

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: LA ACCIÓN DE REIVINDICACIÓN.**

**RESUMEN:** El presente informe de investigación analiza desde la doctrina, normativa y jurisprudencia el tema de la acción de reivindicación, desarrollando su concepto, fundamento, requisitos y características más relevantes, desde la normativa se adjuntan los artículos atinentes y desde la jurisprudencia se analiza el tema a la luz de casos concretos.

## **Índice de contenido**

1DOCTRINA.....	1
a)Concepto de Acción Reivindicatoria.....	1
b)Finalidad.....	2
Fundamento.....	3
Caracteres y Requisitos de la acción reivindicatoria.....	3
Sujeto Legitimado Activamente.....	4
Sujeto Legitimado Pasivamente.....	5
Identificación de la Cosa.....	6
c)Efectos de la acción reivindicatoria.....	6
2NORMATIVA.....	7
a)Código Civil.....	7
3JURISPRUDENCIA.....	8
a)Concepto, elementos, efectos y presupuestos de la acción reivindicatoria.....	9
b)La Legitimación activa en la acción de reivindicación.....	15
c)Análisis sobre la demostración de la calidad de propietario.....	24
d)Requisitos de la Acción Reivindicatoria.....	39

## 1 DOCTRINA

### **a) Concepto de Acción Reivindicatoria.**

[GARCIA DE MARINA ALLOZA]<sup>1</sup>

"La acción reivindicatoria es considerada como la acción real por antonomasia, con fundamento en el principio romano «ubi-cumque sit res pro domino suo clamat», porque la cosa sigue a su dueño, como señala la sentencia de 12 enero 1926, que dice:

«El fallo recurrido basa la absolución del demandado en que éste no ocupa con el carácter de precarista el solar del que se pretende desahuciarle, sino que, por el contrario, lo viene poseyendo a título de dueño, por virtud de la enajenación que del mismo le hizo la Sociedad que se cita en la correspondiente escritura, y, como el concepto de precario dado en el sentido y acepción gramatical y jurídica de acto de mera tolerancia o liberalidad, no puede existir con el de la posesión o disfrute que aquél ostenta, derivada del relacionado contrato de compraventa, la Sala sentenciadora interpreta correctamente los artículos 1.564 y 1.565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no infringe los artículos 430,438,445 y 446 del Código civil, y 41 de la Ley Hipotecaria, 466 del Código civil y principio de derecho "Res ubicumque sit pro domino suo clamat" y "la cosa sigue a su dueño", referentes a los derechos de propiedad, e inaplicables, por tanto, a juicios sumarios en que no se ventilan cuestiones dominicales, puesto que si la acción de desahucio es eficaz y directa contra cualquier poseedor de la cosa que, sin título, la detente, no lo es ni puede utilizarse con éxito cuando el poseedor tiene un título de propiedad más o menos firme y no procede a su ejercicio la que, conforme a derecho, sea apropiada para invalidarlo.»

Esta acción, como medio legal para proteger los derechos de la propiedad, se consagra, si bien no la regula, en el párrafo 2." del art.348 del Código civil, al establecer que «el propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa, para reivindicarla».

Este precepto legal no hace distinción alguna, a los efectos del ejercicio de la acción reivindicatoria, entre los términos posesión y tenencia, ni autoriza a entender que esa tenencia sea la del que ejerce la posesión que se atribuye a otro, sino que

emplea ambos vocablos con la finalidad de expresar que la acción amparadora del dominio puede ejercitarse contra toda clase de poseedores."

**b) Finalidad**

[PÉREZ VARGAS]<sup>2</sup>

"La finalidad de la acción reivindicatoria es precisamente lo que se denomina "restitución". Se ha considerado que la acción de reivindicación tiene la finalidad de hacer conseguir al propietario la posesión definitiva de la cosa con todos sus incrementos (cum omni causa), por lo que la acción es ejercitada por quien se pretende propietario y no está en la posesión del bien; como típica acción real ella se dirige contra cualquiera que tenga la cosa: "ubi rem mean invenio, ibi vindico".

Los profesores Colin y Capitant expresan la finalidad de la acción reivindicatoria en los siguientes términos: "tiene por objeto afirmar el derecho de dominio, par, fundándose en él, recobrar la cosa objeto del mismo que se halla poseída o detentada por un tercero si derecho para ello"

**Fundamento**

El fundamento teórico de la acción reivindicatoria se encuentra en lo que ha denominado "poder de seguimiento" y en la "inherencia" del derecho a la cosa. Estos atributos son propios de los derechos reales en general.

El fundamento legal de la acción se encuentra en la disposición según la cual "todo propietario tiene la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad y el libre goce de todos y cada uno de los derechos que ésta comprende", así lo ha afirmado nuestra jurisprudencia.

**Caracteres y Requisitos de la acción reivindicatoria**

“Como caracteres que permiten delinear aproximativamente esta acción podemos mencionar: que es una acción que tiene por fundamento el dominio que cada uno tiene sobre las cosas particulares, que la ejerce el propietario y que requiere la pérdida (material) de la posesión de la cosa objeto de la reivindicación; se trata de una pérdida del llamado “corpus posesorio”.

Los requisitos de la acción para que sean capaz de prosperar en sentencia so de tres tipos:

a) Con relación al actor: éste debe demostrar la cualidad de dueño y, más genéricamente, su preferente derecho.

b) Con relación al demandado: debe demostrarse la cualidad de poseedor.

En esta materia debe distinguirse entre dos situaciones:

i) formalmente, la legitimación como presupuesto procesal se satisface con la mera tenencia,

ii) sustancialmente, esto es, para que la acción sea eficiente es necesario que la detentación esté privada de una prerrogativa o titularidad que sea oponible como excepción al actor.

c) Con relación a la cosa: es indispensable su cabal identificación. Es absolutamente necesario que no exista duda alguna de que la propiedad que se reclama es coincidente con la cosa que se encuentra bajo la tenencia del demandado. En este aspecto son determinantes las indicaciones contenidas en el título del actor. A falta de indubitable coincidencia la acción no puede prosperar.

### **Sujeto Legitimado Activamente**

Se encuentra legitimado activamente quien tenga la preferente titularidad sobre el bien, exigiéndose por ello, necesariamente, el carácter de dueño en quien reclama.

En este sentido se expresó en una sentencia de nuestra Sala de

Casación: "Que, de otro lado, bien se comprende que si el actor rehusó recibir la escritura de la finca que obtuvo mediante cambio, autorizando al demandado para que la otorgara a favor del tercero que él indicó, la finca número... salió de su patrimonio y la adquirió el demandado legítimamente, de modo que si este último la obtuvo, mediante justo título como lo es la permuta consentida por el actor, a partir de tal adquisición, este último no podía ejercitar la reivindicatoria, la cual está atribuida al dueño de la cosa, carácter que no tiene el actor en cuanto a la finca que reclama y por lo mismo no se ha infringido el artículo 320 del Código Civil".

### **Sujeto Legitimado Pasivamente**

La acción puede dirigirse contra el que sea actualmente poseedor del bien o contra el que habiéndolo sido haya transmitido dolosamente la cosa.

Debe aclararse, sin embargo, como lo ha hecho nuestra jurisprudencia que no resulta procedente la acción si el demandado tiene título. En este sentido se ha observado: "Al decir el artículo 320 del Código Civil que tal acción puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, debe entenderse que tal supuesto se refiere al que sin título detenta la propiedad de otro".

Sobre el tema se ha explicado que: "legitimado pasivamente es aquel que posee o detenta la cosa. Basta, por otro lado, que esta situación subsista en el momento de la demanda judicial: la ley quiere impedir que el demandado ceda a otros la posesión de la cosa para poder excepcionarse en el sentido de que ha llegado a faltar una de las condiciones de la acción y ser así absuelto. Por ello, la ley admite que la demanda pueda proseguir aun contra quien 'dolo desiit possidere' (fictus posse-ssor). En este caso la acción puede no tener el efecto restitutorio de la posesión que le es propio: el demandado está obligado a recuperar la cosa para el actor a propios costos y, a falta, a corresponder-le el valor y además a resarcirle el daño. Se entiende bien que el propietario puede dirigirse también contra el nuevo poseedor para obtener la restitución directamente de este último".

Se ha observado al respecto que la acción de reivindicación no puede experimentarse sino contra aquel que posee la cosa porque tendiendo ella a obtener la restitución, ésta no podría hacerse por quien no posea la cosa. Si, sin embargo, el poseedor, después

de que se le notificó la demanda judicial hubiese cesado de poseer la cosa, debe recuperarla para el actor a costo propio y, no pudiendo, debe pagar su valor; de otro modo sería fácil sustraerse a la acción; el actor puede, naturalmente, referir proponer la acción contra el nuevo poseedor. En este sentido es terminante el artículo 321 del Código Civil: "También procede la acción reivindicatoria contra el que poseía de mala fe y ha dejado desposeer; y yunque el reivindicador prefiera dirigirse contra el actual poseedor, tendrá las obligaciones y responsabilidades que corresponden al poseedor de mala fe, en razón de frutos deterioros y perjuicios.

### **Identificación de la Cosa**

La cosa objeto de esta acción debe estar claramente identificada. El título que sirve de base al reclamo debe coincidir materialmente con la cosa reclamada.

Si falta una cabal identificación del bien, la acción debe desestimarse. En caso de duda sobre la identidad entre el bien (que indica el título del actor) y la realidad material (sobre la cual se pretende hacer valer el derecho) no puede prosperar la reivindicación. Así, se ha dicho, por ejemplo que "no puede prosperar una acción sobre reivindicación de una finca que se supone indebidamente incluida en otra, si las ubicaciones de ambas fincas resultan ser distantes". Del mismo modo, en otro fallo se expresó que para ejercitar la acción reivindicatoria con éxito el que de ella hace uso debe demostrar cumplidamente no sólo que tiene el dominio sobre el bien, sino también su Identificación, para lo cual es menester fijar con exactitud su situación. Para este efecto son determinantes las indicaciones contenidas en el título, tales como los datos de orden geográfico en el caso de los bienes inmuebles.

Hemos hablado de la necesidad de indubitable coincidencia entre el bien reclamado y el bien que se encuentra bajo la posesión del accionado por cuanto en materia como la presente sólo la absoluta certeza puede determinar un pronunciamiento judicial favorable para la acción que se intente. En este sentido se ha pronunciado nuestra jurisprudencia: "Es dudoso que en la finca No. x se halle incluido el terreno y con duda de esa naturaleza la acción no puede prosperar, porque las ubicaciones resultan distantes".

**c) Efectos de la acción reivindicatoria.**

[MADRIGAL]<sup>3</sup>

El efecto fundamental de la acción reivindicatoria es la restitución de la cosa, siendo que, aunque se trata de una acción de condena, tiene una parte declarativa, que además, debe comprender las mejoras y los accesorios (para lo cual puede realizarse el embargo); y deben restituirse los frutos que estén pendientes junto con las accesiones.

Al respecto, señala el Profesor Roberto Yglesias:

"Con esta acción el propietario ejercita el "ius possidendi" que es propio de su derecho de dominio. La doctrina más especializada en esta materia atribuye a esta acción las siguientes características:

- 1) De naturaleza real: O que puede ejercitarse contra cualquiera que posea la cosa sin derecho;
- 2) Es recuperatoria o restitutoria: su objetivo básico es obtener la posesión material del bien;
- 3) Es de condena: la sentencia favorable al actor impondrá un determinado comportamiento al demandado.

La acción reivindicatoria constituye el más enérgico remedio procesal frente a la agresión más radical que puede sufrir el propietario y que es el despojo de la cosa que le pertenece.

En nuestro país, la acción reivindicatoria se puede reclamar con éxito, y al parecer, indefinidamente, a menos que el demandado haya adquirido el bien reclamado por prescripción adquisitiva, o cualquier otra situación de irreivindicabilidad prevista en las leyes".

## **2 NORMATIVA**

### **a) Código Civil**

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]<sup>4</sup>

CAPÍTULO VI.

De los derechos de restitución e indemnización.

ARTÍCULO 316.- Todo propietario tiene la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de todos y cada uno de los derechos que ésta comprende.

ARTÍCULO 317.- El poseedor, de cualquiera clase que sea, tiene también derecho para reclamar la posesión de que ha sido indebidamente privado, y una vez repuesto en ella se considera, para los objetos de prescribir, como si no hubiera sido desposeído. No podrá tomarse la posesión de una manera violenta, ni por aquel a quien legalmente corresponde; mientras el actual poseedor se oponga, debe reclamarse judicialmente.

