



RESTITUCIÓN E INDEMNIZACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Derechos Reales.
Palabras Claves: Propiedad, Posesión, Acción Reivindicatoria, Acción Publiciana, Poseedor de Buena Fe, Poseedor de Mala Fe, Sala Primera Sentencias 169-91, 706-99, 857-01, 146-02, 34-03, 60-05, 885-07, 558-10, Tribunal Segundo Civil Sección I Sentencia 413-05 y Tribunal Segundo Civil Sección II Sentencias 88-01 y 152-08.	
Fuentes de Información: Doctrina, Normativa y Jurisprudencia.	Fecha: 04/08/2014.

Contenido

RESUMEN	2
NORMATIVA	2
De los Derechos de Restitución e Indemnización	2
DOCTRINA	5
Restitución	5
Indemnización	7
JURISPRUDENCIA	9
1. Legitimación para la Interponer la Acción Reivindicatoria	9
2. Posesión del Reivindicante como Requisito para Interponer la Acción Reivindicatoria	10
3. Acción Reivindicatoria como Instrumento para Lograr la Restitución del Bien Inmueble	11
4. Acción Publiciana	13
5. Acción Reivindicatoria y Títulos Repetidos	13

6. La Protección del Derecho de Propiedad en el Ordenamiento Jurídico Costarricense	16
7. Sobre la Procedencia de la Acción Reivindicatoria contra el Poseedor de Mala Fe	23
8. Obligación de Indemnizar	24
9. Acción Reivindicatoria y Poseedor de Buena Fe	25
10. Derechos del Poseedor de Buena Fe.....	26
11. Responsabilidad del Poseedor de Mala Fe.....	29

RESUMEN

El presente documento contiene jurisprudencia y doctrina sobre la **Restitución e Indemnización del Derecho de Propiedad**, considerando los supuestos de los artículos 316 a 334 del Código Civil.

NORMATIVA

De los Derechos de Restitución e Indemnización

[Código Civil]ⁱ

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.

Artículo 322. La acción ordinaria sobre el derecho de posesión, puede dirigirse contra cualquiera que pretenda tener mejor derecho de poseer.

Artículo 323. La acción sumarísima para recobrar la posesión puede dirigirse contra quien indebidamente hubiere privado de ella al poseedor, y contra el que actualmente posea la cosa o derecho de que se trata.

Artículo 324. El que viola, usurpa o perjudica los bienes o derechos de otro, es obligado a indemnizar al ofendido de los daños y perjuicios que por su culpa se ocasionen a éste.

Artículo 325. La indemnización por ofensa a los derechos ajenos consistirá, si hubo usurpación o despojo, en la restitución de la cosa o derecho usurpado y en el pago de los daños y perjuicios.

Si la restitución de la cosa no fuere posible, pagará el culpable el valor de ella, y si el valor no pudiere fijarse y liquidarse, se estará al dicho del perjudicado, salvo que la estimación hecha por éste fuese notoriamente excesiva, pues en tal caso se reducirá por el juez a términos equitativos.

Artículo 326. Caso de que el acto ú omisión que motive la indemnización fuere de dos o más individuos, todos quedarán solidariamente obligados a indemnizar.

Artículo 327. El poseedor de buena fe que deba restituir alguna cosa, no estará obligado a pagar daños y perjuicios ni a devolver los frutos que hubiere percibido antes de la notificación de la demanda ni a responder de los deterioros que sin su culpa hubieren sobrevenido a la cosa.

Artículo 328. Además tendrá derecho el poseedor de buena fe á que el reivindicador le pague el precio que él haya dado por la cosa, el valor de las mejoras necesarias y el de las útiles, y a retirar los materiales de las de puro adorno, con tal 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 se le debe, puede retener la cosa en su poder.

Artículo 329. El poseedor de mala fe es responsable de los deterioros que haya sufrido la cosa, salvo que provengan de la naturaleza o de un vicio de la misma cosa, o que justifique que habrían ocurrido aún hallándose ésta en poder del dueño, y está obligado a restituir frutos, no solamente los percibidos, sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder. Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción.

Artículo 330. El poseedor de mala fe tiene derecho a que se le abone el valor de las mejoras necesarias; respecto de las útiles tiene los mismos derechos, menos el de retención, que el poseedor de buena fe; las de puro adorno no puede retirarlas ni reclamar nada por ellas.

Artículo 331. Se entenderá que la separación de los materiales es en detrimento de la cosa reivindicada, cuando hubiere de dejarla en peor estado que antes de ejecutarse las mejoras, salvo que el poseedor vencido pueda y quiera reponerla inmediatamente a su estado anterior.

Artículo 332. Se tendrán como mejoras necesarias todos los gastos indispensables para la conservación de la cosa, y como útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa.

La estimación de las mejoras necesarias se hará, si dejan un resultado material permanente, por el valor que tengan al tiempo de la restitución o por el efectivo costo, según convenga al reivindicador (sic); y si no dejan un resultado material permanente, por el efectivo costo o por el provecho que reporte al reivindicador (sic), según éste elija.

Las mejoras útiles, respecto del poseedor de buena fe, se estimarán por lo que valgan, al tiempo de la restitución, las obras en que consistan las mejoras, o por el mayor valor que en virtud de éstas tenga la cosa en dicho tiempo, a elección del reivindicador (sic).

Artículo 333. El que después de contestada la demanda se hubiere puesto por su culpa en la incapacidad de restituir la cosa, se considerará para los efectos de la restitución é indemnización como poseedor de mala fe.

Artículo 334. La restitución que se haga al poseedor en virtud de un juicio sumario, no afecta en nada las cuestiones sobre propiedad o sobre mejor derecho de poseer.

DOCTRINA

Restitución

[Brenes Córdoba, A]ⁱⁱ

[P. 66] 104. De todos los ataques a la posesión el más grave es sin duda alguna, el que trae consigo el desposeimiento total de la cosa. Puede referirse a muebles y a inmuebles, pero aquí debe tratarse de los últimos únicamente.

El despojo se realiza de dos modos: con violencia o sin ella. En ambos casos procede no sólo la acción civil sino también la penal, por constituir un hecho delictuoso cuya represión es necesaria para el restablecimiento del orden legal.

105. Restituir en la posesión al que hubiere sido despojado de ella, debe conceptuarse como necesidad urgente atendiendo a la perturbación que al orden jurídico producen las vías de hecho contra la tenencia de las cosas.

El despojo puede haber sido violento, esto es, expulsando o intimidando al poseedor, o efectuado sin recurrir a semejantes proceder.

Si hubo violencia, la restitución procede contra cualquier despojante, sin consideración a su mejor derecho de poseer, porque en el orden regular de las cosas, nadie está autorizado para hacerse justicia por sí mismo con abuso de fuerza.

