si las circunstancias lo exigen, mediante indemnización equitativa, otorgar al constructor de buena fe el derecho real sobre la obra o la propiedad del terreno". En Portugal el código establece la figura de la siguiente forma: "Artículo 1343. Cuando en la construcción de un edificio en terreno propio se ocupe, de buena fe, una parcela de terreno ajeno, el constructor puede adquirir la propiedad del terreno ocupado, si hubieran transcurrido tres meses desde el inicio de la ocupación, sin oposición del propietario, pagando el valor del terreno y el perjuicio causado". El Código Civil venezolano también incorpora la construcción extralimitada dentro de la sección "del derecho de accesión respecto de los bienes inmuebles", cuando señala: "Artículo 559. Si en la construcción de un edificio se ocupare de buena fe una parte del fundo contiguo, y la construcción se hubiere hecho con conocimiento y sin oposición del vecino, el edificio y el área podrán declararse propiedad del constructor, quien, en todo caso, quedará obligado a pagar al propietario del suelo el valor de la superficie ocupada, y además, los daños y perjuicios. De no haber habido conocimiento de parte del vecino, el constructor, fuera del pago de los daños y perjuicios, está en la obligación de pagar a aquél el duplo del valor de la superficie ocupada". En Perú, su código de 1984, señala: "Artículo 944. Cuando con una edificación se han invadido parcialmente y de buena fe el suelo de la propiedad vecina sin que el dueño de ésta se haya opuesto, el propietario del edificio adquiere el terreno ocupado, pagando su valor, salvo que destruya lo construido. Si la porción ocupada hiciere insuficiente el resto del terreno para utilizarlo en una construcción normal, puede exigirse al invasor que lo adquiera totalmente. Cuando la invasión a que se refiere este artículo haya sido de mala fe, regirá lo dispuesto en el artículo 943.".

XIV. A pesar de haberse concebido la mayoría de los códigos civiles con una orientación donde siempre predomina la propiedad del suelo respecto de lo edificado sobre ellos, pues las edificaciones se tienen como parte del inmueble -en unos casos por naturaleza, en otros por disposición de la ley (en Costa Rica por naturaleza: artículo 254)- factores de la vida moderna han obligado a la jurisprudencia a encontrar soluciones específicas al problema. Esto es así porque el surgimiento de las ciudades ha generado un notable



incremento de los edificios, los cuales a su vez son construidos con adelantos técnicos para darles mayor consistencia y dureza, debiendo levantarse en zonas con imprecisiones topográficas en los linderos, y muchas veces en áreas donde existe un notable desfase entre la inscripción registral y catastral, o bien donde la posesión ejercida no coincide con una u otra de las inscripciones mencionadas. En España y Costa Rica, para citar solo dos ejemplos, la jurisprudencia ha adoptado la figura a partir de las normas básicas de la accesión.

XV. El Código Civil español siempre dentro del tema de la accesión respecto de inmuebles señala: "Artículo 361. El dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa indemnización establecida en los artículos 453 y 454, o a obligar al que fabricó o plantó a pagar el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente". Como se observa se refiere a la accesión industrial, no prevé la construcción extralimitada. Pero con base en esta norma y siguiendo criterios de política económica, social y de buena vecindad, ya desde principios de siglo se vienen fijando las pautas para su adopción. Se ha partido de algunas premisas básicas. Ni al constructor le pertenece el suelo invadido ni al dueño de éste lo edificado, pues el hecho jurídico de la construcción no genera para ninguno la adquisición de la propiedad ajena. Partiendo de que la base subjetiva de la buena fe del constructor -como reserva novada en la accesión continua, concretada en la construcción en suelo ajeno- no provoca un desplazamiento patrimonial, ni a quien edificó ni al dueño del terreno le corresponde el ejercicio de la acción reivindicatoria (sentencias del 2 de enero y 21 de mayo de 1928, 23 de marzo de 1943 y 2 de diciembre de 1960), debiendo en tal caso aplicarse exclusivamente las normas de la accesión (sentencia del 31 de mayo de 1949), pues mientras subsistan las normas encargadas de facultar la adquisición de uno u otro, el ejercicio de la reivindicación no tiene plenitud jurídica (sentencia de 17 de diciembre de 1957). Por las consecuencias antijurídicas -frente a las reglas de la buena fe- sería imposible aceptar la demolición de lo construido, como también la de constituir una copropiedad o un derecho de superficie (sentencia del 31 de mayo de 1949). Estas tesis tienen un remoto antecedente en la sentencia del 30 de junio de 1923 cuando se estableció la posibilidad de reconocer al edificante de buena fe el derecho a hacer suyo el suelo invadido por lo edificado con extralimitación, mediante el pago de un precio, y solo se le dio expresamente el nombre de construcción extralimitada o accesión invertida hasta dictada la sentencia del 16 de mayo de 1959. Ahora bien, el Tribunal Supremo Español posiblemente culmina su línea



