



Centro de Información Jurídica en Línea



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

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: JURISPRUDENCIA SOBRE MEJORAS

ÍNDICE:

1. Jurisprudencia



DESARROLLO

1. Jurisprudencia

"Ahora bien, el extremo 4º sobre las mejoras no puede ser concedido por ser contrario a lo dispuesto en el artículo 330 del Código Civil, pues el poseedor aun de mala fe tiene derecho a que se le paguen las mejoras necesarias útiles(...)

Al pago de esas mejoras tienen derecho los demandados dentro de este asunto, aun cuando no hayan establecido reconvencción al respecto, porque para un caso como el presente está otorgado por disposición expresa de la ley, el artículo 330 antes citado y la doctrina que lo informa."¹

"el pago de las mejoras necesarias y útiles debe hacerse separadamente a cada demandado, sea las que cada uno de ellos hizo, y a que mientras no se les pague el valor de las mejoras necesarias tienen derecho de retención del inmueble (Artículos 328 y 330 del Código Civil)."²

"III.- La disposición, contenida en el artículo 411 de repetida cita, según la cual la hipoteca de una finca abraza las mejoras y aumentos que sobrevengan a ella, no es oponible tan sólo contra el deudor, como alguna vez se ha pretendido, sino también contra el consentidor del gravamen y en principio, además, contra terceros, porque, ciertamente, el Código, en la norma bajo examen, como por lo demás lo señala con su reconocida propiedad nuestro ilustre tratadista, don Alberto Brenes Córdoba, sienta aquí una regla absoluta "en cuya virtud tanto las mejoras propiamente tales - necesarias, útiles o de lujo como las construcciones y plantaciones nuevas, pertenezcan a quien pertenecieren, están comprendidas en la hipoteca..." (brenes Córdoba, Alberto, Tratado de los Bienes, Edición Librería e Imprenta Lehmann, 1940). El principio rector de esa norma, como lo observa el autor en la obra citada, es de vital importancia para que el sistema hipotecario pueda cumplir bien su fines. Baste advertir que de otro modo los acreedores hipotecarios y con mayor razón los adjudicatarios no hubieren concurrido al remate con absoluto desconocimiento de la existencia de la mejora, podrían verse enfrentados a reclamaciones sorpresivas de terceros, que dependiendo de las circunstancias enervarían y hasta eventualmente harían ineficaces sus derechos, convirtiendo de este modo en muy riesgosa e insegura la participación en las subastas. De ahí que relativizar aquel precepto crea una gran incertidumbre



sobre lo que comprende o pueda comprender la hipoteca, y por este camino se llegaría irremisiblemente al debilitamiento del sistema. Por eso, se repite, la expresa disposición debe ser oponible incluso contra terceros. Con todo, es posible una excepción, por imperativo de justicia, en beneficio de terceros que hubieren obrado desconociendo la existencia y contenido del gravamen. Esa información, desde luego, no podría ser sólo la presuntiva que resulta de la publicidad registral, porque es palmario que si así fuera nadie calificaría como excepción, salvo tratándose de hipotecas no inscritas o pendientes de inscripción. La salvedad debe cobijar a quienes no hayan tenido por otros medios un conocimiento cierto del gravamen, y que por lo tanto, edificaron sin tener una información real sobre su existencia. Porque, si alguien edifica en un inmueble sabiendo que está gravado, obra con manifiesta imprudencia y quien así actúa no puede merecer el amparo de la ley."³

Nota: La anterior resolución contiene un Voto Salvado redactado por los Magistrados Edgar Cervantes Villalta y Ricardo Zeledón Zeledón, al cual se hace referencia a continuación.

"II.- No obstante que don Alberto Brenes Córdoba expresa que el artículo 411, en su inciso 2º, del Código Civil, sienta una regla absoluta en el sentido de que la hipoteca abraza las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, pertenezcan a quien pertenecieren, la jurisprudencia patria ha resuelto reiteradamente - ver sentencias de las antigua Sala de Casación de las 2 p.m. del 10 de julio de 1901 y de las 9,50 horas del 8 de marzo de 1944- que "esa disposición se refiere a mejoras y aumentos hechos por el propietario y no a las que pertenecen a un tercero". Y el considerando V de la sentencia de esa misma Sala, de las 2,15 horas del 18 de febrero de 1904, es más categórico al tratar ese punto, que es el que interesa para la acertada solución de este asunto, al afirmar que "si bien el artículo 411 del Código Civil da al acreedor hipotecario el derecho a hacer vender la finca con sus aumentos, debe entenderse esa disposición en el sentido de que esas mejoras y aumentos hayan sido obra del deudor, pero nunca las edificaciones hechas, como en el caso concreto, por un tercero que procede de buena fe y cuyo derecho tiene cabida aún respecto del acreedor hipotecario y de quien quiera que reciba el dominio de la finca". Es cierto que esta forma de interpretar el inciso 2º del artículo 411 del Código Civil, no rima con la otra, que el propio don Alberto califica de injusta, y es que la regla absoluta golpea fuertemente la conciencia de los jueces, debido a que mediante ella se puede despojar a un tercero de las mejoras que haya hecho en un