Tienen personalidad para establecer el reclamo, toda clase de poseedores y para dirigirlo tanto contra el despojante, como contra el tercero que tenga en su poder la cosa sobre que versa la demanda.

106. Cuando el demandado por despojo alegare a su vez que su contrario, con anterioridad (pero sin que hubiere transcurrido un año), le ha-

[P. 67] bía privado de la posesión indebidamente, el caso se resuelve a favor del que haya durado más tiempo en la tenencia de la cosa; si las posesiones son de igual duración, del que tenga título de mejor calidad; y si los títulos son de la misma fuerza, del poseedor actual.

Si al practicarse embargo o inventarlo, los bienes sobre que deba recaer se hallan poseídos por un tercero, la operación tiene que limitarse al apuntamiento, y, en su caso, al avalúo de dichos bienes. El depósito de éstos en un depositario, curador o albacea, no debe llevarse a cabo privando de la posesión al tercero, y si e- 11o se realizare, el desposeído tiene derecho para demandar la persona por cuyas gestiones se verificó el acto, a fin de ser repuesto en la tenencia de la cosa. (Doctrina de los artículos 317 Código civil y 459 de Procedimientos civiles).

Lo expuesto anteriormente es aplicable sea que se trate de bienes muebles o de inmuebles, porque la razón en que esa doctrina se apoya -a saber, la conveniencia social de amparar el estado de hecho de las cosas mientras por las vías legales no se ordene el desposeimiento-, obra con igual fuerza respecto a toda suerte de bienes.¹

¹ Para compaginar si texto del citado artículo 459 del Código de Procedimientos Civiles con lo que actualmente dispone el 452 ibídem, entendemos que la posesión del tercero a que se refiere el primera de esos artículos debe ser animus domini. El artículo 459 corresponde al 642 del Código Procesal de 1989.

Como los interdictos versan únicamente sobre la materialidad de la posesión, lo que en ellos se resuelve en nada afecta la propiedad o el mejor derecho de poseer: y así suele ocurrir que a una misma parte sea adverso el juicio posesorio y favorable el petitorio, o al revés, sin que por esto haya contradicción entre las respectivas sentencias, porque son situaciones jurídicas de todo punto diferentes; siendo muy posible que uno haya tenido razón en un caso y le falte en el otro. De aquí resulta que no hay derecho para reclamar en el juicio ordinario, lo que se hubiere pagado en el interdicto por costas, daños y perjuicios.

Indemnización

[Brenes Córdoba, A]ⁱⁱⁱ

[P. 67] 107. Los actos u omisiones lesivos de la propiedad ajena, confieren al perjudicado la facultad de exigir el resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados y la devolución, si ha habido despojo, de la cosa usurpada, o el pago de su equivalencia en dinero, en caso de que no fuere posible su restitución.

[P. 68] 108. El *daño* consiste en la pérdida, menoscabo o deterioro de la cosa; el *perjuicio*, en la utilidad de que ha sido privado el propietario.

Esto es lo que en lenguaje forense se llama *daño emergente y lucro cesante*.²

Tratándose de obligaciones, la palabra perjuicio tiene mayor extensión, pues en éste se comprende además de lo que ha dejado de ganarse, cualquiera otra pérdida patrimonial que haya sufrido la parte acreedora a causa del incumplimiento del deudor.

109. Para ser responsable civilmente del agravio no es preciso que u- no lo cometa en persona o por medio de otro que ejecuta sus órdenes, siendo así que la ley establece en ocasiones responsabilidades por actos verificados por otros, o por las cosas, sin que el llamado a responder haya tenido personalmente la menor participación. Así los padres y tutores responden de los daños ocasionados por sus hijos o pupilos menores de quince años que habiten en su misma casa; y, el propietario, de los que ejecutan sus animales en los bienes ajenos.

² “El deber de Indemnizar, como dice CASTAN, presupone nexo causal entre el daño y el hecho que lo origina, pues solo se han de indemnizar los daños que constituyan una consecuencia del hecho que obliga a la indemnización” (CASSO Y CERVERA, Diccionario de Derecho Privado, LII, p. 223. Ed. Labor S.A). Nuestro Código civil dispone en su artículo 204 que en la indemnización de daños y perjuicios sólo se comprenderán los que, como consecuencia inmediata y directa de la falta de cumplimiento de la obligación, se hayan causado o deban necesariamente causarse.

La intención de perjudicar no es indispensable en este género de ofensas, pues a lo único que se atiende es la reparación de la pérdida sufrida.³

110. Apenas se comete el acto dañoso, adquiere el perjudicado el derecho de reclamar la indemnización correspondiente. Desde entonces se incorpora ese derecho a su patrimonio, a su haber personal, y por este motivo no puede pasar al que con posterioridad adquiera el dominio de la cosa en que el daño se ejecutó, a no ser que se transmita de manera expresa el derecho de demandar el pago correspondiente. Tan contrario a la razón sería, en efecto, conceptuar que por el solo hecho de transmitir el dominio de una cosa deteriorada o menoscabada por un tercero, pasa al adquirente la facultad de reclamar el resarcimiento no satisfecho aún, como si de igual modo se creyeran traspasados los créditos existentes a favor del propietario que enajena un bien cualquiera, por arrendamientos no pagados, provenientes del mismo objeto.

[P. 69] 111. Muchos de los daños causados a la propiedad pertenecen al número de los delitos y cuasidelitos civiles, según que al verificarse haya habido o no intención de perjudicar.

112. Todos los que toman parte en la comisión de tales ofensas, son responsables solidariamente.⁴

La dificultad que de ordinario se presentaría para determinar la parte que cada cual tuvo en la comisión del daño, y, sobre todo, la conveniencia de asegurar en cuanto fuere posible los derechos del perjudicado, son causas que abonan el principio de la responsabilidad solidaria.

La indemnización de daños y perjuicios ocasionados con los hechos ilícitos, se funda en el precepto moral de que todo el que causa un daño está obligado a repararlo. Pero como la regla moral no sería suficiente, las más de las veces, para que los transgresores cumplieran con su deber, ha sido preciso, en resguardo de los intereses lesionados, establecer la compulsión social.

³ Artículo 1048 del Código civil

⁴ Artículo 1046 del Código civil.