constructiva con la sentencia del 17 de junio de 1961 al expresar: "cuando el dueño de un predio, al construir, rebase los linderos, sin dolo o culpa grave, extralimitándolos con lo edificado, situación que genera la propiedad del todo -suelo invadido y edificio que lo invade- a favor del constructor, si bien el dueño del fundo vecino tiene derecho de percibir una renta en dinero proporcionada al terreno que le fue ocupado, juntamente con el de obligar, en todo momento, al titular de tal renta a transferirle la propiedad de la parte invadida, hipótesis prevista en algunas legislaciones extranjeras, conocida en la doctrina con el nombre de *accesión invertida* o de *construcción extralimitada*, ya porque en realidad contradice el principio clásico antes dicho al atribuir el dominio al que de buena fe edificó, cediendo el suelo a la superficie, ora porque el agente realizó, sin malicia o negligencia, una invasión en la finca ajena y aledaña en sus límites y confines, no total; sin que pueda calificarse técnicamente de *accesión inversa* cualquier otro supuesto, y, en especial, el contemplado por el párrafo segundo del artículo 1404 del Código Civil patrio, dado que al reputar el bien o cosa ganancial el edificio construido en suelo privativo de uno de los cónyuges, abonando el valor del solar al cónyuge a quien pertenezca, parte con evidencia de otros factores y prevé, ante todo, la labor común de los esposos, y en interés de ambos".

XVI. En nuestro país también la jurisprudencia ha dado cabida a la *accesión invertida* por *construcción extralimitada*. Ello, sin embargo, es un esfuerzo de fecha reciente, pues en tiempos pasados se había permitido la *reivindicación* e incluso la *demolición* de lo construido. Ejemplo de la *negación* del instituto mencionado se encuentra en la sentencia de la Sala de Casación No.104 de las 15:15 horas del 21 de setiembre de 1971, donde uno de los colindantes construye en un área propia pero constituida como *servidumbre* para el fundo del actor, procediendo inicialmente la antigua Sala Primera Civil a señalar "a los actores sí les asiste derecho, para pretender, no solo el *reconocimiento* jurisdiccional de la *servidumbre recíproca* de paso, aire, luz y vista, establecida voluntariamente por el anterior dueño del inmueble número 5396 que ahora pertenece a los demandados, sino también para exigir que se les reintegre en el disfrute pleno de esa *servidumbre*, que según el respectivo título debe tener, en lo que hace al predio sirviente, 2 metros de ancho por 30 de largo, a partir del límite este de la mencionada finca. De ahí que procede *revocar* la sentencia venida en alzada, en lo que atañe a la *excepción* de falta de *personería ad causam*, la cual debe ser *desestimada*, por cuanto los actores tienen derecho, dimanante de los artículos 317, 318, 324, 325, 693 y 696, todos del Código Civil, para demandar la *demolición* de la parte de