ARTÍCULO 318.- Para ser restituido en el goce de un derecho, basta que el poseedor pruebe el hecho de la posesión y de haber sido privado de ella ilegalmente.

ARTÍCULO 319.- No será atendible el reclamo del poseedor, si se dirigiere contra otro que tenga mejor derecho de poseer, salvo que se le hubiese despojado de la posesión con fuerza o violencia.

ARTÍCULO 320.- La acción reivindicatoria puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, y subsiste mientras otro no haya adquirido la propiedad de la cosa por prescripción positiva.

ARTÍCULO 321.- También procede la acción reivindicatoria contra el que poseía de mala fe y ha dejado de poseer-; y aunque el reivindicador prefiera dirigirse contra el actual poseedor, respecto del tiempo que ha estado la cosa en su poder, tendrá las obligaciones y responsabilidades que corresponden al poseedor de mala fe, en razón de frutos, deterioros y perjuicios.

### **3 JURISPRUDENCIA**

**a) Concepto, elementos, efectos y presupuestos de la acción reivindicatoria.**

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>5</sup>

No 070

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA.- San José, a las diez horas diez minutos del cinco de marzo del dos mil cuatro.-

Proceso ORDINARIO establecido en el JUZGADO CIVIL DE DESAMPARADOS, bajo el expediente número 98-100863-217-CI, por DESARROLLO TURÍSTICO LAS CABAÑAS DE JERICO SOCIEDAD ANÓNIMA, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma Roberto Castillo Hernández, mayor, casado, traductor oficial, vecino de San José, cédula 1-406-094, contra MISAEL VARGAS GAMBOA, mayor, casado, agricultor, vecino de Rincón de Aserrí, cédula 1-277-490. Interviene como apoderado especial judicial de la actora el licenciado Luis Alberto Rodríguez Espinoza.-

RESULTANDO:

1.- La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de quinientos mil colones, es para que en sentencia se declare: "...---a) Que el lote inscrito por el demandado mediante Titulación para Vivienda Campesina, número 435752-000, pertenece a las fincas adquiridas por mi representada, siendo mi representada la legítima titular de dicho lote. ---b) Que se declare la nulidad de la Titulación para Vivienda campesina, tramitada bajo el expediente 98-95 de la Alcaldía de Aserrí, aprobada mediante resolución de las ocho horas treinta minutos del dieciséis de agosto de mil novecientos noventa y cinco, inscrita debidamente el veintisiete de setiembre de mil novecientos noventa y cinco. ---c) Que se cancele en el Registro Público, sección Inmuebles, la inscripción que ocupó la Titulación para Vivienda Campesina, sea finca inscrita 435752-000, así como se cancele del Catastro Nacional el plano levantado número SJ-223484-94. ---d) Que se restituya a mi representada en el libre uso, goce y disfrute del derecho de propiedad que ha sido despojada por parte del demandado y en relación al lote Titulado reiteradamente citado. ---e) Que se le advierta al demandado que debe abstenerse de perturbar la posesión y debe derribar cualquier cerca que haya levantado sobre la finca de marras. ---f) Que el demandado no ha poseído el

inmueble; mucho menos lo ha hecho en forma quieta, pacífica, pública, en calidad de dueño, ininterrumpidamente y de buena fe, por el plazo legalmente previsto y que por el contrario NUNCA HA SIDO POSEEDOR del lote de mi propiedad. ---g) Que se declare que en el citado lote, no existe una casa de habitación ni mejoras edificadas. ---h) Que la cancelación del asiento respectivo y derribo de cualquier obra, corre por cuenta del accionado, y en caso de que el mismo no lo haga se autorice a mi representada a realizarlo a costas de aquél. ---i) Solicito se condene al demandado al pago de los daños y perjuicios ocasionados, los cuales se liquidarán en la etapa de ejecución de sentencia. ---j) Se condene al accionado al pago de las costas personales y procesales de este asunto."

2.- El accionado fue debidamente notificado de la demanda, la contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva, falta de acción y la genérica sine actione agit.-

3.- La licenciada Mayela Gómez Pacheco, Jueza Civil de Desamparados, en sentencia dictada a las ocho horas del veintiuno de abril del año pasado, resolvió: "... POR TANTO: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 1, 20, 98, 104, 155, 221, 287, 290, 310, 317, 330, 419 del Código Procesal Civil; 264, 267, 278, 279, 316, 320, 325 del Código Civil, se acoge la excepción de falta de derecho, se rechazan las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva, interés y acción, comprensivas en la genérica de sine actione agit también se rechaza. Se declarara sin lugar la presente demanda ORDINARIA CIVIL promovida por DESARROLLO TURÍSTICO LAS CABAÑAS DE JERICO SOCIEDAD ANÓNIMA, contra MISAEEL VARGAS GAMBOA. Se condena a la empresa actora al pago de ambas costas de esta acción."

4.- De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación interpuesta por Roberto Castillo Hernández en su calidad de representante de la actora. En el procedimiento se han observado las prescripciones correspondientes.-

REDACTA el Juez BRENES VARGAS; y,

CONSIDERANDO:

I.- Se aprueba el elenco de hechos probados que contiene la sentencia de primera instancia, por corresponder a las probanzas que ahí se indica. Se adiciona eso sí a fin de que el hecho destacado con la letra e), se tenga por probado, además de los elementos de prueba que ahí se indican, con los siguientes:

certificación visible a folio 261, y testimonios de Juan Bautista Hernández Fernández a folios 118 y 119, Agustín Cascante Segura, a folio 120, Gilbert Delgado Valverde a folio 121, Olivier Humberto Jiménez Ureña a folio 138 y Adolfo Jiménez Ureña a folio 139.

II.- De igual manera se aprueba lo consignado respecto al hecho tenido por no demostrado en la sentencia recurrida.

III.- El licenciado Roberto Castillo Hernández, en su condición de representante de la empresa actora, apela la sentencia de primera instancia, y como primer motivo de agravio indica que no se le dio el valor probatorio que indica la ley al Dictamen Pericial Topográfico, afirmando que con esa omisión se le causó perjuicio a su representada. No lleva razón en su reparo. Este Despacho estima que la juzgadora de instancia valoró la prueba recibida conforme a los principios de la sana crítica establecidos en el artículo 330 del Código Procesal Civil el cual señala: <sup>2</sup> Los jueces apreciarán los medios de prueba en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, salvo texto legal en contrario. <sup>2</sup>, observándose por lo demás que se procedió a hacer una valoración de la prueba en su totalidad, por lo que no se encuentra ayuno el fallo del primera instancia de un análisis del citado elemento probatorio; con referencia al tema la Sala de Casación ha expresado lo siguiente: <sup>2</sup> ... XIII.- El juez no puede analizar los elementos de juicio que aportan las partes al proceso aislada o individualmente, sino en su conjunto, para darles de acuerdo a la sana crítica o a la tarifa legal, el valor correspondiente... Deben tomarse en cuenta hasta los más pequeños detalles y todas las pruebas, para determinar si son importantes o no en la solución de la controversia. En el proceso de valoración de los elementos de juicio, de conformidad con la sana crítica no basta aplicar la lógica, es también necesario recurrir a las reglas de la experiencia humana suministradas por la psicología, la sociología y la técnica, que son las que verdaderamente dan al juez el conocimiento de la vida y de los hombres y le permiten distinguir con certeza lo que es verdadero de lo que es falso. <sup>2</sup> ( Sala I, Sent. 59, del 9 de agosto de 1994.) " Así, analizando la prueba en su conjunto tenemos que el referido peritaje no es categórico en cuanto a lo pretendido por la empresa demandante, que es que se establezca que la posesión del demandado es sobre una porción de su finca, cuya medida no ha sido rectificadas, sea que se trataría de un terreno no escriturado por su mandante, y su dicho quedó ayuno de toda prueba. Es más, dos de los testigos que la parte

actora propuso desdican su aserto, pues tanto don Olivier Humberto Jiménez Ureña ( folio 138) y Adolfo Jiménez Ureña (folio 139), son contestes al señalar que quien ha ocupado ese terreno ha sido don Misael Vargas Gamboa, aquí demandado, y el primero revela que la parcela de éste se ubica a un kilómetro de la finca de la empresa actora. Si a ello agregamos lo narrado por los testigos Juan Bautista Hernández Fernández (folios 118 y 119), Agustín Cascante Segura, (folio 120) y Gilbert Delgado Valverde (folio 121), tenemos que la tierra poseída por el accionado formó parte de la finca de don Antonio Hernández Hernández, padre de don Juan Bautista, quien permitió que don Misael Vargas Gamboa la cultivara y utilizara una vez que se desvió la ruta del camino, y toleró su ocupación, de tal manera que la posesión la continuó ejerciendo el demandado desde hace más de veinte años sobre un terreno que nunca llegó a pertenecer a ninguno de los transmitentes de la compañía actora. Con ello se tiene que es falso lo afirmado en la demanda de que el terreno en disputa sea parte de las fincas adquiridas por ésta, pues lo fue de la de don Antonio Hernández, y así se constata también con el dicho de don Agustín Cascante Segura. Obsérvese por lo demás que Gilbert Delgado Valverde lo que dice es que el lotecito que trabaja Misael queda "cerca" de la finca de la actora, y no a la par o contiguo, con lo que viene a corroborar el dicho de Olivier Humberto Jiménez Ureña, -testigo propuesto por la parte actora- que como se indicó, lo situó a un kilómetro una de otra.

IV.- Además expresa el recurrente que la sentencia omite resolver sobre su petición de anulación del plano que se utilizó en el trámite de Titulación de Vivienda Campesina y que tampoco hace pronunciamiento sobre el reconocimiento judicial efectuado sobre el terreno en disputa, que comprueba la falta de cultivos, de donde infiere que lo que el demandado afirmó en el proceso de Titulación Vivienda Campesina es falso. Estima este Tribunal que la consideración acerca de la validez o no del plano catastrado tendría lugar si a su vez se estimara que la pretensión de reivindicación es procedente, lo que en la especie no ocurre. Por lo demás, de lo probado no se extrae, ni por asomo, lo que el petente señala, pues la única referencia al plano en cuestión está en el informe pericial (folios 152 a 156), en cuanto advierte errores en el derrotero por no coincidir los ángulos de distancia con el dibujo, lo que no necesariamente conlleva a determinar que tales supuestos errores se deben a que la parcela ocupada e inscrita por el demandado forme parte de las fincas de la empresa actora, lo que no es así, según se probó. Es más, el dictamen ni siquiera determina con base en qué se afirma la existencia de

tales errores. Con respecto al reconocimiento judicial que consta a folios 20 y 21, se realizó con el fin exclusivo de decidir la naturaleza de este proceso, y es de advertir que no se llevó a cabo el reconocimiento judicial ordenado, como prueba para resolver el fondo del asunto, porque precisamente la parte actora, que la propuso, no se presentó a la diligencia y así consta del folio 140, por lo que no existe la prueba cuya omisión de valoración echa de menos el impugnante.