inmueble dado en hipoteca, cuando sobreviene la ejecución, sin atender siquiera a la buena fe de su proceder. Interpretar el referido texto legal en la forma que se hizo en el fallo recurrido, significa vender cosa ajena, en el tanto que el tercero edificó, plantó o sembró en terreno de otro, a vista y paciencia del dueño, en los términos que establece el artículo 509 del Código Civil"(...) ⁴

" IV.- Las denominadas "mejoras necesarias", cuando así se les llama, técnicamente no son mejoras, son reparaciones, pues en realidad se refieren a todos aquellos gastos indispensables para la conservación de la cosa, pero que no acrecientan el valor venal de la misma. Se realizan con la finalidad de impedir el deterioro o ruina de la misma, lo cual sobrevendría de no realizarse, y no con la finalidad de lograr un plusvalor de la cosa. Se les denomina necesarias, pues deben ejecutarse sólo para que la cosa no se deteriore y no disminuya su rendimiento. Por el contrario, las útiles sí aumentan el valor venal de la cosa, mereciendo el calificativo de "mejoras" porque se realizan, precisamente, con el fin de mejorar la cosa, aumentar las utilidades, siendo de manifiesto provecho para cualquier poseedor, y no sólo para el que las realiza, pues generan una plusvalía al acrecentar el valor de la cosa. El Código Civil desarrolla esta distinción en el artículo 332 en forma similar a lo anteriormente expuesto, pues califica a las necesarias como aquellos gastos indispensables para la conservación de la cosa y a las útiles como las que aumenten su valor venal. Esta división y clasificación es de fuerte raigambre romanista y tradicionalmente ha sido recibida así por el Derecho civil y su doctrina. En el contrato civil de arrendamiento de cosas -para proteger al propietario y eximirlo de indemnizar- se ha interpretado que al arrendatario no le está permitido realizar mejoras -incluidas las necesarias- y, en consecuencia, el propietario no debe reconocérselas. **Sin embargo, es una distinción propia de la mejora civil y no de la mejora agraria. Para el Derecho agrario, la mejora vendría a ser todo acto o hecho, jurídico o no, susceptible de aumentar en forma estable y permanente la capacidad productiva del fundo.** Se distingue, a tales efectos, entre mejoras económicas y mejoras sociales. Las primeras inciden directamente sobre el fundo provocando un aumento, estable y permanente, sobre su capacidad productiva, mientras las segundas inciden sobre las condiciones en que se presta el trabajo, brindando mayor comodidad para aumentar su eficiencia. Las mejoras sociales son una especie de las económicas, pues estas últimas son todas las que en forma general aumentan la productividad del fundo y las sociales son las que la aumentan mejorando específicamente las condiciones en que se



ejerce el trabajo, haciéndolo más eficiente. Para todas las mejoras agrarias el elemento caracterizante es su incidencia sobre un bien productivo y como resultado del ejercicio de la actividad agraria. Es decir, para el Derecho agrario no hay tales "mejoras necesarias", sino simples hechos y actos de conservación y reparación del fundo, pues mejoras para el Derecho agrario son sólo aquellas que acrecientan la capacidad productiva del bien. Siendo tendencia general del Derecho agrario reconocer las mejoras con la finalidad de estimular al productor a aumentar la capacidad productiva de bienes que no son suyos, pero no así las denominadas por el Derecho civil "mejoras necesarias", o sea, los simples gastos de mantenimiento y conservación."⁵