edificio construida en contravención del convenio de servidumbre y si ahí no lo hicieren los demandados dentro del plazo que al efecto habrá de otorgárseles, para hacerlo por cuenta de éstos", lo cual confirmó la Sala de Casación al declarar sin lugar el recurso, expresando, entre otras cosas, que si bien se alegó la construcción a vista y paciencia de los actores, eso, y otras explicaciones más, son de carácter moral pues no hubo reconvencción, pero existe un voto salvado del entonces Magistrado Fernando Coto Albán, donde, sin mencionar el tema de la accesión, discrepa del voto de mayoría en torno a la interpretación obligacional, inclinándose por una solución distinta a la demolición, pues si bien el numeral 696 la autoriza, su interpretación debe estar en concordancia con el 700, dando cabida a la indemnización por daños y perjuicios, lo cual resulta más justo. El criterio del voto salvado adquiere carácter de jurisprudencia cuando en la sentencia No. 141 de la (nueva) Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las 14:50 horas del 20 de noviembre de 1981, en una construcción extralimitada -donde el actor no accionó, a su debido tiempo, en la vía interdictal- se autoriza la indemnización, señalando que esta tesis "también encuentra fundamento en el principio establecido en el párrafo segundo del artículo 325 del Código Civil, que autoriza ordenar el pago de la cosa cuando la restitución "no fuera posible", pues no se trata tan solo de una imposibilidad material absoluta sino que puede derivarse de las circunstancias, como ocurre en el presente caso", pero sin llegar a comprenderlo desde el ángulo de la accesión invertida pues también expresa: "Las razones expuestas dan mérito para declarar sin lugar el recurso, pues tampoco es posible reconocer el quebranto de los artículos 3, 320 y 325 del Código Civil, ni tampoco el del artículo 508 ibidem, toda vez que el caso no ha sido planteado como accesión, aparte de que, si se diera esa figura jurídica, la buena fe que se atribuye a la actora no permitiría ubicar el asunto en el artículo 508 sino el 509 del mismo Código". La primera vez que menciona esta Sala el tema de la accesión invertida por construcción extralimitada es -a través de la redacción del Magistrado Cervantes- en la sentencia No. 16 de las 16 horas del 23 de marzo de 1982 -aún cuando no se trataba de un caso donde fuere aplicable la figura- al decir "XI. La accesión es un modo de adquirir la propiedad por la unión de una cosa con otra, pertenecientes a diferentes dueños, en que rige la regla de que lo accesorio sigue a lo principal, de donde resulta que hay que distinguir entre cosa principal y cosa accesoría. En la accesión de mueble a inmueble, éste es la cosa principal, y en un caso como el presente lo es el terreno, la tierra, inmueble por naturaleza, conforme lo dispone el artículo 254, inciso 1 ° , del Código Civil. A la accesión de mueble a inmueble se refieren los artículos 505 a



509 ibídem, de los que se ha hecho aplicación del 506. La anterior es lo que se puede llamar accesión normal o corriente, en que la construcción entera se realiza en terreno de otro, para diferenciarla de lo que en doctrina se conoce como accesión invertida o inversa, o construcciones extralimitadas, que ocurre cuando por defectos de medición de Fondos contiguos, o por error en los planos o por otras causas, la construcción, si bien se realiza básicamente en terreno propio, invade sin embargo alguna parte del ajeno, de modo que resulta levantada sobre dos propiedades contiguas, pero en forma unitaria, sin que se pueda separar la parte levantada en cada predio. En este caso la doctrina considera que la construcción que invade suelo ajeno, hecha de buena fe, debe ser mantenida en su integridad, y la propiedad del todo, construcción y suelo propio por un lado, y por el otro parte del suelo ajeno sobre que aquella se asiente, pasa a ser por accesión de un solo dueño, que será el de la cosa más importante, que normalmente lo es compuesta por la edificación y el terreno propio, de modo que también normalmente el dueño de éstos adquiere por accesión la franja que ocupó del predio vecino, pagando desde luego su valor y el de los daños y perjuicios que hubiere causado (Albaladejo, Derecho Civil, Tomo III, Vol. I, 3a. edición, Barcelona, 1977, páginas 303 a 308). Solución que en nuestra legislación encuentra apoyo en los artículos 312, 325, párrafo 2 °, del Código Civil, 679 del Código de Procedimientos Civiles y la doctrina que los informa, de acuerdo con lo expresado en esta Sala en su sentencia número 141 de las 14: 50 horas del 20 de noviembre de 1981". La solución dada, luego, por la sentencia No. 46 de las 14:30 horas del 2 de setiembre de 1983 -en un caso típico como el mencionado en el Considerando XI de la citada sentencia No. de 1982- esta Sala aplicó la disposición del numeral 509 del Código Civil obligando al propietario a adquirir lo construido, aplicando en consecuencia el criterio de la accesión normal o corriente, y no la accesión invertida. Referencia similar merece también la sentencia de esta Sala No. 53 de las 16 horas del 16 de setiembre de 1983, en virtud de la cual se ordena la destrucción de un puente construido por la demandada en el fundo de la actora, pues aquella al levantar un camino a través de la finca ajena -sobre la cual no tenía ningún derecho de servidumbre- también edificó un puente para permitir superar un río y hacer funcional el camino.