JURISPRUDENCIA

1. Legitimación para la Interponer la Acción Reivindicatoria

[Sala Primera]^{iv}

Voto de mayoría:

IV. En el **segundo** motivo indica que contrario a lo dicho por el Tribunal, su representada cuenta con legitimación activa, lo cual encuentra respaldo en los hechos probados. En el cuadro fáctico, si bien se estableció que la actora adquirió el terreno matrícula 74.261-000, de José Manuel Morales Lara, quien a su vez lo había inscrito por medio de información posesoria; también se tuvo por demostrado, que posteriormente se declaró nula esa diligencia, lo cual tuvo como consecuencia, de acuerdo al numeral 17 de la Ley de Informaciones Posesorias, la cancelación registral de la finca 74.261-000, que coincide materialmente con la 38.062-000 inscrita a nombre de Playa Punta Rueda S.A., según se acreditó. Ante ese panorama, resulta evidente que el titular registral del inmueble que pretende reivindicar la actora, lo es Playa Punta Rueda S.A., lo cual lleva a respaldar la posición del Ad quem, en cuanto a que la actora no cuenta con la legitimación activa para ello, debido a que el bien no le pertenece. La supuesta pluralidad de títulos a la que alude, existió en su momento, pero se aclaró ya cual prevalece, al declararse la nulidad de la información posesoria, mediante la cual había inscrito la finca a su nombre. Respecto al argumento de que, conforme al numeral 320 del Código Civil, es suficiente ser poseedora para interponer la acción reivindicatoria, tal lectura resulta errada, por lo que de seguido se expone. De acuerdo al numeral 316 del Código Civil, al propietario le corresponde 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 lo comprende. Mientras que, el ordinal 320 ibídem indicado por el casacionista, establece que la acción reivindicatoria puede dirigirse contra quien posea como dueño. Tales normas no establecen, como lo supone el recurrente, que sea al poseedor a quien corresponde la acción que aquí se pretende, sino al propietario, condición que de acuerdo a lo indicado por esta Sala, *“tratándose de bienes inscritos, se demuestra con su inscripción. Dos disposiciones dan fundamento a esta afirmación. El artículo 455 del Código Civil, 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 ordinal 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 desprende, frente a terceros, la relevancia de las inscripciones*

registrales y, necesariamente, la ineficacia de todas aquellas circunstancias ajenas a ellas." (sentencia de esta Sala no. 345-F-2007 de las 10 horas 10 minutos del 11 de mayo de 2007). Por tanto, el Tribunal aplicó correctamente el numeral 320 del Código Civil, al estimar que en la especie existe falta de legitimación activa, lo cual conlleva a desestimar el reparo.

2. Posesión del Reivindicante como Requisito para Interponer la Acción Reivindicatoria

[Sala Primera]^v
Voto de mayoría

IV. Conviene en todo caso resaltar que la tesis de la recurrente parte de supuestos inexactos. En efecto, pretende hacer creer a esta Sala que el contrato de adjudicación suscrito entre las señoras Chavarría Ceballos y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el 15 de julio de 1988, es el único vínculo que pueden alegar las actoras respecto al bien objeto de litigio y, por consiguiente, que por esa razón, carecen del derecho de propiedad que piden tutelar en este proceso. Empero, aparte de lo ya expuesto de la carencia de legitimación activa para invocar el irrespeto al contrato de adjudicación, la realidad es que ese contrato refiere a un simple documento preliminar no registrable que perdió importancia una vez que el citado instituto transmitió, el 27 de julio de 1991, el derecho de propiedad a las actoras por un contrato normal de compraventa. Es a partir de esa transmisión, que se produce la inscripción en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, y por la cual las actoras adquirieron el dominio absoluto sobre el bien aquí disputado (ver contrato de adjudicación visible a folios 6 a 12, y certificaciones de propiedad de folios 1 a 5). Ciertamente, en razón de ser beneficiarias de un bono para la vivienda, el derecho de propiedad adquirido por las señoras Chavarría Ceballos contiene limitaciones a su dominio, pero ello es ajeno al interés de la demandada y en nada modifica su condición de propietarias y su legitimación para interponer la presente acción reivindicatoria. Otro argumento aducido por la demandada toca con la posesión. Arguye que independientemente de la inscripción de un derecho real de propiedad a su favor sobre el inmueble 464.824, las actoras no han tenido la posesión del inmueble, circunstancia que, a su entender, les priva de uno de los presupuestos de legitimación para reivindicar. No es aceptable tal argumentación. La posesión del reivindicante no es prerrequisito para la procedencia de la pretensión. El ordinal 316 del Código Civil expresa: "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". De la lectura de esa norma, en relación con los artículos 264, 266, 267, 268, 277, 278, 279, 280, 295, 320, 321, 450, 451, 459, inciso 1), y 462 del Código Civil, se extrae, fácilmente que la posesión no es un presupuesto de legitimación activa para quien pretenda recobrar el bien objeto de su

derecho de propiedad mediante una acción reivindicatoria. Basta con ser titular del derecho real de propiedad, lo que en este caso está sobradamente acreditado con la inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, al carecer de importancia el ejercicio de la posesión del inmueble a reivindicar para actuar los derechos de defensa y exclusión por el propietario, el cargo adolece de sustento y deviene en impertinente.

3. Acción Reivindicatoria como Instrumento para Lograr la Restitución del Bien Inmueble

[Sala Primera]^{vi}

Voto de mayoría

I. En este caso la Sala conoce de una acción reivindicatoria, pues en su demanda la actora se apersona como propietaria para demandar a un poseedor ilegítimo, en busca de la restitución del inmueble. Se trata de la conocida acción romana de la reivindicatio, proviniendo etimológicamente de rei que es el genitivo de res, cosa, y de vindicatio, derivada del verbo vindicare, vengar, vindicar, ganar la posesión en juicio, por lo que significa recuperar la cosa. El fundamento de la acción reivindicatoria es la tutela del ejercicio de la propiedad. En la síntesis filosófica del concepto se tutela no solo la titularidad, sino fundamentalmente su ejercicio. El reconocimiento y tutela de la propiedad necesariamente implica la existencia de un mecanismo para que el propietario reúna nuevamente, bajo una misma titularidad, todos los atributos del dominio, garantizándole el pleno ejercicio de la posesión que constituye el atributo o derecho más importante de los que forman la propiedad, en los términos del artículo 264 de nuestro Código Civil. Consecuencia del fundamento de la acción reivindicatoria es el derecho de seguimiento, como tutela auténticamente real del ejercicio de la propiedad. Este aspecto del derecho de seguimiento ha sido tan importante que incluso una parte de la doctrina ha planteado que en él se encuentra el verdadero fundamento. Son tres los presupuestos de validez de la acción reivindicatoria: 1) legitimación activa, según la cual el titular debe ostentar la calidad de propietario, debiendo ese propietario ser dueño; 2) legitimación pasiva, según la cual el poseedor, o demandado, debe ejercer actos posesorios como poseedor ilegítimo; y 3) identidad de la cosa entre el bien reclamado por el propietario y el poseído ilegítimamente por el demandado o poseedor.