" VI.- La situación en cuanto a gastos y mejoras, tratándose de la liquidación del estado posesorio motivado por una acción reivindicatoria o una acción de mejor derecho de poseer, tiene un tratamiento diferente al del arrendamiento. Al respecto, por razones de justicia y equidad, al no existir un vínculo previo entre el poseedor y el reivindicante, el legislador ha reconocido en forma amplia la obligación del pago de éstas, estableciendo criterios específicos según se trate de poseedores de buena o de mala fe. El Código Civil, siguiendo las clasificaciones utilizadas en la época de su promulgación, alude a mejoras útiles, necesarias y de puro adorno o suntuarias. Las "mejoras" necesarias, se refieren a gastos indispensables en los cuales se ha incurrido para mantener el bien y evitar su pérdida o deterioro. No se trata, como se ha dicho, de "mejoras" en sentido técnico, sino de gastos o reparaciones necesarias o indispensables. En ellos también habría incurrido el reclamante si no quería el menoscabo del fundo. Por ende, siempre ha de reconocerse su pago al poseedor perdedor. **Respecto de ellas, el régimen aplicable al poseedor de mala fe no difiere de aquél correspondiente al de buena fe. Ambos tienen derecho al abono de su valor** e incluso a retener el bien hasta tanto no se les haya pagado lo correspondiente (artículos 328 y 330 del Código Civil). En cuanto a las mejoras útiles, el Código Civil las define como "las que hayan aumentado el valor venal de la cosa" (artículo 332). Respecto de éstas, sí existen diferencias sustanciales en cuanto al poseedor de buena o de mala fe. El poseedor de buena fe tiene derecho al pago de esas mejoras, así como a retener el bien hasta tanto no se cumpla con dicha obligación. El poseedor de mala fe tiene derecho a su reembolso, pero no a retener el bien hasta su pago. Las mejoras suntuarias o de puro adorno pueden ser retiradas por el poseedor de buena fe (ius tollendi), si con ello no se causa deterioro al bien y



siempre que el poseedor legítimo no prefiera conservarlas, pagando el valor que tendrían después de separadas. El poseedor de mala fe, por el contrario, no tiene derecho a retirarlas ni a reclamar nada por ellas. Para los efectos de la liquidación del estado posesorio, cabe recordar que cesa la buena fe a partir del momento en el cual se haya adquirido la certeza de poseer en forma ilegítima y también a partir de la notificación de la demanda, si ésta es declarada con lugar en sentencia definitiva. En tales situaciones, las mejoras realizadas a partir del cese de la buena fe, se registrarán según lo establecido por el artículo 330 del Código Civil."⁶

"VII.- Referente a la indemnización de las mejoras efectuadas en procesos reivindicatorios, reiteradamente esta Sala ha reconocido su procedencia, aún cuando no se haya solicitado expresamente a través de una contrademanda. Asimismo, le ha otorgado a los demandados el derecho de retención sobre el bien, mientras no se hayan cancelado en ejecución de sentencia. Al respecto, en el fallo número 15 de las 15:30 hrs. del 14 de febrero de 1996, dijo lo siguiente: "XI. ... La reivindicación también tiene, aparte de la restitución, otros efectos como son el eventual pago de daños y perjuicios, devolución de frutos y el responder por los deterioros de la cosa. El reivindicado tiene derecho a la indemnización de las mejoras. ... XII. Por tratarse de un derecho del reivindicado esta Sala ha resuelto otorgarlo aún cuando el demandado no lo hubiere pedido expresamente por medio de su contrademanda. Este principio deriva de los artículos 328 y 330 del Código Civil. ...". En igual sentido, pueden consultarse, entre muchas otras, las sentencias números 94 de las 15 hrs. del 14 de marzo de 1990; 97 de las 15 hrs. del 24 de junio de 1992, 147 de las 15:15hrs. del 30 de octubre de 1992; 1 de las 14:50 hrs. del 6 de enero de 1993; 28 de las 14:15 hrs. del 20 de mayo de 1994; 65 de las 14:40 hrs. del 17 de agosto de 1994; 21 de las 14 hrs. del 10 de febrero de 1995; 42 de las 10:05 hrs. del 7 de abril de 1995; y, 237 de las 15:20 hrs. del 19 de mayo de 1999. En relación con lo anterior, es oportuno reparar en la confusión padecida por el fallo bajo examen entre lo que técnicamente son mejoras, con el instituto de la accesión. Sobre el particular, esta Sala, en sentencia número 37 de las 14 horas 45 minutos del 10 de abril de 1996 expresó: "XI. 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 igual sentido, pueden consultarse, entre otras, las sentencias números 68 de las 14:40 hrs. del 30 de junio; 70, de las 14:30 hrs. del 8 de julio, ambas de 1998; 709 de las 15:50 hrs. del 19 de noviembre de 1999."⁷

Información Consultada

¹ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°94 de las quince horas del catorce de marzo de mil novecientos noventa.

² SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°94-90 bis de las quince horas veinte minutos del primero de junio de mil novecientos noventa.

³ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°165 de las catorce horas treinta minutos del treinta de mayo de mil novecientos noventa.

⁴ Ibídem: Voto Salvado.

⁵ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°13-F-93 de las diez horas del veintinueve de enero de mil novecientos noventa y tres.

⁶ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°60-F-95 de las quince horas y treinta minutos del treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y cinco.

⁷ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°417-F-00 de las quince horas diez minutos del dos de junio del año dos mil.



AVISO LEGAL

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