VI.- Por último, resta analizar la procedencia del reproche formulado contra el fondo de lo dispuesto. Se tiene que con la demanda la parte actora pretendió la reivindicación de un terreno, y en la sentencia de instancia, se rechazó su pretensión, por no cumplir con los requisitos necesarios para ello. Ha señalado la doctrina que "La acción reivindicatoria es pues, la que compete a un propietario no poseedor contra quien posee la cosa indebidamente. La acción tiene por objeto recuperar la posesión de la cosa de la que se carece, por lo que es una acción de condena y de carácter restitutorio, dado que con ella se trata de imponer al demandado la condena a un determinado comportamiento: dar, restituir la cosa. Es una acción real, como derivada de un derecho real, y ejercitable erga omnes ." (Luis Diez Picaso y Antonio Gullón, "Sistema de Derecho Civil", volumen III, pág. 130, de la Edición de 1977). Esos tratadistas indican como requisitos necesarios para el ejercicio de esa acción: "...dominio del actor, posesión de la cosa por el demandado, e identificación de la misma.".- Nuestro derecho positivo contiene también esa doctrina, al indicarse en el artículo 320 del Código Civil que la acción reivindicatoria puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, y subsiste mientras otro no haya adquirido la propiedad de la cosa por prescripción positiva.- El requisito de la posesión apuntada también la tratan otros autores, entre ellos, el profesor Francesco Messineo en su obra Manual de Derecho Civil y Comercial, en el Tomo III, página 365, de la Edición de 1971 de Ediciones Jurídicas Europa Amércia de Buenos Aires, al expresar: "Presupuesto de la acción de reivindicación...es...que un tercero -desprovisto de título, que provenga del propietario o de la ley- sea poseedor y, al mismo tiempo, discuta el derecho del propietario sobre la cosa de él.".- Por su parte el tratadista Rafael Rojina Villegas, en su obra Derecho Civil Mejicano, en el tomo III, Bienes, Derechos Reales y Posesión, al referirse a la acción reivindicatoria señala: "...La reivindicación compete a quien no está en posesión de la cosa, de la cual tiene su propiedad, y sus efectos serán declarar que el actor tiene dominio sobre ella y se la entregue el demandado con

sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil. Por consiguiente, son elementos de la mencionada acción, los siguientes: a) Tener la propiedad de una cosa; b) Haber perdido la posesión de la misma; c) Estar la cosa en poder del demandado; d) Identificar el bien de que se trate. En realidad este último elemento es una consecuencia que se encuentra implícita o sobreentendida en los demás. De acuerdo con el mismo precepto, el efecto de la acción reivindicatoria es declarativo en cuanto que tiene por objeto que la sentencia reconozca que el actor ha justificado el dominio sobre la cosa material de la reivindicación. Además, y por vía de consecuencia, también la sentencia tiene un efecto condenatorio, por cuanto no basta reconocer la propiedad del actor, sino que debe condenar al demandado a restituir la cosa con sus frutos y accesiones en los términos prescritos por el Código Civil..." (Pág. 331).- Por estarse en presencia de una acción reivindicatoria, conforme a nuestra jurisprudencia: "...para su acogimiento, precisa la concurrencia de tres presupuestos indispensables, a saber: la legitimación activa, según la cual el demandante debe ser efectivamente propietario de la cosa; la legitimación pasiva, junto con la identidad del bien, consistentes en que, la cosa reclamada sea la misma poseída ilegítimamente por el accionado frente al actor." (Sentencia N° 785-F-99 de las 11:25 hrs. del 22 de diciembre de 1999 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en la que se cita también como antecedente de esa misma Sala la N° 76 de las 14:50 hrs. del 29 de julio de 1998).- En ese fallo se remite a anterior pronunciamiento de la Sala que explicaba: "...para ejercer la acción reivindicatoria con éxito no basta ser propietario con base en el Registro Público de la Propiedad, pues ello implica una mera titularidad. Ser dueño significa haber ejercido en el bien reclamado los atributos del dominio, y en particular haber sido poseedor..." (Sentencia N° 146 de las 15:00 hrs. del 30 de octubre de 1992). En apoyo de esta tesis, se citan los artículos 320, 321 y 316 del Código Civil. Según el último, al propietario le corresponde la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de los derechos que ésta comprende, dentro de los cuales se encuentran los señalados por el artículo 264 del citado Código. Como se dijo, el numeral 320 de ese cuerpo normativo, consagra el principio de que la acción reivindicatoria puede dirigirse contra quien posea como dueño, y subsiste mientras otro no haya adquirido el bien por usucapión. Por último, el 321 establece que esta acción también puede dirigirse contra quien poseía de mala fe y haya dejado de poseer. Hecho el anterior resumen, tenemos que en la especie la parte actora demostró solo que es propietaria de los inmuebles que menciona en la demanda. Tal y como lo resolvió la

señora jueza de instancia, uno de los requisitos para que prospere una acción reivindicatoria estriba en que el demandado esté poseyendo ilegítimamente el inmueble. Esto la parte actora no lo demostró, y así se comparte también lo señalado respecto a que no existen elementos de prueba que permitan establecer que el demandado haya entrado en posesión del terreno que ocupa de manera ilegal ni violentando el derecho de la actora, dado que más bien se acreditó que el inmueble que pretende la actora se cancele su inscripción en el Registro Público, formaba parte de una finca vecina y no de la suya. En tal predicado, en lo que es objeto de impugnación, procederá confirmar la sentencia recurrida.

POR TANTO:

En lo apelado, se confirma la sentencia de primera instancia.

**b) La Legitimación activa en la acción de reivindicación**

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>6</sup>

Nº 003

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA.- San José, a las quince horas cuarenta y cinco minutos del diecinueve de enero de dos mil siete.-

Proceso ORDINARIO establecido en el JUZGADO CIVIL DE HATILLO, bajo el número de expediente 02-100113-216-CI , por FRANCISCO NAVARRETE CHAVES, mayor, casado, pensionado, vecino de San José, cédula 7-034-235 contra HECTOR MORA HERRERA, mayor, divorciado, agricultor, vecino de San José, cédula 1-306-545. Interviene como apoderado especial judicial del actor el licenciado Alvaro José Meza Lazarús.

RESULTANDO

1.- La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de tres millones de colones, es para que en sentencia se declare: "...a.- Que el suscrito es el propietario de la finca inscrita en el

Registro Público de la Propiedad Partido de San José bajo el número de Folio Real 42983-000. b- Que el demandado posee, en forma ilegítima la finca anteriormente indicada la cual se describe en el plano SJ-711394-1987 c- Que el demandado no es poseedores ad usucapionem por cuanto no tiene los requisitos que para ello exige la ley, careciendo en ese sentido de justo título. d- Que debe el demandado desalojar, la finca propiedad del suscrito que posee restituyendo la misma a mi persona. e- Que se entregue dicha posesión al suscrito si es necesaria con la fuerza pública f- -Que son ambas costas a cargo del demandado."(Sic).-

2.- El accionado fue debidamente notificado de la demanda, la contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de personería ad causam pasiva y activa, prescripción y caducidad.-

3.- La licenciada Diamantina Romero Cruz, Jueza Civil de Hatillo, en sentencia dictada a las once horas veinte minutos del diez de junio de dos mil cinco, resolvió: "... POR TANTO: De conformidad con las citas legales invocadas y jurisprudencia citada, se declaran sin lugar las excepciones de prescripción, caducidad, falta de derecho y falta de personería ad causam pasiva y activa.- Se declara con lugar la demanda ordinaria civil establecida por FRANCISCO NAVARRETE CHAVES contra HÉCTOR MORA HERRERA, en consecuencia: a.- Se declara que el señor Francisco Navarrete Chaves es el propietario de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad Partido de San José bajo el número de Folio Real 42983-000.- b.- Que el demandado posee, en forma ilegítima la finca anteriormente indicada la cual se describe en el plano SJ-711394-1987.- c.- Que el demandado carece del justo título.- d.- Que debe el demandado desalojar, la finca propiedad del actor que posee restituyendo la misma al actor en forma inmediata a la firmeza de esta sentencia.- e.- Póngase en perfecta posesión material del bien al actor, en caso de que el demandado no haga entrega voluntaria del bien, y por medio de la fuerza pública del lugar, para lo cual se señalará hora y fecha en etapa de ejecución de fallo.- Se rechaza la demanda en todo aquello que no esté dicho expresamente. Se condena al demandado al pago de las costas personales y procesales de la presente acción."(Sic).-

4.- De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación con nulidad interpuesta por el accionado. En el procedimiento se han observado las prescripciones correspondientes.-

REDACTA el Juez LEON DIAZ; y,

CONSIDERANDO:

I. En cuanto a la lista de hechos demostrados de la sentencia de primera instancia, se mantienen los enumerados por la jueza a quo, por ser relevantes para la decisión de este proceso y tener sustento en los elementos probatorios citados en cada uno de ellos.

II. Respecto de los hechos no tenidos como acreditados en el fallo apelado, se modifica su redacción, para que se lean así: a- No se acreditó que la finca objeto de litigio fuera donada al señor Héctor Mora Herrera por su padre. b- No se demostró que el padre del demandado haya adquirido esta propiedad por vía sucesoria o negocial por parte del señor David Mora Vargas. Respecto de estos dos hechos no se cuenta con prueba alguna. c- Tampoco fue acreditado que se haya decretado la nulidad de los traspasos efectuados con anterioridad a la adquisición del derecho de propiedad en subasta pública por parte del señor Francisco Navarrete Chaves. No existe prueba que acredite esta circunstancia.

III. El señor Francisco Navarrete Chaves, en la demanda reivindicatoria incoada, afirma ser el propietario del inmueble del Partido de San José, matrícula 42.983, situado en San Antonio de Alajuelita, el cual adquirió mediante remate celebrado a las diez horas del siete de octubre de mil novecientos noventa y dos, en proceso ejecutivo hipotecario establecido por Francisco Ramírez Ramírez contra Carlos Alberto Cedeño Acosta, tramitado en el Juzgado Civil de Hatillo, expediente 448-92. El 3 de marzo de 1998 habría sido puesto en posesión del bien por parte de la jueza Vilma Granados Solera, pero pese a ello el demandado Héctor Mora Herrera le ha impedido disfrutar de su propiedad y posesión. El demandado aduciría que la propiedad le pertenece pues había sido de su abuelo y luego poseída por su padre, para finalmente haber entrado él en posesión desde hace más de diez años. El actor manifiesta que cuando fue puesto en posesión de lo adquirido en subasta pública ni siquiera se encontraba el demandado. Pese a ello, luego fue despojado, tratando sin éxito de recuperar su posesión mediante todas las vías judiciales y administrativas, recibiendo incluso amenazas del demandado impidiendo con ello el disfrute de su propiedad. Por su parte, el señor Mora habría

interpuesto un proceso ordinario civil en el cual pretendió se declarara a su favor la prescripción positiva, pero su proceso fue declarado sin lugar pues existía un litis consorcio pasivo necesario que no se había integrado oportunamente. El actor afirma que el demandado no puede alegar a su favor usucapión alguna, pues no contaría con título traslativo de dominio, sino que ha poseído de mala fe un bien ajeno y sin contar con una posesión apta para adquirir por ese medio originario. Además, el señor Navarrete considera que es dudoso incluso que don Héctor ejerza efectivamente posesión en el bien y si tiene una tenencia ésta se mantiene con violencia. Con base en sus alegaciones y hechos invocados, se pide se declare en sentencia que don Francisco Navarrete Chaves es el legítimo propietario de la finca del Partido de San José, matrícula 42.983; que el demandado no es poseedor idóneo para usucapir al carecer de justo título y por ello debe desalojar la finca indicada, lo cual, si no lo hace voluntariamente, podrá ser ejecutado incluso con auxilio de la fuerza pública. Al contestar la demanda, el señor Héctor Mora Herrera afirmó que desde el 1 de enero de 1914 su abuelo, David Mora Vargas, compró el terreno disputado y levantó escritura a su nombre, quedando inscrita en el Registro Público desde el 21 de enero de ese año. Sostiene que a partir de esa fecha ha permanecido en una "cadena hereditaria de poseedores", pues luego de su abuelo poseyó su padre y finalmente él, desde hace más de veinticinco años, en forma pública, pacífica, a título de dueño y sin interrupción alguna. Por un ardid de personas inescrupulosas, sostiene el demandado, se habría usurpado la personalidad de su abuelo, quien falleció el 17 de agosto de 1934. Se habrían hecho traspasos por medio de ventas, una el 24 de octubre de 1986 y otra el día 30 de ese mismo mes, para luego hacer una hipoteca el 6 de abril de 1992. Ante el supuesto incumplimiento de la deuda, se habría rematado el bien en proceso ejecutivo hipotecario, adjudicándosele el señor Navarrete Chaves. Se afirma que el actor nunca ha poseído la finca, sino que ha sido su familia la que lo ha hecho. Niega haber actuado con mala fe o violencia, pues considera que una vez inscrita la propiedad a nombre de su abuelo, luego fue dejada a su padre quien finalmente se la dio antes de morir. Serían más bien irregulares los traspasos que se dieron antes de constituir la hipoteca y el remate del bien por medio del cual adquirió el actor, pues se trataría de actos fraudulentos. En su concepto, ello lo conoce el señor Navarrete, por lo que debería demandar a los involucrados en tales actos irregulares. En síntesis, el demandado señala: "... el actor sabe muy bien que quienes le han causado un perjuicio son las personas que fraudulentamente hicieran traspasos e hipoteca y el juicio hipotecario por el cual el se adjudicó este bien, con la

inseguridad que desde hace muchos años se esta viviendo como es posible que una persona se vaya a adjudicar un bien inmueble sin verificar que el deudor sea el legítimo poseedor, por lo cual es a estas personas a las que debe demandar, ya que a mi también me han ocasionado serios problemas...” . Interpuso las excepciones de falta de derecho y personería ad causam activa y pasiva, litis consorcio necesario incompleto, prescripción y caducidad y no contrademandó. La sentencia apelada acogió la demanda en los términos indicados en el resultando 3 de esta sentencia.