II. Para configurar la legitimación activa, el propietario para estar legitimado debe ser 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

especifica 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 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. En cuanto a la prueba de la legitimación activa no basta la mera presentación del título, sino una serie de elementos por los cuales quede absolutamente clara la cualidad de dueño, es decir, se requiere la presentación de títulos y planos catastrados, la demostración a través de testigos del ejercicio de la propiedad por parte del titular, de donde la prueba no es sólo registral sino también catastral, testimonial e incluso pericial. En cuanto a la legitimación pasiva, para que la acción reivindicatoria prospere el demandado debe ejercer la posesión en forma ilegítima; al respecto Casación ha sostenido que al decir el artículo 320 que la 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 (Sala de Casación, No. 22 de las 16 horas 5 minutos del 11 de marzo de 1953), esto es, el requisito de validez de la legitimación pasiva ha de entrañar necesariamente una ilicitud, una violación consagrada en el ordenamiento jurídico que repudie y sancione a quien posee en una forma no tutelada por el Derecho, porque violando la propiedad de su verdadero titular se mantiene en ella sin ningún fundamento jurídico.

El último de los requisitos de validez de la acción reivindicatoria es el de la identidad de la cosa, es decir de la perfecta e inequívoca coincidencia del título del propietario con la posesión del demandado, pues de no mediar este tercer requisito, aún cuando sobre los de legitimación activa y pasiva pueda existir claridad, la reivindicación no opera; en Costa Rica ha sido éste un tema sobre el cual ha insistido mucho la jurisprudencia: "Posesión y linderos ciertos confirman la debida inscripción del título del actor y su derecho a reivindicar la integridad territorial de la finca que le pertenece" (Sala de Casación, N 3 de las 15 horas del 10 de enero de 1963), con lo que se insiste sobre la tesis de que la titularidad debe tener una conformación real e indiscutible con la realidad misma, por lo que el requisito de la identidad de la cosa resulta básico; y en este mismo sentido una sentencia un poco más antigua señala: "Para ejercitar la acción reivindicatoria es preciso identificar la cosa que se va a reivindicar y cuando esta última es una finca rural o una porción de ella, debe señalarse e identificarse lo que se va a recobrar, para lo cual es indispensable la práctica del deslinde previo de las propiedades contiguas y la medida de ambas, con el fin de determinar si hay usurpación" (Sala de Casación N 81 de las 10 horas del 3 de agosto de 1954).

4. Acción Publiciana

[Sala Primera]^{vii}

Voto de mayoría

IV. Si se intenta reivindicar un derecho de posesión, lo propio es establecer una acción publiciana, que se desarrolla y fundamenta en los artículos 277, 317, 318, 319 y 322 del Código Civil, y está concebida precisamente para tutelar al poseedor legítimo frente al ilegítimo, con miras a restituirle de la que hubiere sido indebidamente privado o bien a que se declare su derecho preferente ante otro poseedor. En tal evento, como en reiteradas oportunidades ha expresado esta Sala, debe cumplir con una serie de presupuestos para que la acción prospere: a) Legitimación activa siendo poseedor de derecho sobre el bien a reivindicar. b) Legitimación pasiva demostrando que el demandado es un poseedor ilegítimo del bien o de grado inferior frente al del demandante. c) Identidad de la cosa. Deberá demostrar que el bien, del cual es poseedor de derecho, es el mismo poseído por el demandado. Este tipo de procesos está referido a bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público, porque en cuanto a los registrados, su propietario puede dirigirse contra quien posea como dueño instando la acción reivindicatoria, legalmente viable mientras otro no haya adquirido la propiedad por usucapión, según lo dispone el artículo 320 del Código Civil. (Véase, entre otras, las sentencias de esta Sala No. 75 de las 14 horas 50 minutos del 7 de julio de 1995, No. 63 de las 15 horas 30 minutos del 23 de julio de 1997 y No. 221 de las 11 horas 15 minutos del 1 de marzo del 2002). Así las cosas, la finalidad de la acción publiciana es lograr un pronunciamiento que establezca el mejor derecho de posesión del actor y por ende, su restitución frente al demandado, quien del todo no tiene ese derecho o teniéndolo, es de inferior categoría con respecto al otro. En el caso bajo estudio, como con acierto lo dispusieron los juzgadores de instancia, la acción publiciana resulta improcedente, en el tanto el actor pretende por una parte, el reconocimiento de su derecho de posesión no sobre el de otro poseedor sino frente al de un propietario registral y por otra, quiere derivar de ello la nulidad de un título registral que asienta el derecho de propiedad de su trasmittente, alegando que le fue otorgado sobre cosa ajena, cuando en realidad, su padre lo que le traspasó fue la posesión y no la propiedad que a ese momento no ostentaba.

5. Acción Reivindicatoria y Títulos Repetidos

[Sala Primera]^{viii}

Voto de mayoría

VI. Sobre lo expuesto en el apartado anterior, es menester indicar, en primer término que, de darse lo afirmado por el recurrente, configuraría un error de derecho, y no de hecho, conforme se invocó, por no referirse a meros yerros de orden material, según

se apuntó en el considerando IV de esta sentencia. En segundo lugar, el meollo de lo alegado por el casacionista consiste en que, a su entender, las juzgadoras de segunda instancia erraron al señalar la inexistencia de la legitimación pasiva para que procediera la acción reivindicatoria. Al respecto, precisa anotar que, de conformidad con los numerales 320 y 321 del Código Civil, el propietario de un bien inmueble inscrito en el Registro Público que ha sido despojado de manera ilegítima de su posesión, puede formular, contra quien lo posee como dueño, la acción reivindicatoria a efectos de recuperarlo –como la aquí intentada–, siempre que el despojante u otro no lo haya adquirido por usucapión. Al respecto, pueden consultarse, entre otras, las sentencias números 955 de las 10 horas 35 minutos del 30 de noviembre del 2001, 396 14 horas 45 minutos del 16 de mayo del 2002, 34 de las 10 horas 15 minutos del 24 de enero del 2003. De conformidad con lo anterior, este órgano colegiado, de manera insistente ha indicado que, para su acogimiento, precisa la concurrencia de tres presupuestos indispensables, a saber: **legitimación activa**, según la cual, el demandante debe ser efectivamente propietario de la cosa (tiene que estar inscrita a su nombre en el Registro Público de la Propiedad); **legitimación pasiva**, junto con la **identidad del bien**, consistentes en que la cosa reclamada es la misma poseída ilegítimamente por el accionado frente al actor. De faltar uno de ellos, resulta inocua la acción intentada. En relación pueden consultarse, entre muchos otros, los fallos números 720 de las 15 horas 30 minutos del 27 de setiembre del 2000, 978 de las 16 horas 30 minutos del 12 de diciembre del 2001 y 596 de las 14 horas 55 minutos del 30 de agosto del 2006. En esta lite, a la luz de lo acreditado en los hechos demostrados antecedidos con las letras A), B), C), G), H), I) y J), se colige, de manera indubitable, que tanto la actora, cuanto los demandados, respecto del fundo en litigio, aparecen como propietarios en el Registro Público de la Propiedad Inmueble. Ello implica, como bien lo señaló el Tribunal, que se esté ante lo que en doctrina se denomina “problema de títulos repetidos sobre un mismo bien”. Si los demandados cuentan con títulos de propiedad debidamente inscritos sobre la heredad objeto de este proceso, no puede prosperar la acción reivindicatoria, por no configurarse el presupuesto de la legitimación pasiva. Ello por cuanto, no se encuentran poseyendo de manera ilegítima el predio. Sobre el particular, además de la resolución de esta Sala trascrita por el Tribunal, en la sentencia número 68 de las 14 horas 55 minutos del 16 de agosto de 1994, en lo de interés señaló esta Cámara:

*“**IV.** En algunos casos, como la usucapión y la posesión precaria de tierras, no existe ilegitimidad en la posesión. Al respecto esta Sala ha señalado:*

*“**XVII.** No existe ilegitimidad de la posesión en muchos casos, pero para efectos de interés del caso en examen, pueden citarse los más salientes como son la usucapión, el hecho de que el demandado cuente con un título, o bien porque el ordenamiento jurídico le brinda algún tipo de tutela al poseedor: A) **Si media usucapión, o prescripción adquisitiva**, la acción reivindicatoria no puede tener éxito; ello es así*

según se desprende del mismo numeral 320 del Código Civil, pues al adquirirse la propiedad por un tercero la propiedad del anterior propietario se extingue (y en consecuencia se pierde), ello con fundamento en los artículos 853 y siguientes del Código Civil que tutela al nuevo propietario, y en este sentido incluso cuando existan dos títulos sobre el mismo bien la jurisprudencia patria a partir de 1974 ha dado tutela al que además del título también tenga la posesión: el problema de títulos repetidos sobre un mismo inmueble, aún los convalidados por la prescripción, no puede menos de resolverse dando la preferencia a quien ostenta completos los atributos del dominio en el caso de la posesión. (Sala de Casación Nº 132, de las 15 horas 30 minutos del 25 de setiembre) variando el criterio de otorgarle la reivindicación al del título más antiguo según la máxima primero en tiempo primero en derecho. B) Si el demandado cuenta con título tampoco puede prosperar la reivindicación por no configurarse el requisito de validez, y esto es lógico porque si el demandado se ampara en un título jurídicamente válido no puede ser calificada su posesión como ilegítima. C) También pueden darse otros casos donde no opera la posesión ilegítima -aún cuando no se haya usucapido o no se tenga título- tal es el caso de la tutela que le brinda el ordenamiento jurídico a los **poseedores en precario** (artículos 92 y siguientes de la Ley de Tierras y Colonización Nº 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas), pues a quien tiene la calificación del artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización se le protege en cuanto se parte del criterio de que se trata de proteger a un productor no propietario frente a un propietario no productor: sobre el particular, incluso, en función de la Ley de Poseedores en Precario Nº 88 del 13 de julio de 1942 (origen de la Ley de Tierras y Colonización), la jurisprudencia negó la posibilidad del ejercicio de la acción reivindicatoria (Sala de Casación, Nº 100 de las 10 horas del 6 de setiembre de 1961)". (Sentencia Nº 230 de las 16 horas del 20 de junio de 1990 reiterada en la Nº 9 de las 14 horas y 30 minutos del 22 de enero de 1993)." (Lo subrayado no es suplido). A la luz de lo expuesto, débese rechazar el agravio formulado. Sin perjuicio de lo anterior, y a mayor abundamiento de razones, es menester indicar que, ante un problema como el analizado en el sub júdice, el objeto de la pretensión debe ser el determinar la idoneidad de los títulos de cada una de las partes. Lo cual no se produjo en esta lite. Resulta fútil, por ende, lo afirmado por el recurrente en cuanto a una eventual posesión de mala fe de los actores, al haber eliminado la cerca que la actora construyó en sus predios –hecho probado antecedido con la letra F)-.

6. La Protección del Derecho de Propiedad en el Ordenamiento Jurídico Costarricense

[Sala Primera]^{ix}

Voto de mayoría

V. Nuestro ordenamiento jurídico tiene un amplio espectro para la tutela de la propiedad en sus más diversas manifestaciones, podría señalarse que no obstante encontrarse dispersas por diferentes partes del Código Civil, incluso de otros cuerpos normativos, hay todo un régimen de acciones protectoras (artículos 295 y 316 del Código Civil), divididas en dos grandes apartados: 1) Las acciones de hecho, contempladas en los artículos 305 y 306 del Código Civil referidas a la autorización otorgada al propietario para defender de hecho su derecho cuando el mismo se encuentra amenazado, sólo que en este caso su acción resulta jurídicamente tutelada en tanto ejerce la protección con las particularidades propias de la legítima defensa, es decir frente a la agresión ilegítima, siendo necesaria su defensa, y existiendo proporcionalidad en el medio empleado. 2) Existen también un complejo conjunto de acciones de derecho aplicadas según el caso a las exigencias del propietario, el derecho afectado, e incluso la urgencia en su uso. Estas acciones muchas veces tienen una estructura formal similar (en cuanto al propietario, a quien afecta, perturba o despoja la propiedad, y sobre todo en cuanto a la correcta identificación de la cosa), sin embargo tienen grandes diferencias en cuanto a la forma en que tutelan la propiedad. Estas acciones pueden dividirse de la siguiente forma: A) acciones ordinarias, ubicándose dentro de esta categoría a) la acción reivindicatoria (artículos 316, 320 a 333 del Código Civil), b) la Negatoria, referida a la afectación de otro de los atributos de la propiedad distinto del de posesión, y es la denominada actio negatoria del Derecho romano, y c) la publiciana, denominada en Costa Rica más comúnmente como de mejor derecho de posesión (artículos 317 y 322 del Código Civil). B) Las tercerías son otra forma de protección propietaria, en su doble modalidad de dominio o de mejor derecho, cuyo objetivo tiende también a la tutela del propietario. C) Existen las que protegen la propiedad (sobre todo en cuanto a la posesión) en forma sumaria, donde se ubican los interdictos (Artículos 323, 318, 319, Y 307 a 313 del mismo Código Civil). D) Finalmente también están las no privativas de propiedad: a) deslinde y amojonamiento (Artículos 296 a 301 del Código Civil), b) las de cerramiento (artículos 302 a 304 del mismo Código), y c) las que pudieren identificarse sencillamente como otras (artículos 314 y 315 del Código Civil).-