XVII. Para perfilar mejor la figura conviene mencionar alguna jurisprudencia italiana derivada del Código Civil de 1942. La Casación Italiana ha señalado: "La hipótesis de accesión invertida es excepcional porque invierte el principio superficies solo cedit" (Sentencia No.1862, de la Sección Primera de Casación Civil del 2 de agosto de 1965); caracterizando algunas de sus particularidades



así: "La demanda de accesión invertida prevista en el artículo 938 del Código Civil, como implica la ocupación de buena fe de una porción del fundo contiguo, la falta de oposición del propietario dentro de los tres meses del inicio de la ocupación, exige una valoración ponderada de las circunstancias, dentro de un proceso judicial constitutivo con el cual operará la transferencia de la propiedad, del suelo ocupado y de la construcción levantada, a favor del constructor, determinando dentro del contexto la obligación, a cargo del mismo, sobre el pago del doble del valor de la superficie ocupada. Tal demanda, si bien propuesta en el curso de un actio regundorum con finalidades restitutorias, no es una excepción reconvenzional, pues va dirigida a obtener un pronunciamiento constitutivo y puede tener, en efecto, el fin de provocar el rechazo de la demanda por falta de fundamento de la misma" (Sentencia No.1780, de la Sección Segunda de Casación Civil, del 11 de junio de 1971). También se dice: "La determinación del valor de la porción del fundo contiguo, ocupada de buena fe en la construcción de un edificio constituye una apreciación de hecho incensurable en sede de legitimidad" (Sentencia No. 967, de la Sección Primera de Casación Civil del 11 de mayo de 1967). Y sobre la indemnización del dueño del fundo ocupado se ha dicho: "En hipótesis de accesión invertida, referida por el artículo 938 del Código Civil, con el pronunciamiento del Juez no se hace más que lograr en definitiva, con la transferencia de la propiedad al constructor, la indisponibilidad de la porción del suelo ocupado con la construcción. El propietario del suelo, por pérdida de disponibilidad de ello tiene derecho únicamente a la indemnización correspondiente al doble del valor de la superficie ocupada, y no al eventual resarcimiento del daño, consistente en la depreciación que, luego de la pérdida de la zona ocupada, derive del residuo del suelo" (Sentencia No. 845, de la Sección Segunda de Casación Civil del 10 de febrero de 1981).

XVIII. En consecuencia, la accesión invertida por construcción extralimitada encuentra su fundamento en criterios de política económica, social y de buena vecindad, adquiriendo características específicas. 1) Se trata del caso de la invasión total o parcial del fundo ajeno y contiguo. No corresponde entonces a las figuras de la construcción en terreno ajeno con materiales propios porque se construye en terreno propio y ajeno con materiales propios. Al ser un fundo aledaño el invadido deben necesariamente aplicarse las normas generales de la accesión, y en cuanto corresponda específicamente al numeral 508 del Código Civil, interpretado en forma evolutiva en los términos del artículo 10 del mismo cuerpo normativo. 2) Principios de orden económico hacen inaceptable la demolición del edificio o construcción extralimitada, pues éste



resulta jurídicamente indivisible e inaceptable también la declaratoria de copropiedad, por la diferente función de uno y otro. 3) Opera la reversión, y por tal la inaplicabilidad, del principio "superficies solo cedit". La unidad del edificio adquiere particularidades de principalidad por su mayor importancia y valor, y deviene en accesorio el terreno sobre el cual se ha construido, aplicándose la regla de que "lo accesorio sigue a lo principal". 4) Para poder ser declarada su existencia se quiere una base subjetiva de buena fe en el constructor, es decir no puede mediar dolo ni culpa grave, debiendo haberse construido sin oposición del dueño del terreno y sin conocimiento del constructor de invadir terreno ajeno con lo edificado. 5) Su declaratoria no genera ningún tipo de adquisición de la propiedad ajena pues no hay desplazamiento patrimonial ya que ello implicaría un enriquecimiento sin causa. Debe existir indemnización al propietario con la obligación de éste de transferir la propiedad al constructor. En este sentido éste hace suyo el terreno pero pagando su justo valor, salvo que al construir se haya hecho con consentimiento expreso del dueño del fundo pues en tal eventualidad se pagará el valor de cuando se construyó. Si se dejare inservible otra parte del terreno sobre el cual no se ha construido, también deberá indemnizarse esa otra área. Pero en cualquiera de los casos solo se indemnizará el valor del terreno y no así los daños y perjuicios. 6) El propietario del fundo invadido no puede reivindicar su área, pues su derecho se limita a la indemnización. 7) Tampoco puede quien extralimita su construcción alegar la adquisición de ningún derecho de propiedad, salvo cuando el no ejercicio de la acción durante el plazo de la prescripción por parte del dueño del terreno hagan inexigible su derecho. Los considerandos **VII** al **XVIII** son tomados de la sentencia N° 183 de las 14 horas 15 minutos del 18 de octubre de 1991. ^{xvii}

ARTÍCULO 509.- 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.