IV. Contra lo resuelto en primera instancia apela el señor Héctor Mora Herrera. Como agravio de naturaleza procesal, con base en el cual pide la nulidad del fallo apelado, el demandado afirma que la finca disputada es de naturaleza agraria, por lo cual este proceso tuvo que haber sido conocido en dicha jurisdicción. El aspecto de la competencia material de este asunto ya fue definido por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, la cual, en la resolución No. 780-C-2002 de las nueve horas doce minutos del once de octubre de 2002, estableció que este asunto era de naturaleza civil y debía ser conocido por el Juzgado Civil de Hatillo (ver folio 117). Por ende, el punto ha quedado precluido y no existe nulidad alguna que decretar.

V. En cuanto al fondo, estima el señor Mora Herrera, en el fallo apelado no se consideró que el señor Francisco Navarrete Chaves nunca ha sido poseedor del bien reclamado y por ende no ha sido despojado de éste. Se afirma que ha sido el demandado quien ha ejercido la posesión, pues en un inicio, desde el 21 de enero de 1914, el bien habría sido adquirido por el abuelo del apelante, señor David Mora Vargas, quien la poseyó legítimamente como propietario hasta su muerte. Se alega que en la sentencia del Juzgado Civil de Hatillo, No 30-96 de las 15 horas del 16 de mayo de 1996 se había acreditado tal situación, pero al ser apelada, este Tribunal y Sección, en voto No. 24 de las 9:00 horas del 22 de enero de 1997 la habría revocado, sin entrar a analizar el fondo del asunto, al existir un litis consorcio pasivo necesario. De ello tendría conocimiento el actor, quien figuró en el proceso en el cual recayeron esas sentencias como demandado. Se afirma que en esa oportunidad se habría decretado un litis consorcio pasivo necesario por cuanto se habría usurpado la personalidad de su abuelo David Mora Vargas, sin que se hubiera demandado a la sucesión del usurpador. Se sostiene entonces lo siguiente: “ ... cómo es posible que ahora el actor planteé el proceso solo en mi contra, sabiendo que existe una sentencia que ordenó una litis

consorcio pasiva necesaria, lo cual por justicia debe declararse en este proceso y ordenar demandar a todos los involucrados en estos fraudes registrales, ya que permitir una sentencia como la que estoy apelando sería tolerar los delitos registrales que tanto delincuente ha cometido y de los que ya se tiene suficiente noticia, y en esta finca que se inscribió en el año de 1914 a nombre de mi abuelo David Mora Vargas, quien en aquel tiempo ni número de cédula tenía y que posteriormente aparece otra persona con el mismo nombre y con número de cédula por cuanto es más joven y quien por medio de actos fraudulentos logra acreditarse como dueño e inmediatamente hace traspasos e hipoteca, hipoteca a la cual no hacen ningún pago y se remata la propiedad de mi abuelo, es en este remate donde el actor se adjudica mi propiedad, si bien es un trámite legal, con todos los inconvenientes y delitos registrales que surgieron a la luz pública se empezaron a dar, es un riesgo adjudicarse una propiedad de la cual se desconocen las condiciones que se encuentran tanto de hecho como los problemas legales que puedan acarrear como ocurre en el presente caso". Afirmo que lo sucedido no es culpa suya, pues ha contado con una continuidad posesoria la cual se remonta a 91 años, tomando en cuenta que la finca perteneció a su abuelo, luego materialmente a su padre y finalmente a él. Se afirma que por medio de una "estafa", en 1992 se hace un traspaso en el cual no pudo comparecer su abuelo y luego se adjudica el bien el actor en 1992, sin que hasta la fecha haya podido tomar posesión del inmueble, pues no prosperó un proceso interdictal que había establecido en su contra en el cual se le habría reconocido su derecho de posesión. Manifiesta que cuando el actor adquirió por medio de remate en realidad compró cosa ajena, sea, algo que pertenece en realidad a su abuelo quien tiene más de cincuenta años de muerto. Se indica que todas las escrituras fraudulentas estarían en el expediente No. 92-636 del Juzgado Civil de Hatillo, el cual solicita "A EFECTUS VIDENDI", según indica.

VI. En primer lugar cabe indicar que en este proceso no existe un litis consorcio pasivo necesario incompleto. El actor, como propietario registral del bien reclamado, pide su reivindicación contra el demandado que es quien ha mantenido bajo su poder y control dicho inmueble. No se trata de la misma situación dilucidada en su oportunidad por este Tribunal y Sección, en su resolución No. 24 de las 9 horas del 22 de enero de 1997, en la cual se indicó lo siguiente:

"Además de la pretensión para que se declare que el actor adquirió por usucapión la finca número cuarenta y dos mil novecientos ochenta y tres, se pretende con esta demanda que se anule la venta realizada por el señor David Mora Vargas al señor Carlos Jiménez Ramírez el veinticuatro de octubre de mil novecientos ochenta y seis, ante el Notario Celso Jiménez Torres. Es evidente entonces que el señor David Mora Vargas, hoy su sucesión, debió haber sido traído al proceso como demandado, pues no es posible declarar la nulidad de un contrato bilateral como lo es una compraventa, sin que sea tomada en cuenta una de las partes contratantes, en este caso el vendedor. En el proceso se da una litis consorcio pasiva necesaria, porque de no hacerse, la relación procesal no es válida ni eficaz y porque "el litis consorcio necesario presupone una situación jurídica de tal manera indivisible, que sólo será eficaz una sentencia respecto de ella, cuando en el proceso intervengan todas las personas que figuran en la situación jurídica". ("Derecho Procesal Civil" de Eduardo Pallares, páginas 158, 160 y 161, décima primera edición, Editorial Porrúa S. A., México 1985)".

Fue por la pretensión de nulidad del traspaso del señor David Mora Vargas al señor Carlos Jiménez Ramírez que debía integrarse el litis consorcio. Pero, se repite, aquí la naturaleza de lo pretendido es distinta y ninguna petitoria se endereza o refiere a otras personas ajenas al demandado. Cabe recordar que el señor Mora Herrera no estableció contrademanda alguna para que se declare la nulidad de los traspasos anteriores a la adquisición en remate del bien disputado por parte de don Francisco. No se pide como contrademanda la nulidad del remate ni de los actos de traspaso e hipotecas previos, con lo cual el argumento de que se trataría de una situación similar a la antes resuelta por este Tribunal carece de sustento.

VII. La legitimación activa para establecer la acción reivindicatoria corresponde a quien sea el propietario del bien. Aquí, el señor Francisco Navarrete Chaves ha acreditado fehacientemente que adquirió el derecho de propiedad mediante subasta pública efectuada por un Juzgado Civil, ante el incumplimiento de una obligación hipotecaria. Se le trata de restar legitimación en la apelación argumentándose que no ha poseído el bien. Sin embargo, el haber poseído el bien no es un requisito para ser considerado propietario o para poder ejercer la acción reivindicatoria, como sostiene el apelante. Basta con la simple condición de propietario registral para tener legitimación

activa y no se requiere, como alguna vez se sostuvo, haber sido poseedor del bien. La línea jurisprudencial en este sentido es clara. Al respecto, pueden consultarse, entre otras, las sentencias de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, números 37-96 y 260-02. Esta última, en su Considerando XII, indicó: " XII.- Tocante al argumento consistente en no haber ejercido la entidad demandada posesión sobre el bien, lo cual, a juicio de los recurrentes, implica falta de legitimación para ejercer la acción reivindicatoria, se impone señalar lo siguiente. En la ya relacionada sentencia de esta Sala, N° 37-96, se expuso su actual criterio sobre el particular. Refiriéndose al anteriormente sustentado, contenido, entre otros, en el fallo N° 146-92, en el sentido de que "el propietario para estar legitimado debe ser dueño", sea, haber ejercido la posesión, se dijo lo siguiente: "La doctrina citada parte de un supuesto indemostrado, cual es la existencia de dos conceptos diferentes: ser dueño y ser titular de derecho. En apoyo de esta tesis, se citan los artículos 320, 321 y 316 del Código Civil. Según el último, al propietario le corresponde la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de los derechos que ésta comprende, dentro de los cuales se encuentran los señalados por el artículo 264 del citado Código. El artículo 320 ibídem, preceptúa que la acción reivindicatoria puede dirigirse contra quien posea como dueño, y subsiste mientras otro no haya adquirido el bien por usucapión. Por último, el 321 establece que esta acción también puede dirigirse contra quien poseía de mala fe y haya dejado de poseer. En estos casos, no se trata en realidad de una acción que pretenda la restitución del bien, lo cual es una característica fundamental de la acción reivindicatoria, sino las indemnizaciones en cuanto a frutos, deterioros y perjuicios. Ninguna de estas normas hace referencia a la distinción entre "titular" del derecho de propiedad y "dueño" del bien. Esta distinción, carente de sustento normativo, no encuentra tampoco asidero en la doctrina y legislación extranjeras. En ninguno de los países de tradición romano germánica se ha establecido una diferencia de tal naturaleza. Asimismo, una interpretación en este sentido, atenta contra los principios de seguridad jurídica que constituyen el pilar fundamental de la publicidad registral en materia de bienes inmuebles. Ello constituiría un grave obstáculo a la celeridad de las transacciones y negociaciones atinentes a estos bienes. De mantenerse esta distinción entre "titularidad" y "carácter de dueño", nada o poco valdría lo que en el Registro se indique en cuanto a la pertenencia de los bienes o a la constitución de derechos reales y personales en ellos. Quien quisiera establecer relaciones jurídicas respecto de esos bienes, estaría compelido a

realizar todas las investigaciones pertinentes para conocer su realidad extra registral. Y cualquier duda tocante a posesión actual o anterior de quien aparece como titular, frustraría cualquier negociación, lo cual daría al traste con la celeridad en las transacciones requerida en la sociedad moderna. ". El accionante, Francisco Navarrete Chaves es propietario el bien reivindicado, lo cual deviene de la titularidad registral demostrada en autos. Se alega que por medio de traspasos fraudulentos se habría dispuesto de un inmueble, suplantándose la identidad del abuelo del demandado. Ello, empero, no ha sido declarado en ningún proceso y, aunque fuera cierto, no perjudicaría al actor, quien adquirió amparado en la publicidad registral, salvo que se hubiera demostrado que no era adquirente de buena fe. Pero ello no ha sido debatido en este proceso pues el señor Mora Herrera no contrademandó, no pidió que se declarare la nulidad de los supuestos traspasos fraudulentos, tampoco pidió la nulidad del remate mediante el cual don Francisco Navarrete adquirió el bien objeto de litigio. Por ello, su titularidad y condición de propietario se encuentra incólume y tiene legitimación activa para plantear el proceso reivindicatorio.