VI. En este caso la Sala conoce de una acción reivindicatoria, pues en su demanda los actores se apersonan como propietarios para demandar a un poseedor ilegítimo, en busca de la restitución del inmueble. Se trata de la conocida acción romana de la reivindicatio, correspondiendo etimológicamente a una acción cuya palabra viene de rei que es el genitivo de res, cosa, y de vindicatio derivada del verbo vindicare, vengar,

vindicar, ganar la posesión en juicio, por lo que reivindicación significa recuperar la cosa (SALVAT, Raimundo, Tratado de Derecho Civil Argentino, Buenos Aires, Tipografía Editora Argentina, 4o. ed., Tomo III. 1959, p. 635) o como dice don Alberto Brenes Córdoba esta palabra de origen latino, *reivindicatio*, significa etimológicamente el reclamo de la cosa (Tratado de los bienes, Editorial Juricentro, San José 5o. ed., 1981, p.70).-

VII. Esta denominación, si se atiende solamente a su etimología, podría confundirse con otra de las acciones protectoras de la propiedad, por lo que deben mediar una serie de aclaraciones. Planiol y Rippert en Francia la señalan como ...la acción que ejercita una persona para reclamar la restitución de una cosa de la que pretende ser propietario. La reivindicación se basa, por tanto, en la existencia del derecho de propiedad y tiene como finalidad la obtención de la posesión (PLANIOL, Marcel y RIPPERT, Georges, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, La Habana, Editorial Cultural S.A., Tomo III, 1942, p.304). En la doctrina italiana, Trimarchi dice que "es la acción concedida al propietario para recuperar la cosa de quien la posee y detenta" (TRIMARCHI, Pietro, Istituzioni di Diritto Privato, Milano, Giuffré, 2o. ed., 1975, p.536), y Rescigno sostiene una definición así: " La acción reivindicatoria es una acción real que está dirigida a la recuperación de la cosa, ejercitada contra cualquiera que se encuentre en la situación de poseer o detentar la cosa sin título" (RESCIGNO, Pietro, Manuale di Diritto Privato, Jovene Editore, Napoli, 2o. ed., 1976, p.462). En Alemania se dice que "la acción nace cuando una persona, que no es el propietario, se convierte en poseedor de la cosa, y se dirige, ante todo, a la recuperación de la posesión, y la indemnización y entrega de los provechos" (ENNECCERUS, Ludwing, KIPP, Theodor y WOLFF, Martín, Tratado de Derecho Civil, Barcelona, Bosch, Tomo III, 1971, p.563). Y en España, con una referencia descriptiva Puig Peña expresa una de las facultades inherentes al dominio es, lógicamente el *ius vindicandi*, y el trasunto procesal de este derecho es la llamada acción reivindicatoria, que constituye la más eficaz y enérgica defensa de la propiedad, y que está constituida por aquella pretensión por virtud de la cual el propietario de una cosa que se ve privado de la misma se dirige para recobrarla contra el que la está poseyendo o detentando sin pertenecerle. Esta acción de naturaleza real se dirige contra todo poseedor que carezca de título de dominio, y no es necesario que se determine nominalmente, bastando que se deduzca su carácter de la relación de hechos y fundamentos de derecho de la demanda (Federico, Tratado de Derecho Civil Español, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, Tomo III, Vol. I, 1972, p.290). En América Latina el colombiano Barragán sostiene que la acción reivindicatoria es la que tiene el titular de un derecho real principal sobre una cosa singular y corporal, de que no está en posesión, para obtener que quién la posee sea obligado a restituirla (BARRAGAN, Alfonso, Derechos Reales, Temis Bogotá, 1971, p.360); en México Rojina Villegas sostiene que es el medio jurídico para poder obtener la restitución de una cosa que nos pertenece y que se encuentra en poder de otra

persona, como la garantía misma en la efectividad del citado derecho (ROGINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Porrúa, México, 4o. ed., Tomo III, 1976, p.330); y en Costa Rica la jurisprudencia nacional la conceptúa como aquella por medio de la cual una persona reclama la restitución de un objeto que le pertenece, o el libre goce de alguno de los derechos que la propiedad comprende y se orienta a elaborar la tesis de que la reivindicación es una acción ejercida por el propietario contra el poseedor ilegítimo, pudiendo consultarse entre muchas las siguientes sentencias: Sala de Casación N 39 de las 5 horas 45 minutos del 23 de abril de 1965, ratificada por sentencia No 107 de las 16 horas del 24 de noviembre de 1966, y luego desarrollado el tema en la N 111 de las 16 horas del 7 de diciembre de 1966; por su parte en las antiguas Salas Civiles, tanto antes como después de las sentencias de Casación mencionadas, se fue afianzando el criterio mencionado, y al respecto pueden verse las siguientes: Sala Primera Civil No 283 de 9 horas del 6 de setiembre de 1974 y N 76 de las 14 horas 30 minutos del 25 de setiembre de 1980, y Sala Segunda Civil N 239 de 15 horas y 20 minutos del 27 de julio de 1977.

VIII. El fundamento de la acción reivindicatoria es la tutela del ejercicio de la propiedad. En la síntesis filosófica del concepto se tutela no solo la titularidad, sino fundamentalmente su ejercicio. El reconocimiento y tutela de la propiedad necesariamente implica la existencia de un mecanismo necesario para que el propietario reúna nuevamente, bajo una misma titularidad, todos los atributos del dominio, garantizándole el pleno ejercicio de la posesión que constituye el atributo o derecho más importante de los que forman la propiedad, en los términos del artículo 264 de nuestro Código Civil. En este sentido Ennecerus, Kipp y Wolff en Alemania sostienen que "La acción de reivindicación supone que el derecho de propiedad es negado; por hipótesis el bien está detentado por un tercero que se pretende dueño; es ahora cuando el propietario puede ejercer la reivindicación y éste se funda en la existencia del derecho de propiedad y se dirige a la obtención de la posesión. La reivindicación es un efecto necesariamente dirigido contra un poseedor que se prevalece de esa cualidad, jamás la reivindicación será ejercida contra un detentador precario" (Obra citada, p. 453).

IX. Consecuencia del fundamento de la acción reivindicatoria es el derecho de seguimiento, como tutela auténticamente real del ejercicio del derecho de propiedad. Este aspecto del derecho de seguimiento ha sido tan importante que incluso en él una parte de la doctrina ha planteado que se encuentre el verdadero fundamento. En esta forma, dentro de la doctrina italiana, Messineo sostiene que "el fundamento de la acción de reivindicación reside en el poder de seguimiento y en la inherencia del derecho a la cosa, que es propio del derecho real en general y del derecho de propiedad en particular" (MESSINEO, Francesco, Manuale di diritto civile e commerciale, Milano, Giuffré, Vol. II, 1965, p.458). Sobre el particular también véanse las sentencias de Casación N 105 de 15 horas 30 minutos del 15 de enero de 1958, N 56 de 10 horas

30 minutos del 1 de mayo de 1965, N 30 de 15 horas 40 minutos del 6 de abril de 1970, y 111 de 16 horas del 7 de diciembre de 1966, No 30 de 15 horas 40 minutos del 6 de abril de 1970, y N 42 de 15 horas 30 minutos del 3 de mayo de 1972.-