"XI. Cuando se hubiere edificado, plantado o sembrado en terreno ajeno, el Código distingue si ello ha acontecido sin el consentimiento del dueño (artículo 508) o a "ciencia y paciencia" de éste (artículo 509). 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). Por otro lado, 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).

XII. En el caso de consentimiento expreso del propietario para la incorporación de cosas sobre su inmueble no hay accesión, pues la accesión constituye una forma de adquisición 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 (artículo 4), y la equidad (artículo 11).^{xviii}

XIII.- Por último, acusa el actor violación directa de los artículos 509 y 1144 del Código Civil. En relación, dice textualmente: "Según el hecho probado b) de la sentencia de primera instancia, acogido por el Tribunal Superior, el señor Mario Vega González, mi transmitente, levantó con la anuencia de la demandada, la construcción del edificio que luego fue el negocio comercial "El Cañabar". Si legalmente no puede demostrarse que tal construcción la haya hecho suya la demandada conforme a lo expuesto en el punto anterior, necesariamente debe concluirse entonces que tal construcción fue hecha a ciencia y paciencia de la propietaria. Al no apreciarlo así, los jueces de instancia han violado, por falta de aplicación, lo dispuesto por el artículo 509 del Código Civil, que fue el fundamento de mi acción.". Tocante al párrafo transcrito, 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. La apreciación que de la prueba hizo el Tribunal para tener por establecido ese hecho no fue en ningún momento cuestionada por el recurrente. 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 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, como lo dispuso el Ad-quem. En consecuencia, tampoco acaece el quebranto de esta última norma ni de la contenida en el 309 ibídem."^{xix}

I.- El artículo 509 del Código Civil establece: "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 conviniera, la propiedad total será común en proporción al valor del terreno antes del edificio o plantación, y al valor de la plantación o edificio." En concreto, el accionante considera inconstitucional la frase, "pagando el valor que haya costado", porque viola el principio de razonabilidad, al estipular que el pago de las mejoras se realice con base en el valor del bien al momento de su construcción, sin tomar en cuenta la depreciación de la moneda ni otros factores que inciden en el valor del bien. Este argumento no es de recibo, pues detallar el método de cálculo de los costos de las edificaciones o sembradíos en los supuestos del artículo 509 es un asunto de legalidad y no de constitucionalidad y en todo caso la norma impugnada no prohíbe la indexación del valor de lo agregado al inmueble, por ello, el cuestionamiento que hace el accionante se referiría, eventualmente, a la interpretación que el juez haga de tal norma.

II.- La norma impugnada tampoco viola el principios de igualdad jurídica contemplado en el artículo 33 de la Constitución. Esta Sala ha definido, a través de múltiples resoluciones, los alcances del principio de igualdad jurídica contenidos en el artículo 33 de la Constitución Política: "... lo que establece el principio de igualdad, es la obligación de igualar a todas las personas afectadas por una medida, dentro de la categoría o grupo que les corresponda, evitando distinciones arbitrarias, lo cual sólo puede hacerse con aplicación de criterios de razonabilidad. De esta forma



las únicas desigualdades inconstitucionales serán aquellas que sean arbitrarias, es decir carentes de toda razonabilidad."(sentencia número 1440-92 de las quince horas treinta minutos del dos de junio de mil novecientos noventa y dos.) Es evidente que la situación del propietario de terreno es muy diferente a la de aquel que edifica, planta o siembra en terreno ajeno, por lo que no se justifica el que la ley les dé un tratamiento igual en cuanto al resarcimiento y en todo caso, la norma que se cuestiona no discrimina entre similares, esto es, todos los propietarios de terrenos que se encuentren en la situación prevista en el artículo 509 del Código Civil recibirán un trata igual, lo mismo que todos los responsables de haber realizado mejoras en terreno ajeno. Procede entonces, rechazar por el fondo este argumento.