VIII. En cierta manera, el señor Mora Herrera también cuestiona su legitimación pasiva en esta acción reivindicatoria. Según su tesis, tendría la condición de poseedor legítimo por haber adquirido el bien por medio de una donación verbal de su padre, quien a su vez habría adquirido el bien cuando su abuelo falleció. Se ha sostenido en este proceso que el señor Mora habría tenido entonces una "cadena posesoria" a su favor desde 1914, lo cual haría improcedente la acción reivindicatoria. Al respecto, ha de señalarse, el derecho de propiedad da a su titular el derecho a poseer y, por ende, a reivindicar el bien frente a cualquier tercero, aun cuando este tercero tenga un derecho a poseer que pudiera ser oponible a otros sujetos y no al propietario pleno del bien. Sea, el derecho de propiedad tiene prelación o mayor fuerza que un simple derecho de posesión. La única salvedad al respecto sería aquella en la cual el poseedor tenga un derecho a poseer oponible al propietario, como sucedería, por ejemplo, en los casos de un usufructuario o de un poseedor derivado a quien el propietario haya desmembrado y otorgado el derecho de poseer. También podría suceder que el demandado ya no sea un simple poseedor, sino que se haya convertido en verdadero propietario del bien en virtud de una adquisición originaria fundada en el instituto jurídico de la usucapión. Pero dichas situaciones no se presentan en este proceso. El demandado dice ser parte de una cadena posesoria, pero no demuestra que efectivamente su padre le

hubiera transmitido por la vía de la donación tal propiedad, pues solo su dicho al respecto existe y un tipo de negocio como el de la donación de inmuebles no puede ser efectuado de manera verbal, según lo dispuesto por el artículo 1397 del Código Civil. Tampoco demuestra que su padre haya sido el heredero de este bien luego de la muerte de su abuelo, pues no hay tampoco prueba en tal sentido. Desde esta perspectiva, nos encontramos ante un simple poseedor que no puede oponer su derecho de rango inferior al legítimo propietario del bien. Dicho poseedor no ha usucapido, pues no tiene justo título o título traslativo de dominio a su favor, según lo exige el artículo 853 del Código Civil, al no acreditarse de manera legal la supuesta cadena de transmisiones en la cual funda el apelante su oposición. Por otra parte, lo que se discutió en el proceso ordinario mediante el cual don Héctor Mora Herrera pretendió la nulidad de los supuestos traspasos fraudulentos y se le declarara como propietario del bien no puede ser tomado en cuenta aquí, pues lo decidido allí fue que no se podía conocer el fondo del asunto, al existir un litis consorcio pasivo necesario. No hubo entonces ningún pronunciamiento de fondo. Lo discutido y decidido en sede interdictal tampoco favorece al demandado, pues, además de tratarse de un simple proceso sumario que no produce cosa juzgada material, en éste lo debatido fue la mera posesión actual y momentánea del bien, más no el derecho de propiedad definitivo en cuanto a él. Por ende, los agravios invocados no son procedentes, debiéndose confirmar la sentencia apelada.

POR TANTO:

Se rechaza la solicitud de nulidad de la sentencia apelada. En cuanto fue objeto de recurso, se confirma el fallo de primera instancia.

**c) Análisis sobre la demostración de la calidad de propietario.**

[SALA PRIMERA]<sup>7</sup>

Nº 37

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA . San José, a las catorce horas cuarenta y cinco minutos del diez de abril de mil novecientos noventa y seis.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Primero Civil de Cartago por José Orlando Castro Espinoza , contador, contra Ismael Ramírez Sibaja , divorciado, de ocupación no indicada. Figura como apoderado especial judicial del actor el Lic. Carlos Manuel Estrada Navas, abogado. Todos son mayores, vecinos de Cartago y, con las salvedades hechas, casados.

RESULTANDO :

1º.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el actor estableció demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en dos millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: " 1) Con lugar la demanda en todos sus extremos. 2) Que se me restituya el libre goce y disfrute de cada uno de los derechos de la propiedad: posesión, uso, usufructo y habitación. 3) Que se ordene el inmediato desalojo de las personas que habitan la casa de habitación y se ordene a los demandados suspender todos los actos posesorios que estuvieren ejerciendo y que violentan mi derecho de propiedad. 4) Que se declare que la posesión se ha ejercido por los demandados de mala fe por lo que son responsables de los deterioros que ha sufrido la propiedad. 5) Que se condene a los demandados a pagar los daños y perjuicios que me han ocasionado motivados estos en haber ejercido una posesión de mala fe violentando el derecho de propiedad lo que no ha permitido al suscrito disfrutar del libre goce de los atributos que está posee (sic), luego de la puesta en posesión de parte del Juzgado Civil de Cartago."

2º.- El accionado contestó negativamente la demanda y opuso las excepciones de prescripción, falta de legitimación ad causam activa y pasiva, litis consorcio pasivo necesaria y la genérica de sine actione agit.

3º.- En el escrito de contestación el accionado contrademandó para que se declare: " A. La prescripción negativa del presunto derecho de propiedad y de posesión del señor José Orlando Castro Espinoza; B. La prescripción positiva (usucapión), ya que he poseído dicha parcela desde 1973); C. La prescripción de la acción del señor Castro; D. Pido se inscriba esta parcela a mi nombre en el Registro Público sin que sea necesario el establecimiento de una información posesoria."

Subsidiariamente para que se declare : " A. que el señor Castro Espinoza debe indemnizar las mejoras necesarias, útiles y de lujo hechas en mi parcela. B. La accesión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 508 del Código Civil, con las

consecuencias legales que esa disposición establece."

4°.- El actor reconvenido contestó negativamente la contrademanda y opuso las excepciones de falta de derecho y la genérica de sine actione agit.

5°.- El Juez, Lic. Ricardo Chavarría Volio, en sentencia de las 15 horas del 24 de agosto de 1994, resolvió : " a) Excepciones. Uno) A la demanda al folio 43. Se rechazan las excepciones de prescripción de la acción, prescripción negativa y extintiva y prescripción positiva o adquisitiva. Se rechazan la genérica de sine actione agit, falta de derecho, falta de interés actual, falta de legitimación activa y pasiva en la parte que fue acogida la demanda y se acogen las mismas excepciones en lo demás. Dos) A la contrademanda al folio 78. Se rechazan las excepciones de falta de derecho y la genérica de sine actione agit en la parte que fue acogida la contrademanda y se declaran con lugar estas mismas excepciones en cuanto a lo demás. b) Demanda. De lo expuesto y con sustento en los artículos 316, 320, 327, 328, 331, 332, 411, inciso 2), 853, 854, 868 y concordantes del Código Civil, Ley de Informaciones Posesorias, y 1, 2, 3, 4, 5, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 165, 221, 222, 287 y concordantes del Código Procesal Civil, se declara parcialmente con lugar la demanda de reivindicación de José Castro Espinoza, contra Ismael Ramírez Sibaja, en la siguiente forma: Primero: Se ordena restituir al señor José Castro Espinoza en el pleno goce y disfrute de los derechos de propiedad sobre las fincas de la Provincia de Cartago, números ochenta y un mil cero diez, ochenta y un mil cero setenta, ochenta y un mil cero sesenta y dos y ochenta y un mil cero sesenta y cuatro, y los derechos que de aquélla se derivan como posesión, uso, usufructo y habitación. En lo demás, se rechaza la demanda. c) Contrademanda principal. Se rechaza la contrademanda principal presentada por Ismael Ramírez Sibaja contra José Castro Espinoza, en todos sus extremos. d) Contrademanda subsidiaria A). Se acoge la contrademanda subsidiaria A), presentada por Ismael Ramírez Sibaja contra José Castro Espinoza, en la siguiente forma: Primero: Que el señor José Castro Espinoza debe indemnizar o pagar al señor Ismael Ramírez Sibaja las mejoras necesarias y las útiles y a retirar los materiales de las de puro adorno, con tal de que la separación pueda hacerse sin detrimento de la cosa reivindicada y de que el propietario rehúse pagarle el valor que tendrían dichos materiales después de separados. Mientras no se le haga el pago de lo que debe, puede retener la cosa en su poder. e) Contrademanda subsidiaria B). Se omite pronunciamiento en cuanto a la contrademanda subsidiaria B) por cuanto fue acogida la subsidiaria A). f) Ejecución de fallo. Tanto lo acogido en la demanda como

en la contrademanda subsidiaria A), se concretarán en la etapa de ejecución de sentencia. g) Costas. Se dicta el fallo sin especial condenatoria en ambas costas.".

6°.- El accionado apeló, y el Tribunal Superior de Cartago, integrado por los Jueces Linda Casas Zamora, Marcos Duarte Gamboa y Lidia Fallas Monge, en sentencia dictada a las 13:30 horas del 24 de noviembre de 1994, confirmó el fallo recurrido.

7°.- El Tribunal Superior, a las 15:45 horas del 5 de enero de 1995, denegó la aclaración y adición del fallo anterior solicitadas por el accionado.

8°.- El actor formuló recurso de casación por el fondo por estimar que se han violado los artículos 324, 285, 329, 330, 508 y 509, del Código Civil; 221, 222 y 223, del Código Procesal Civil.

9°.- Por su parte, el demandado planteó recurso de casación, también por el fondo, por considerar infringidos los artículos 853, 320, 855, 856, 860, 865, 866, 868 y 227, del Código Civil.

10°.- La vista en este asunto se celebró a las 14 horas del 31 de mayo de 1995, oportunidad en que hicieron uso de la palabra los Lics. Carlos Manuel Estrada Navas, apoderado especial judicial del actor, y Eduardo Ramírez Castro, abogado director del accionado.

11°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. Interviene en la decisión de este asunto el Magistrado Suplente Horacio González Quiroga, en sustitución del Magistrado Zeledón, por licencia concedida.

Redacta el Magistrado Picado Odio; y,

CONSIDERANDO :

I.- Pretende el señor José Orlando Castro Espinoza la reivindicación de tres propiedades, ubicadas en Guadalupe de Cartago. Tales inmuebles los adquirió en remate celebrado el 28 de mayo de 1990, dentro de proceso ejecutivo hipotecario establecido por él contra Carlos Enrique Jara Rojas y Elizabeth Hernández Guzmán. Sin embargo, no ha logrado aún poseer, por cuanto el demandado, Ismael Ramírez Sibaja, se lo impide. Por ende, solicita en autos se le restituya en la posesión de sus propiedades, tras el desalojo del demandado. También pide se declare al señor Ramírez Sibaja poseedor de mala fe, y se le condene a pagar los daños y perjuicios ocasionados con su tenencia ilegítima, así como los deterioros sufridos por los bienes durante su posesión. Don Ismael se opuso a la demanda, por cuanto,

señala, lo poseído por él le fue transmitido por Eugenio Salazar Romero, en escritura pública, el 31 de mayo de 1973. Desde entonces, aduce, ha ejercido los atributos de propietario, en forma pública, pacífica, ininterrumpida y de buena fe. A las pretensiones del actor, opone dicho accionado las excepciones de prescripción del derecho y de la acción, usucapión, falta de legitimación ad causam activa y pasiva, de interés y de derecho, comprendidas éstas tres últimas en la defensa genérica sine actione agit. Asimismo, contrademandó, requiriendo en su petitoria principal se declare su adquisición de lo poseído por usucapión y se inscriba la parcela a su nombre en el Registro Público. De no prosperar lo anterior, solicita subsidiariamente se afirme su derecho a ser indemnizado por el actor, en cuanto a las mejoras necesarias, útiles y de lujo realizadas por él al inmueble, durante tantos años de posesión. Asimismo, pretende se declare la accesión con respecto a lo edificado en el inmueble, según lo dispuesto en el artículo 508 del Código Civil. El reconvenido se opuso a dicha petitoria, y alegó las defensas de falta de derecho, interés actual y legitimación activa y pasiva, comprendidas en la genérica sine actione agit. En primera instancia, el Juzgado Primero Civil de Cartago declaró parcialmente con lugar la demanda reivindicatoria, ordenando restituir lo poseído por el demandado al actor. En los demás extremos, la acción fue denegada. Tocante a la contrademanda, también fue acogida parcialmente, únicamente en cuanto al extremo A) de la pretensión subsidiaria, declarándose el derecho del reconventor a que le sean pagadas las mejoras útiles y necesarias, y a retirar los materiales de las de puro adorno, siempre y cuando puedan separarse sin causar detrimento al inmueble y el reivindicante no opte por pagar el valor de los materiales de éstas. Asimismo, se reconoció a favor del reconventor el derecho de retención, hasta tanto no se le pague lo adeudado. Respeto a las costas del proceso, el fallo exoneró a ambas partes de su pago. El Tribunal Superior, en alzada, confirmó en todos sus extremos la sentencia de primera instancia.