X. Son tres los presupuestos de validez de la acción reivindicatoria: 1) legitimación activa, según la cual el titular debe ostentar la calidad de propietario, señalándose que el propietario debe ser el dueño; 2) legitimación pasiva, según la cual el poseedor, o demandado, debe ejercer sus actos posesorios como poseedor ilegítimo; y 3) identidad de la cosa, entre el bien reclamado por el propietario y el poseído ilegítimamente por el demandado o poseedor. El autor francés Carbonnier al respecto sostiene lo siguientes: " Tal acción envuelve la reintegración posesoria, ex iure domini, al propietario privado del señorío de hacer sobre aquella y exige: 1) En el actor la cualidad de dueño, que prácticamente, se demuestra mediante una probanza relativa o de preferente titularidad, 2) En el demandado, la cualidad de poseedor (la legitimación como presupuesto procesal se satisface con la mera tenencia, al paso que, como requisito de la acción eficiente, es menester que dicha detentación esté privada de una prerrogativa que convierta al estado de hecho en oponible al que acciona), 3) En la cosa cumplida identificación de la misma. La acción declarativa de dominio se pronuncia sobre la presencia o ausencia de tal titularidad, en un sujeto que pretende se fije judicialmente su condición de dueño frente a quien se adjudica la misma cualidad o trata de impugnar la ostentada por el actor" (CARBONNIER, Jean, Derecho Civil, Bosch, Barcelona, 1961, p.198); y en España Puig Brutau plantea los requisitos así: "En realidad, tales requisitos se descomponen en varios aspectos que conviene examinar por separado. A) Quién puede reivindicar... Puede ejercitarla tanto el propietario que carece en absoluto de posesión como el propietario que tiene la posesión mediata. El propietario que no puede reivindicar es, precisamente, el que tiene la posesión inmediata y exclusiva de la cosa. En esta hipótesis son otras las acciones que protegen el derecho de propiedad. Ello es evidente si se tiene en cuenta que la acción reivindicatoria es la que corresponde al propietario que no posee contra el poseedor que no es propietario ni titular de un derecho que justifique la posesión frente al propietario. B) Título de dominio. El demandante ha de probar que es el propietario de la cosa que reclama. Aparte de la cuestión de si puede bastar la demostración de que tiene mejor derecho que el demandado...C) Legitimación pasiva...la acción reivindicatoria ha de dirigirse contra la persona que tenga la posesión de la cosa sin ostentar ningún derecho que le faculte la posesión. D) Objeto de la acción reivindicatoria y su necesaria identificación ... conviene destacar que sólo procede para reclamar una cosa señalada, concreta y determinada, y precisamente de quien la tenga en su poder, y que no permite pedir otra de la misma especie y calidad". (PUIG BRUTAU, José, Fundamentos de Derecho Civil, Bosch, Barcelona, 2o. ed., 1971, p.185-216).-

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.-

XII. Respecto del título en la acción reivindicatoria debe también observarse la calidad del mismo, pues de no mediar uno legítimo el requisito de validez de la legitimación activa no se consagra, y en consecuencia la reivindicación no puede prosperar. Sobre el particular merece destacarse la sentencia de la Sala Primera Civil N 95 de las 9 horas 10 minutos del 6 de abril de 1979 donde se declaró la falta de legitimación activa en una reivindicación porque el título fue levantado en acto in fraudem legis, así como innumerables sentencias donde se ha declarado sin lugar la acción por carecer el accionante del respectivo título, entre ellas véase de la antigua Sala Primera Civil la N 41 de las 8 horas 30 minutos del 28 de enero de 1977, la N 118 de 9 horas 10 minutos del 15 de abril de 1977, y de la Sala Segunda Civil la N 353 de 15 horas 15 minutos del 6 de octubre de 1976, N 97 de 15 horas 15 minutos del 4 de junio de 1978, N 239 de 15 horas 20 minutos del 27 de julio de 1977.-

XIII. En cuanto a la prueba de la legitimación activa no basta la mera presentación del título, sino una serie de elementos por los cuales quede absolutamente clara la cualidad de dueño, es decir se requiere la presentación de títulos y planos catastrados, la demostración a través de testigos del ejercicio de la propiedad por parte del titular, de donde la prueba no es sólo registral sino también catastral, testimonial e incluso

pericial. Sobre el particular desde hace mucho tiempo Casación exigió la demostración documental y pericial (Sala de Casación No,43 de 14 horas 40 minutos del 30 de abril de 1958); estimándose también que juega un papel muy importante la posesión misma ejercida por el propietario, de donde puede estar legitimado aún cuando su propiedad no coincida con la medida registral y catastral. En esta forma Casación declaró con lugar una reivindicación en que la finca fue medida " a ojo de buen cubero" sin recurrir a un práctico (Sala de Casación, N 3 de las 15 horas del 10 de enero de 1962); criterios como el anterior han generado principios como aquel de que priva el Registro Público sobre los planos (Sala de Casación N 33 de las 9 horas 15 minutos del 24 de marzo de 1972); la prueba en consecuencia no puede entenderse ni mecánica, ni sencilla, y mucho menos debe colegirse de otro tipo de actos intrascendentes. En un voto de minoría se estableció que los recibos de la municipalidad no pueden probar la propiedad de un inmueble (Sala de Casación N 88 de las 15 horas 45 minutos del 7 de agosto de 1959); y en otras de la Sala Primera Civil se negó que la propiedad se pudiera probar en virtud de cheques girados al propietario como forma de pago, y en el otro caso con una constancia del propietario anterior (Sala Primera Civil, N 280 de las 8 horas 5 minutos del 11 de agosto de 1978 y N 154 de las 9 horas 20 minutos del 2 de mayo de 1980).

XIV. En cuanto a la legitimación pasiva, para que la acción reivindicatoria prospere el demandado debe ejercer la posesión en forma ilegítima. Al respecto Casación ha sostenido que 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 (Sala de Casación, N 22 de las 16 horas 5 minutos del 11 de marzo de 1953), esto es, el requisito de validez de la legitimación pasiva ha de entrañar necesariamente una ilicitud, una violación consagrada en el ordenamiento jurídico que repudie y sancione a quien posee en una forma no tutelada por el Derecho, porque violando la propiedad de su verdadero titular se mantiene en ella sin ningún fundamento jurídico.-