III.- Como tercer argumento, dice el accionante que el numeral 509 de marras vulnera el derecho a la propiedad privada contemplado en el artículo 45 constitucional, en primer término, por permitir "una especie de expropiación ilegítima" pues el pago por las mejoras no se ajusta a su valor real y en segundo lugar por permitir un enriquecimiento sin causa por parte del dueño de los terrenos, al apropiarse de un patrimonio con base en un precio que no corresponde a la realidad. Tampoco este argumento fundamenta la alegada inconstitucionalidad, porque en ningún momento la norma cuestionada establece una privación ilegítima y sin indemnización de un bien. Se trata más bien de la regulación del resarcimiento o indemnización por las edificaciones realizadas en una propiedad ajena y esto, más que lesionar el derecho de propiedad, lo protege. Es en la jurisdicción civil y no ante la Sala Constitucional que el accionante debe reclamar, como según parece lo hizo, el monto que considere justo y razonable por los bienes que resultan afectados. Por tanto Se rechaza por el fondo la acción."^{xx}

FUENTES CONSULTADAS

-
- ⁱ CARRASCO PERERA, (Angel). Ius Aedificandi y Accesión. Madrid, España. Editorial Montecorvo, S.A.1986. Pág. 28. (Localización Biblioteca de Derecho Universidad de Costa Rica. Signatura 346.43 C313i)
- ⁱⁱ BIONDI, (Biondo). Los Bienes. Barcelona, España. Casa Editorial Bosch. 1961. Pág. 256-257. (Localización Biblioteca de Derecho Universidad de Costa Rica. Signatura 346.43 B615b)
- ⁱⁱⁱ BRENES CORDOBA, (Alberto) Tratado de los Bienes. San José, Costa Rica. Editorial Juricentro S.A. Quinta Edición. 1981. Pág. 207. (Localización Biblioteca de Derecho Universidad de Costa Rica. Signatura 346.45 B837t5)



-
- ^{iv} BORDA, (Guillermo). Tratado de Derecho Civil. Buenos Aires, Argentina. Editorial Perrot. Tomo I: Derechos Reales. 1984. Pág. 285. (Localización Biblioteca de Derecho Universidad de Costa Rica. Signatura 346.982 B727-t3)
- ^v CARRASCO PERERA, Op. Cit. Pág. 66.
- ^{vi} ALBALADEJO, (Manuel). Derecho Civil. Barcelona, España. Librería Bosch. Volumen I Tomo III. V Edición. 1983. Pág. 292. (Localización Biblioteca de Derecho Universidad de Costa Rica. Signatura 346.946 A325d)
- ^{vii} BRENES CORDOBA, Op. Cit. Pág. 211
- ^{viii} Ibídem.
- ^{ix} BORDA, Op. Cit. Pág. 292.
- ^x BRENES CORDOBA, Op. Cit. Pág. 213.
- ^{xi} BORDA, Op. Cit. Pág. 294.
- ^{xii} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 30 de las quince horas veintidós minutos del diez de enero del año dos mil uno.
- ^{xiii} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 001 de las catorce horas cincuenta minutos del seis de enero de mil novecientos noventa y tres.
- ^{xiv} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 183 de las catorce horas quince minutos del dieciocho de octubre de mil novecientos noventa y uno.
- ^{xv} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 4 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del veintiocho de enero de mil novecientos noventa y ocho.
- ^{xvi} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 40 de las catorce horas cuarenta minutos del nueve de mayo de mil novecientos noventa y siete.
- ^{xvii} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 40 de las catorce horas cuarenta minutos del nueve de mayo de mil novecientos noventa y siete.
- ^{xviii} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 751 de las diez horas veinte minutos del seis de octubre de dos mil.
- ^{xix} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 005 de las catorce horas treinta minutos del dieciocho de enero de mil novecientos noventa y uno.
- ^{xx} SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 1060 de las diecisiete horas dieciocho minutos del veintidós de febrero de mil novecientos noventa y cinco.



AVISO LEGAL

El Centro de Información Jurídica en Línea es un centro de carácter académico con fines didácticos, dentro del marco normativo de los usos honrados realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683, reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos, acuerdos municipales, reglamentos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683. Elabora compendios de obras literarias o de artículos de revistas científicas o técnicos con fines didácticos dentro de los límites estipulados en el artículo 58 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual número 8039.