II.- Ambas partes interponen recurso de casación por el fondo. El demandado considera infringidos los artículos 853, 320, 855, 856, 860, 865, 866, 868 y 227 del Código Civil. Según su tesis, él ha cumplido con todos los requisitos necesarios para usucapir, pues adquirió el inmueble reclamado mediante escritura pública otorgada ante el Notario Juvenal Fonseca Villalobos y lo poseyó desde el 31 de mayo de 1973. Dicho fundo, señala, le fue transmitido por don Eugenio Salazar Romero, quien lo segregó de la finca de la Provincia de Cartago, número 78.635, como quedó acreditado en el hecho demostrado número 8. Además, alega, su posesión ha sido de buena fe, pública, pacífica e ininterrumpida

por más de diez años, con lo cual cualquier discusión referente a su titularidad resulta inútil, pues ha adquirido por usucapión. En síntesis, según sus argumentos, debe declararse sin lugar la acción reivindicatoria por cuanto él es el legítimo propietario del bien reclamado, el cual no sólo adquirió validamente de quien era propietario registral en ese momento, sino que también ha poseído, con todos los requisitos necesarios para usucapir, por más de diez años. Asimismo, afirma, el actor no se encuentra legitimado para interponer la acción reivindicatoria, por cuanto, según los criterios jurisprudenciales que cita, no basta para ello la titularidad registral del inmueble reclamado, pues es necesario además haber realizado actos de ejercicio y goce sobre el bien, y demostrar de esa forma haber contado con los atributos plenos del dominio. Ni el actor, ni quienes antes de él figuraban como titulares registrales del bien y lo dieron en garantía hipotecaria, añade, han ejercido actos de posesión sobre lo reclamado. Por ende, concluye, no hay legitimación activa para establecer la acción.

III.- En el recurso de casación interpuesto por el actor, se recrimina la violación de los artículos 324, 285, 329, 330, 508 y 509 del Código Civil; así como del 221, 222 y 223 del Procesal Civil. En primer lugar, el actor considera conculcado el artículo 285 del Código Civil, por cuanto se reputó al demandado como poseedor de buena fe. Según su criterio, la buena fe de don Ismael cesó cuando obtuvo certeza de la ilegitimidad de su posesión, lo cual se produjo cuando no pudo inscribir el bien a su nombre en el Registro Público, por pertenecerle a él. Al máximo, estima, dicha certeza se adquirió cuando fue notificado de la demanda interdictal establecida en su contra y, luego, de la acción reivindicatoria. En cuanto al artículo 324 *ibídem*, lo considera quebrantado al no concedérsele la indemnización solicitada por daños y perjuicios, la cual estima procedente pues el demandado, de mala fe, usurpó sus derechos y debe reparar la lesión causada. De igual manera, señala, se violaron los artículos 329 y 330 del citado Código, al no concederse los reclamos atinentes a deterioros, frutos y devolución íntegra del bien, amparándose el Tribunal en una buena fe inexistente. En lo concerniente a las normas sobre la accesión (artículos 508 y 509 *ibídem*), su quebranto se produce, según la tesis del actor, pues no es posible conceder con base en dichas disposiciones el pago de mejoras, siguiendo criterios de justicia y equidad no contemplados en las citadas disposiciones. Ello, a su juicio, atenta contra la seguridad jurídica de quienes adquieren bienes en subastas públicas, exponiéndolos a largos y costosos procesos judiciales para poder entrar en posesión de lo adquirido en remate, por aspectos que no constan en el Registro Público. En cuanto a lo

resuelto respecto de las costas del proceso, se señalan como quebrantados los artículos 221, 222 y 223 del Código Procesal Civil. El demandado, sostiene el casacionista, no puede tenerse como litigante de buena fe. Por ende, debió condenársele al pago de ambas costas del proceso.

IV.- Previo al análisis de los agravios esgrimidos por ambas partes, resulta oportuno esbozar los principales hechos acreditados en el proceso. Por escritura pública otorgada ante el Notario Juvenal Fonseca Villalobos, el 31 de mayo de 1973, don Eugenio Salazar Romero, de su finca inscrita en el Registro Público, Partido de Cartago, número 64.057 -según se indicó en esa oportunidad-, segregó un lote, el cual vendió a don Ismael Ramírez Sibaja. Al realizarse dicho traspaso, el vendedor era el propietario del bien del cual hizo la segregación respectiva. Sin embargo, el número de la finca madre consignado en la escritura no correspondía al inmueble inscrito a nombre de don Eugenio. El testimonio de la escritura fue presentado al Registro Público el 9 de octubre de 1979, según lo predica el asiento de Diario número 11.013 del tomo 320. Dicha presentación, empero, fue cancelada, pues recaía sobre bien ajeno, pues la finca había sido vendida a Marta Iris Jara Rojas. Así consta en un documento presentado con antelación al Registro, el cual excluía cualquier posibilidad de inscribir el traspaso hecho a favor de don Ismael. El 21 de marzo de 1980, los señores Salazar Romero y Ramírez Sibaja comparecieron nuevamente ante el Notario Juvenal Fonseca Villalobos, para adicionar la escritura del 31 de mayo de 1973. En el acto indicaron que el número correcto de la finca de la cual se segregó el lote vendido era 78.635. Esta nueva escritura fue presentada al Registro el 20 de noviembre de 1980, bajo el asiento número 1983 del tomo 326. El Registro Público nuevamente canceló el asiento de presentación de la citada escritura, por cuanto la finca 78.635 había sido vendida por don Eugenio Salazar Romero a Marta Iris Jara Rojas, el 28 de diciembre de 1977, también ante el notario Juvenal Fonseca Villalobos, según testimonio de escritura presentado al Registro el 11 de enero de 1978, el cual quedó inscrito el 31 de enero de ese año. Por ello, al presentar don Ismael la escritura adicional, el 20 de noviembre de 1980, ya la finca de la cual se le había segregado y vendido el lote no pertenecía a su transmitente, sino a un tercero. Lo poseído por don Ismael, se encuentra ubicado, en la actualidad, en parte de las fincas de la Provincia de Cartago, números 81.064, 81.062 y 81.060. Estos inmuebles, junto con otros, fueron dados en garantía hipotecaria por Elizabeth Hernández Guzmán y Carlos Enrique Jara Rojas, en escritura pública otorgada ante la Notaria Pública María del Rocío Murillo Mora, el 12 de setiembre de 1985. En dicha ocasión, ellos se constituyeron en deudores de don José

Orlando Castro Espinoza, por la suma de quinientos mil colones. Ante su incumplimiento, el señor Castro interpuso proceso ejecutivo hipotecario en el cual se adjudicó los inmuebles dados en garantía, los cuales inscribió a su nombre en el Registro Público. A la luz de estos hechos, han de analizarse los agravios expuestos por ambas partes.

V.- Recurso de casación del demandado.- La disconformidad del demandado gira en torno a la aducida violación de las normas relativas a la prescripción adquisitiva. En su criterio, él cuenta con todos los requisitos necesarios para usucapir. Sin embargo, de los hechos reseñados en el considerando precedente se desprende que el demandado adquirió el inmueble objeto de conflicto de quien era precisamente, en ese momento, su dueño. Ello excluye la posibilidad de acaecer en la especie la prescripción adquisitiva. Sea, se trataba de una adquisición a verus domino, no a non domino, la cual no fue presentada oportunamente al Registro Público para salvaguardar los respectivos derechos frente a terceros. Al respecto, conviene citar lo establecido por la jurisprudencia de esta Sala, en cuanto al título, en su sentencia No. 19 de las 14:00 horas del 7 de abril de 1993, en la cual se dijo:

IV.- La doctrina civilista se ha ocupado de precisar los requisitos del "título" para poder servir, junto con los demás supuestos previstos por la ley, como causa adquisitiva de los derechos reales poseíbles. En primer lugar, debe tratarse de un título traslativo, según lo califica el artículo 853 del Código Civil, o sea, un negocio jurídico el cual, en condiciones normales, sería idóneo para transferir el dominio, pero, por tratarse de un acto realizado por sujeto no titular del derecho, no podría producir, de inmediato, el fenómeno traslativo. En efecto, según expresa el fallo que al final de la cita se indicará, "... en la usucapión ordinaria el título traslativo de dominio que exige la ley debe ser a non domino, sea que debe emanar de quien no es dueño. La cosa se adquirió de otro, quien se comportaba y era reputado como dueño, sin serlo; el enajenante es un no propietario, bien porque nunca ha ostentado la titularidad, o porque se ha extinguido o resuelto su derecho, o porque el que ostenta no es suficiente para producir la trasmisión; en este último caso está, por ejemplo, el usufructuario que aparece transmitiendo la propiedad. Y aún cuando en el Derecho Romano la usucapión servía para adquirir el dominiun ex iure quiritium y se corregían además con ella las consecuencias de otros modos de adquirir que hubieran resultado defectuosos, en derecho moderno por regla general se dice que el único vicio del título que purga la usucapión es la adquisición del no propietario

, y por eso el defecto que subsana la usucapión está precisamente en el título. La ley lo que remedia con la usucapión ordinaria es sólo la no adquisición, el vicio que resulta del hecho de no tener la propiedad aquél de quien el poseedor haya obtenido su derecho. En resumen, la usucapión opera cuando el título de transmisión o adquisición es a non domino, de quien no es dueño, mas no cuando es a domino o a verus domino, sea cuando emana del dueño o verdadero dueño, porque en este caso, si el título es perfecto surte de inmediato todos sus efectos, y si tiene algún vicio de otra índole, por emanar del verdadero propietario su convalidación puede producirse por la prescripción negativa o extintiva de la acción de nulidad y no por la prescripción adquisitiva o usucapión ..." (Sentencia N° 16, de las 16:00 horas del 23 de marzo de 1982)."

VI.- En el sub lite, el conflicto se originó por la incuria del demandado observada al inscribir el derecho real adquirido de don Eugenio Salazar Romero. La segregación y venta mediante la cual don Ismael adquirió el inmueble poseído fue realizada el 31 de mayo de 1973, y no fue presentada al Registro Público hasta el 9 de octubre de 1979. El asiento de presentación de la escritura respectiva fue cancelado, por cuanto la cita de la finca de la cual se segregó el lote vendido era incorrecta. Luego, por escritura adicional de 20 de marzo de 1980, presentada al Registro el 20 de noviembre de ese año, se trató de subsanar el error. Pero la nueva presentación al Diario también corrió igual suerte, sea, fue cancelada por cuanto ya existía otro traspaso del bien, a un tercero de buena fe, el cual imposibilitaba su inscripción. Al respecto, conviene transcribir los criterios jurisprudenciales seguidos por esta Sala, recogidos en la sentencia N° 84, de las 14:30 horas del 22 de mayo de 1992, en la cual se dijo:

"V.- ... Nuestro ordenamiento jurídico establece una dicotomía entre derechos reales y personales o de crédito, los artículos 455, 456 y 457 del Código Civil son fiel reflejo de esa distinción, pues establecen las reglas para resolver los casos de colisión entre derechos reales y personales.- El artículo 455 regula, preponderantemente, las situaciones de conflicto entre un derecho real y uno personal. Cuando se trata de la confrontación de dos derechos reales rige la regla "primero en tiempo, primero en derecho" , que al tratarse de derechos reales registrables la regla debe entenderse en cuanto al primero que se presenta al Registro.- Así el primer párrafo de ese numeral establece como los títulos sujetos a inscripción, no producen efectos respecto de terceros sino a partir de su presentación al Registro.- Por lo anterior, la compraventa entre Marina Morgan Ulloa y el actor no podía afectar a María Isabel, pues cuando ésta adquirió, el

testimonio de la primera escritura no había sido presentado al Registro, y desde luego ella nunca participó en ese primer contrato.- De esa forma, María Isabel Morgan Ulloa adquirió al amparo de la publicidad registral, y al haber presentado primero el testimonio de escritura de venta de la finca para su inscripción en el Registro enervó o impidió la inscripción posterior que pretendía el actor, independientemente de la fecha de las escrituras, pues se trataba de dos títulos incompatibles.- Lo anterior significa que la inscripción de un título que implique la mutación de una relación jurídico-real, le impide su entrada al Registro a cualquier otro de igual índole pero incompatible, aun cuando sea de fecha anterior.- Debe advertirse que los efectos de la inscripción del título se retrotraen a la fecha de su presentación.- Los títulos opuestos nacen cuando son otorgados por el mismo titular registral, y su incompatibilidad surge de la imposibilidad de reconocerle a dos sujetos diferentes facultades o poderes idénticos sobre un mismo bien inmueble .- La doctrina española ha denominado a lo anterior como "cierre registral" por cuanto imposibilita el acceso al Registro de nuevos asientos contradictorios o de derechos anteriores inconciliables con el presentado para su inscripción."

VII.- Acerca de la colisión entre derechos reales y personales, esta Sala en su sentencia número 60 de las 15 horas del 24 de abril de 1991 expresó lo siguiente:

" III.- El Registro Público de la Propiedad tiene como fin fundamental la inscripción, seguridad y publicidad de los derechos reales. En este sentido todo lo relativo al nacimiento, vicisitudes y extinción de éstos además de ser trascendente para su titular, adquiere gran relevancia en cuanto a los terceros, quienes sólo por la publicidad registral tienen acceso al conocimiento de la situación exacta de esos derechos, tanto en cuanto puedan confluir con otros derechos reales como respecto de las incidencias de los derechos personales sobre ellos. Los problemas surgidos entre diferentes derechos reales, o de derechos personales sobre éstos encuentran su regulación en el Código Civil en los numerales 455, 456 y 457, señalando la jurisprudencia lineamientos muy claros respecto de estas normas, sobre todo luego de la reforma al artículo 455 operada en virtud de la Ley N°2928 del 5 de diciembre de 1961 (Sentencia de Casación N° 95 de las 15 horas 45 minutos del 7 de agosto de 1968). Esto es así porque la jurisprudencia antes de la reforma señalada (entre la sentencia de las 15 horas y 30 minutos del 30 de abril de 1904 hasta la de las 10 horas y 30 minutos del 26 de agosto de 1947) le dio el carácter de tercero no solo al nuevo adquirente del derecho real sino también al acreedor personal o quirografario, señalándose luego de

la reforma criterios más claros según los cuales el anotante de un embargo por crédito personal no debe tenerse como tercero, además de que el traspaso de un derecho real no presentado al Registro antes de la anotación de un embargo por crédito personal contra el traspasante mantiene su validez sin perjuicio para el adquirente, si éste dentro de los tres meses siguientes al otorgamiento de la escritura del traspaso la presenta al Registro, y, finalmente, si la escritura de un traspaso de un derecho real, en que se haya anotado un embargo por crédito personal, se presenta pasados tres meses desde su otorgamiento, sólo prevalecerá contra dicha anotación, si en juicio ordinario al adquirente del derecho real demuestra que el traspaso fue cierto y no simulado, juicio que deberá presentarse dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la presentación de la escritura (Sentencia de Casación N° 95 de las 15 horas 45 minutos del 7 de agosto de 1968). Por su parte en la confluencia de derechos reales y derechos personales naturalmente ha de imperar el principio de primero en tiempo primero en derecho, de donde aún cuando una escritura pública hubiere sido otorgada mucho antes de una posterior, pero no presentada al Registro, tendrá prioridad aquella presentada primero; esto se desprende de la misma norma inalterada del primer párrafo del artículo 455 del Código Civil, sobre el cual no hubo reforma legislativa, y es la regla admitida en forma reiterada por la jurisprudencia. No obstante lo anterior, el ordenamiento jurídico no pretende darle mayor validez al Registro respecto de cualquier acto nulo o anulable presentado con anterioridad para su inscripción en el Registro, y mucho menos convalidarlo, de donde la parte tiene abierto el camino para que se declare uno u otro de los vicios señalados, sólo que cuando los actos o contratos fueren ejecutados por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán respecto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro (Artículo 456 del Código Civil). Y se indica que el ordenamiento jurídico no pretende darle mayor validez al Registro respecto de cualquier acto pues si bien impera la regla de que las acciones de rescisión o resolución no se aplicarán al tercero que haya inscrito su derecho, esta regla tiene dos excepciones: la primera tiene un origen consensual, pues si las partes lo han estipulado y consta en el Registro la acción de rescisión o resolución perjudica al tercero, y, la otra, cuando las partes han impulsado la creación de actos o contratos en fraude de acreedores, en este caso opera la rescisión o resolución cuando la segunda enajenación ha sido hecha por título lucrativo, o cuando el tercero haya tenido conocimiento del fraude (Artículo 457 del mismo Código)" .

En el sub lite, la incuria del demandado en inscribir su título permitió que otros terceros adquirieran derechos reales, de quien aparecía como dueño del inmueble en el Registro Público. Respecto de estos terceros, no hay elementos que denoten mala fe en sus adquisiciones, las cuales, por tal motivo, se encuentran amparadas por los principios de publicidad registral antes indicados. En consecuencia, no son aplicables las normas atinentes a la usucapión citadas como violadas por el demandado. Débese rechazar entonces, respecto de éstas, el recurso interpuesto.

VIII.- El segundo argumento del demandado, se refiere a la alegada falta de legitimación activa del actor para interponer la acción reivindicatoria. A su juicio, quien no haya ejercido actos de dominio sobre el bien, pese a su titularidad registral, no puede interponer esta acción. Al respecto, esta Sala, en su sentencia N° 146 de las 15:00 horas del 30 de octubre de 1992, expuso lo siguiente:

XI.- En cuanto a la legitimación activa, el propietario para estar legitimado debe ser el dueño. Conforme al artículo 316 del Código Civil a todo propietario le asiste la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, así como el libre goce de todos y cada uno de los derechos que dicha propiedad comprende; el 320 -referido específicamente a la acción reivindicatoria- señala que puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, salvo que otro la hubiere adquirido por usucapión; el 321 señala que procede incluso contra el que poseía de mala fe y ha dejado de poseer, aún cuando el reivindicador prefiera dirigirse contra el actual poseedor. Esto quiere decir que única y exclusivamente se encuentra legitimado en forma activa aquél que tenga una titularidad preferente sobre el bien, de ahí que debe exigirse necesariamente al propietario el carácter de dueño para que pueda reclamar con éxito el bien que se persigue. En otras palabras para ejercer la acción reivindicatoria con éxito no basta ser propietario con base en el Registro Público de la Propiedad, pues ello implica una mera titularidad. Ser dueño significa haber ejercido en el bien reclamado los atributos del dominio, y en particular haber sido poseedor, demostrando la existencia de actos posesorios efectivos y estables conducentes a demostrar ser propietario en la realidad, sea por sí o por sus anteriores transmitentes. Ser dueño no significa solamente serlo conforme a un documento sino haber realizado además actos de ejercicio y de goce. En cuanto al ejercicio a través de actos de disposición y concretamente a través de una posesión, suficientes para demostrar que la protección judicial se da respecto de quien en un momento determinado tuvo completos todos los atributos del dominio, en

forma plena. Sobre el particular Casación ha sostenido reiteradamente este criterio como en la sentencia N° 24 de 9 horas 30 minutos del 27 de marzo de 1952.-"

La doctrina citada parte de un supuesto indemostrado, cual es la existencia de dos conceptos diferentes: ser dueño y ser titular de derecho. En apoyo de esta tesis, se citan los artículos 320, 321 y 316 del Código Civil. Según el último, al propietario le corresponde la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de los derechos que ésta comprende, dentro de los cuales se encuentran los señalados por el artículo 264 del citado Código. El artículo 320 ibídem, preceptúa que la acción reivindicatoria puede dirigirse contra quien posea como dueño, y subiste mientras otro no haya adquirido el bien por usucapión. Por último, el 321 establece que esta acción también puede dirigirse contra quien posesía de mala fe y haya dejado de poseer. En estos casos, no se trata en realidad de una acción que pretenda la restitución del bien, lo cual es una característica fundamental de la acción reivindicatoria, sino las indemnizaciones en cuanto a frutos, deterioros y perjuicios. Ninguna de estas normas hace referencia a la distinción entre "titular" del derecho de propiedad y "dueño" del bien. Esta distinción, carente de sustento normativo, no encuentra tampoco asidero en la doctrina y legislación extranjeras. En ninguno de los países de tradición romano germánica se ha establecido una diferencia de tal naturaleza. Asimismo, una interpretación en este sentido, atenta contra los principios de seguridad jurídica que constituyen el pilar fundamental de la publicidad registral en materia de bienes inmuebles. Ello constituiría un grave obstáculo a la celeridad de las transacciones y negociaciones atinentes a estos bienes. De mantenerse esta distinción entre "titularidad" y "carácter de dueño", nada o poco valdría lo que en el Registro se indique en cuanto a la pertenencia de los bienes o a la constitución de derechos reales y personales en ellos. Quien quisiera establecer relaciones jurídicas respecto de esos bienes, estaría compelido a realizar todas las investigaciones pertinentes para conocer su realidad extra registral. Y cualquier duda tocante a posesión actual o anterior de quien aparece como titular, frustraría cualquier negociación, lo cual daría al traste con la celeridad en las transacciones requerida en la sociedad moderna.

IX.- En nuestro sistema, la condición de propietario, tratándose de bienes inscritos, se demuestra con su titularidad registral. Dos disposiciones dan fundamento a esta afirmación. El artículo 455 ibídem, dispone: "Los títulos sujetos a inscripción que no

estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro". Por su parte, el artículo 456 establece: "La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro." . De las citadas normas se colige, con meridiana claridad, la relevancia de las inscripciones registrales y, necesariamente, la ineficacia de todas aquellas circunstancias ajenas a ellas. En el sub lite, el demandado tenía un título inscribible en el Registro, el cual no puede perjudicar a terceros de buena fe, sino hasta cuando sea presentado en dicha Institución. El no cuenta siquiera con un asiento de presentación válido, pues las dos veces en que aportó al Registro las escrituras públicas con base en las cuales adquirió su derecho, ellas contenían defectos que determinaron su cancelación, quedando por ende insubsistentes. Por ello, en aras de la tutela de la publicidad registral, la cual prima en nuestro sistema de constitución de derechos reales sobre bienes inmuebles, estima la Sala, el actor sí tiene legitimación activa para pretender la reivindicación de los bienes adquiridos de buena fe en subasta pública. Corolario de lo expuesto, ha de rechazarse el agravio en cuestión y declarar sin lugar el recurso interpuesto por el demandado.

X.- Recurso de casación del actor.- En su primer agravio, el actor achaca mala fe en la posesión del señor Ramírez Sibaja. Según ha sido analizado en los considerandos precedentes, don Ismael ha poseído los predios reclamados tras haberlos adquirido de don Eugenio Salazar Romero, quien era propietario de lo vendido, el 31 de mayo de 1973. En dicha oportunidad, el demandado adquirió el derecho de propiedad sobre la parcela segregada y vendida, según lo establecido por el artículo 480 del Código Civil. En tal precepto se dispone la perfección del contrato entre las partes desde el acuerdo sobre cosa y precio. Sin embargo, esa adquisición resultaba inoponible frente a terceros, hasta tanto no fuera presentada válidamente la respectiva escritura al Diario del Registro Público. Por ello, su derecho debe ceder ante el de los nuevos adquirentes de buena fe, amparados en la publicidad registral. Empero, su posesión no puede reputarse de mala fe, pues no es sino hasta en este proceso cuando llega a adquirir certeza de la inoponibilidad de su derecho frente al reclamante. La cancelación de la presentación al registro de las escrituras en las cuales adquirió el bien poseído no configura, per se, la

certidumbre sobre la ilegitimidad de su derecho, a tenor de lo dispuesto por el artículo 285 del Código Civil. Tampoco puede interpretarse como certeza de ello lo discutido en la vía interdictal, pues en esta clase de procesos no se discute a quién corresponde el derecho de propiedad o posesión sobre inmuebles, sino la simple posesión actual y momentánea sobre ellos, lo cual deja abierta la vía declarativa para dilucidar lo tocante a la titularidad de los bienes disputados. Por ende, no le son aplicables las normas concernientes al poseedor de mala fe, referentes a la liquidación del estado posesorio. Ergo, es de rigor desestimar los argumentos formulados al respecto por el actor.

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 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 adquisición. 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.

XII.- Por último, el actor muestra disconformidad en cuanto a lo resuelto sobre costas. Según su criterio, el demandado no puede ser considerado litigante de buena fe, al negar pretensiones evidentes del actor. Por eso achaca al Tribunal violación de los artículos 221, 222 y 223 del Código Procesal Civil. En el sub lite, se acogió parcialmente la demanda del actor, concediéndosele la reivindicación de lo poseído. Sin embargo, también se declaró con lugar parcialmente la reconvenición, al reconocérsele al señor Ramírez el pago de mejoras. No se ha dado, por ende, en criterio de la Sala, oposición a pretensiones evidentes del actor. El demandado ha litigado con evidente buena fe y, por tanto, se ha acordado acertadamente la exoneración del pago de costas a su favor. En consecuencia, no se ha dado la violación de las normas cuyo quebranto reclama el casacionista.

XIII.- Con arreglo a lo que viene dicho, no presenta el fallo impugnado las infracciones legales alegadas en los recursos de mérito. En consecuencia, ambos deben declararse sin lugar, con sus costas a cargo de quienes los promovieron.

POR TANTO :

Se declaran sin lugar los recursos. Son sus costas a cargo de quienes los interpusieron.

**d) Requisitos de la Acción Reivindicatoria**

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>8</sup>

Nº 079

TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA.- San José a las ocho horas del catorce de marzo de dos mil cinco.-

En el proceso ORDINARIO establecido en el JUZGADO CIVIL DE PUNTARENAS bajo el número de expediente 98-100426-417-CI , por HUGO LEON SANDOVAL , mayor, casado, comerciante, cédula 2-256-077, vecino del Roble de Puntarenas contra AGROPLAYA SOCIEDAD ANONIMA , representada por sus apoderados generalísimos sin límite de suma Alexis Gómez Guillén, mayor, casado, abogado, cédula 9-047-692, vecino de San José y Rodolfo Quirós González, mayor, casado, empresario, cédula 1-159-550 .-

RESULTANDO:

1.- La presente demanda cuya cuantía se fijó en la suma de tres millones de colones, es para que en sentencia se declare: "...se condene a la demandada, a pagarme todo el daño ocasionado con la destrucción tanto de mis siembros como mi casa. Asimismo solicito se condene a el perjuicio ocasionado y ambas costas de ésta demanda.-" A folio 13 vuelto se amplia la demanda de la siguiente forma: "...como petición principal pido al señor Juez que declara; con lugar mi demanda se ordene mi reinstalación en el predio despojado, es decir se me reivindique en el goce y disfrute del inmueble en discusión; se acojan los extremos resarcitorios ( daños y perjuicios ) y se condene a la demandada al pago de ambas costas de este proceso, que de mejor acuerdo estimo en la suma de ₡13.000.000,00.-" .-

2.- La accionada fue debidamente notificada de la demanda y la contestó negativamente e interpuso las excepciones de falta de derecho, prescripción y la genérica de sine actione agit.-

3.- La licenciada María Inés Mendoza Morales, Juez Civil de Puntarenas, en sentencia dictada a las catorce horas quince minutos del veinticinco de junio del dos mil cuatro, resolvió: "... POR TANTO De conformidad con lo expuesto y citas de ley anotadas, se rechazan las excepciones de prescripción y falta de interés actual, esta última comprendida dentro de la genérica de sine actione agit interpuesta. Se acogen las excepciones de falta de derecho y falta de legitimación activa y pasiva, también comprendidas dentro de la genérica. En consecuencia, se declara SIN LUGAR EN TODOS SUS EXTREMOS el presente Proceso ORDINARIO promovido por HUGO LEÓN SANDOVAL, en contra de AGROPLAYA SOCIEDAD

ANÓNIMA, representada por Rodolfo Quirós Gonzáles. En virtud de lo anterior, no ha lugar a reinstalar al actor en el predio despojado, ni a restablecerlo en el goce y disfrute del mismo. No ha lugar tampoco a condenar a la accionada al pago de los daños y perjuicios causados con su actuar. Se condena al actor al pago de las costas personales y procesales de este asunto. NOTIFÍQUESE.-".

4.- De dicho fallo conoce este Tribunal en virtud de apelación interpuesta por el actor. En los procedimientos se han observado las prescripciones correspondientes.

REDACTA la Juez ROJAS BARQUERO; Y,

CONSIDERANDO:

I.- Documentos.- Lo dispuesto sobre el "Incidente de Presentación Extemporánea de documentos" deberá mantenerse, porque no se trata en rigor de la presentación tardía, desde el punto de vista procesal, de un documento ya existente que no pudo aportarse con la demanda, sino de un extremo probatorio reservado a los conocimientos técnicos de peritos, que no se evacuó con las formalidades previstas para preservar la confianza del tribunal y el debido proceso. En relación a la prueba documental extemporánea que constituye la ejecutoria visible a folio 117 a 118, presentada ante este Tribunal, por constituir prueba complementaria se admite, como tal a la luz de lo establecido en el artículo 293 del Código Procesal Civil.

II.- Con relación a los "Hechos Probados" , es del caso suprimir el que se identifica como "4)" porque, como se verá a continuación, no puede tenerse por demostrado que el inmueble que reclama el actor se encuentra dentro de la finca de la demandada. Además, conviene en su lugar establecer en el expresado carácter el siguiente hecho, así: 4) El demandado inscribió a su nombre, sin perjuicio de tercero con mejor derecho y con las reservas de ley, mediante diligencias de "Titulación de Vivienda Campesina", un inmueble que se describe así: "Terreno para construir con una casa de habitación ubicada en distrito octavo del Cantón Central de la Provincia de Puntarenas, con un área de tres mil doce metros con sesenta y cinco centímetros cuadrados, según plano catastrado número P-doscientos noventa y seis mil novecientos diez - noventa y cinco, y tiene los siguientes linderos: Norte, Antonio Pérez Pérez; Sur, Comité de Parceleros; Este, acequia, y Oeste, Calle pública con un frente de cuarenta y cuatro metros.". La finca lleva el número ciento seis mil dieciocho-cero cero cero (106.018)

del Partido de Puntarenas, y la inscripción indica, como plazo de convalidación, que inicia el quince de julio de mil novecientos noventa y ocho y concluye el quince de julio de dos mil uno (folios 117 a 124).

III.- Sobre los "Hechos No Probados", debe tenerse como falto de prueba, en primer término, que la finca que el actor reclama como suya esté ubicada dentro del inmueble de la demandada. Sobre el particular, hubo demostración de que se practicó un desalojo de ocupantes localizados dentro de una finca de "Agroplaya, S. A.", pero lo cierto es que entre ellos no figura el actor, como puede verse del folio 136. Además, este último no se preocupó por aportar prueba tendiente a demostrar que el inmueble cuya titularidad y mejoras reclama, está ubicado dentro de la finca de la citada demandada, a pesar del deber a su cargo conforme al artículo 317 del Código Procesal Civil. Las consecuencias de tal omisión son de importancia para el fondo, como se examinará luego, y no se subsanan con el estudio topográfico que aportó la demandada en el sentido de que se encuentra fuera. Tal estudio, como lo puntualiza la señora Jueza (Considerando "I" del fallo) no es admisible como prueba concluyente de que la finca del actor se halla fuera de la suya, porque no se rindió mediante las formalidades previstas para la prueba pericial. En segundo lugar, tampoco hay prueba satisfactoria de los daños que dice el actor haber sufrido. Menciona en el escrito de demanda la destrucción de una casa, así como de cultivos de naranja, plátano, aguacate, yuca, limón, marañón, cedro y fruta de pan, pero no hizo ninguna demostración de su existencia, ni de su valor.

IV.- Inicialmente, la demanda se orientó a pedir, en noviembre de mil novecientos noventa y ocho, que se condene a "Agroplaya, S.A." al pago de los daños causados por la destrucción de una casa y cultivos agrícolas sitios en un inmueble del que dice el actor lo "...ha venido amenazando con despojarme ilegítimamente...", pero puntualiza que los hechos ocurrieron el catorce de septiembre de mil novecientos noventa y seis (folio 4), por lo que debe concluirse que al accionar, ya no estaba en posesión de la finca que reclama. En diciembre de mil novecientos noventa y nueve, el actor "amplía" su demanda y dice que debe ser "categorizada" como "...de Reivindicación principalmente, y como de resarcimiento de daños y perjuicios. ..." (folio 13). O sea, el pedimento es primordialmente de índole reivindicatoria y tendiente a que se le restituya un inmueble que considera suyo y, de paso, también a que se le indemnicen los daños y perjuicios que dice haber sufrido a raíz de una entrada en posesión que atribuye a la demandada.

V.- Ahora bien, como acción reivindicatoria de inmuebles, es bien sabido que se trata de la que plantea todo propietario no

poseedor, contra el poseedor no propietario del inmueble que considera suyo (Artículos 316 y siguientes del Código Civil). O sea, para la procedencia de la acción es indispensable demostración satisfactoria de: a) Que el actor o reivindicante es el propietario del inmueble que reclama; b) Que el demandado se encuentra ilegítimamente en posesión del inmueble reclamado, y c) Que hay plena identidad entre la finca reclamada por el actor y la poseída por demandado. En la especie, no fue sino tardíamente que el actor acreditó haber inscrito un inmueble en el Registro mediante diligencias de "Titulación de Vivienda Campesina", a pesar de que la resolución judicial que ordenaba la inscripción a su nombre ya existía a la fecha en que planteó su demanda (folio 127 vuelto en relación con el 6 vuelto). Pero, por inercia de su parte (folios 75 y 77), nunca hizo demostración de que el inmueble está comprendido dentro de los linderos de la finca de la demandada, como para tener por cierto que esta última en realidad lo está poseyendo. Así debió hacerlo en observancia del artículo 317 del Código Procesal Civil, mediante la prueba pericial correspondiente, por lo que en falta de tal comprobación, no puede tenerse por acreditado que sea el propietario del bien que reclama, ni que la accionada lo posee en forma ilegítima. Tal resulta de la prueba en cuanto a la identidad de la cosa reclamada y la poseída, según se vio entre los requisitos de la acción reivindicatoria, so pena de improcedencia de la demanda, como es el caso de autos. Por otra parte, la comprobación de la identidad de los inmuebles tampoco se subsana con la inscripción practicada por el actor al amparo de unas "Diligencias de Titulación de Vivienda Campesina", porque seguiría careciendo de la constatación de que en la materialidad de los terrenos, la finca del actor está dentro de la de la accionada. Además, tal inscripción es susceptible de impugnarse en la vía y el procedimiento que le son propios. La laguna probatoria de mérito no se habría subsanado con una diligencia de reconocimiento judicial, como parece entenderlo el actor (folio 96), porque se trata de una cuestión técnica ajena a la formación de los jueces y, por tanto, librada al conocimiento de peritos en la materia, además de ser nombrados con las formalidades del caso. Y, por vía de obligada consecuencia, si no hay demostración satisfactoria de la titularidad sobre el inmueble, tampoco puede haber legitimación para el reembolso de los pretendidos daños y perjuicios que se reclaman. Daños y perjuicios que, como se vio, tampoco se demostraron.

VI.- De manera que lo pertinente será, como lo dispuso la señora Jueza, mantener el acogimiento de la excepción de falta de derecho en su doble aspecto de falta de personalidad activa y de falta de personalidad pasiva, así como las defensas de

prescripción y de falta de interés que vienen bien denegadas, por lo que lo dispuesto sobre el particular también habrá de prohiarse. Finalmente, la condenatoria en ambas costas al actor es obligada, por así mandarlo los artículos 221 y siguientes del Código Procesal Civil. Será del caso, entonces, mantener la resolución venida en alzada en todos sus extremos.

POR TANTO:

Se mantiene lo resuelto sobre prueba documental extemporánea. Se admite como prueba complementaria la ejecutoria de folios 117 a 118. Se confirma la sentencia apelada.

**FUENTES CITADAS**

- 1 GARCIA DE MARINA ALLOZA, Manuel. Acción Reinvidicatoria. Barcelona. España. Colección Nereo. 1983. p 221.
- 2 PÉREZ VARGAS, Víctor. La acción reivindicatoria de bienes inmuebles. Artículo de revista publicado en la Revista Judicial. Año V. Número 18, diciembre de 1980. Corte Suprema de Justicia. Pp 126-128.
- 3 MADRIGAL NAVARRO, Javier y CERDAS CHAVES, Alexander. Reivindicación y usucapión inmobiliaria; evolución de la jurisprudencia de la sala primera de la corte suprema de justicia, en las áreas civil y agraria para el periodo 1990-2005. Universidad de Costa Rica. San José, C.R. 2005. p 35.
- 4 Asamblea Legislativa. Código Civil. Ley : 63 del 28/09/1887. Fecha de vigencia desde: 01/01/1888
- 5 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. No 070. San José, a las diez horas diez minutos del cinco de marzo del dos mil cuatro.
- 6 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA. N°003. San José, a las quince horas cuarenta y cinco minutos del diecinueve de enero de dos mil siete.
- 7 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. N° 37. San José, a las catorce horas cuarenta y cinco minutos del diez de abril de mil novecientos noventa y seis.
- 8 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. N° 079. San José a las ocho horas del catorce de marzo de dos mil cinco.