XV. No existe ilegitimidad de la posesión en muchos casos, pero para efectos de interés del caso en examen, pueden citarse los más salientes como son la usucapión, el hecho de que el demandado cuente con un título, o bien porque el ordenamiento jurídico le brinda algún tipo de tutela al poseedor: A) Si media usucapión, o prescripción adquisitiva, la acción reivindicatoria no puede tener éxito; ello es así según se desprende del mismo numeral 320 del Código Civil, pues al adquirirse la propiedad por un tercero la propiedad del anterior propietario se extingue (y en consecuencia se pierde), ello con fundamento en los artículos 853 y siguientes del Código Civil que tutela al nuevo propietario, y en este sentido incluso cuando existan dos títulos sobre el mismo bien la jurisprudencia patria a partir de 1974 ha dado tutela al que además del título también tenga la posesión: el problema de títulos repetidos sobre un mismo inmueble, aún los convalidados por la prescripción, no puede menos de resolverse

dando la preferencia a quien ostenta completos los atributos del dominio en el caso de la posesión. (Sala de Casación N 132, de las 15 horas 30 minutos del 25 de setiembre) variando el criterio de otorgarle la reivindicación al del título más antiguo según la máxima primero en tiempo primero en derecho (Véase al respecto PÉREZ VARGAS, Víctor, Propiedad y reivindicación de bienes inmuebles, en el libro La Propiedad, citado, p.435-451, especialmente p. 449-451). B) Si el demandado cuenta con título tampoco puede prosperar la reivindicación por no configurarse el requisito de validez, y esto es lógico porque si el demandado se ampara en un título jurídicamente válido no puede ser calificada su posesión como ilegítima. C) También pueden darse otros casos donde no opera la posesión ilegítima -aún cuando no se haya usucapido o no se tenga título- tal es el caso de la tutela que le brinda el ordenamiento jurídico a los poseedores en precario (artículos 92 y siguientes de la Ley de Tierras y Colonización N 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas), pues a quien tiene la calificación del artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización se le protege en cuanto se parte del criterio de que se trata de proteger a un productor no propietario frente a un propietario no productor, (SALAS, Oscar y BARAHONA, Rodrigo, Derecho Agrario, San José, 1980, p.52); sobre el particular, incluso, en función de la Ley de Poseedores en Precario N 88 del 13 de julio de 1942 (origen de la Ley de Tierras y Colonización), la jurisprudencia negó la posibilidad del ejercicio de la acción reivindicatoria (Sala de Casación, N 100 de las 10 horas del 6 de setiembre de 1961).

XVI. El último de los requisitos de validez de la acción reivindicatoria es el de la identidad de la cosa, es decir de la perfecta e inequívoca coincidencia del título del propietario con la posesión del demandado, pues de no mediar este tercer requisito, aún cuando sobre los de legitimación activa y pasiva pueda existir claridad, la reivindicación no opera. El autor Espín Cánovas señala -siendo de total validez en Costa Rica- lo siguiente: "Es lógico que se exija también al actor la prueba de que la cosa que reivindica es la misma que posee el demandado. Por esto nuestra jurisprudencia exige con adecuado rigor, para que proceda la reivindicación, que se trate de cosas corporales, concretas y determinadas (5 de diciembre de 1908) fijando también las condiciones que afectan a la identidad de las cosas reclamadas". (ESPIN CANOVAS, Diego, Manual de Derecho Civil Español, citado, p. 182). En Costa Rica ha sido éste un tema sobre el cual ha insistido mucho la jurisprudencia: "Posesión y linderos ciertos configuran la debida inscripción de título del actor y su derecho a reivindicar la integridad territorial de la finca que le pertenece" (Sala de Casación, N 3 de las 15 horas del 10 de enero de 1963), con lo que se insiste sobre la tesis de que la titularidad debe tener una conformación real e indiscutible con la realidad misma, por lo que el requisito de la identidad de la cosa resulta básico; y en este mismo sentido una sentencia un poco más antigua señala : "Para ejercitar la acción reivindicatoria es preciso identificar la cosa que se va a reivindicar y cuando esta última es una finca rural o una porción de ella, debe señalarse e identificarse lo que se va a recobrar, para lo

cual es indispensable la práctica del deslinde previo de las propiedades contiguas y la medida de ambas, con el fin de determinar si hay usurpación" (Sala de Casación N 81 de las 10 horas del 3 de agosto de 1954). Los considerandos anteriores han sido reiterados por esta Sala a partir de la sentencia No.230 de las 16 horas del 20 de julio de 1990.

7. Sobre la Procedencia de la Acción Reivindicatoria contra el Poseedor de Mala Fe

[Sala Primera]^x

Voto de mayoría:

VII. La acción reivindicatoria tiende a que el bien sea restituido a su propietario por quien lo posee indebidamente. Esta es su característica fundamental, sin embargo, de acuerdo con el artículo 321 del Código Civil, esta acción también puede dirigirse contra quien poseía de mala fe y haya dejado de poseer: *"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 mal fe, en razón de frutos, deterioros y perjuicios**"* (El destacado no es del original). En estos casos, no se trata en realidad de una acción tendiente a la restitución del bien, sino a exigir responsabilidad en cuanto a frutos, daños y perjuicios, de quien habiendo poseído anteriormente de mala fe, hubiere transmitido el bien a un tercero. Claro está, respecto del tiempo que estuvo usurpando el bien. Tal responsabilidad deriva no solamente de lo dispuesto en artículo 321, sino también del artículo 324 ibídem que reza: "El que viola, usurpa o perjudica los bienes o derechos de otro, es obligado a indemnizar al ofendido de los daños y perjuicios que por su culpa se ocasionen a éste", así como del artículo 1045 del mismo cuerpo de leyes. En la especie la actora demandó tanto a la anterior poseedora, María del Carmen Soto Rodríguez, como a los actuales poseedores del bien. Sin embargo, de su pretensión indemnizadora se desprende que su reclamo se limitó al pago de los perjuicios causados por los últimos solamente: "**DECIMO:** Se condene a los demandados al pago de los perjuicios causados, consistentes en el no disfrute pleno de mi derecho de propiedad sobre la finca MATRICULA 89929-000, **desde la fecha de su adquisición el 10 de mayo de 1985**, los cuales estimo en la suma de dos millones de colones, más los intereses legales sobre dicha suma, computados desde esta fecha hasta su efectivo pago, según la tasa pasiva del Banco Nacional de Costa Rica al momento de su liquidación" (El destacado no es del original). Recordemos que en fecha 23 de abril de 1984, María del Carmen Soto Rodríguez le transmitió a María Eugenia Chaves Camacho el bien objeto de litigio, por lo tanto la señora Soto Rodríguez tiene limitada su responsabilidad por frutos, daños y perjuicios a esa fecha,

momento en que cesó su posesión de mala fe. Por lo tanto carece de legitimación ad causam pasiva.

8. Obligación de Indemnizar

[Tribunal segundo Civil, Sección II]^{xi}
Voto de mayoría

XVII. Como se indicó, resulta evidente que los reconvenidos Morice y Jiménez se comportaron en forma contraria a la buena fe. Morice no había ejercido en nombre propio la posesión de los bienes reclamados. Sabía de la situación jurídica de éstos en lo tocante al señor Chacón. Estaba plenamente consciente de que no tenía titularidad alguna, y pese a ello decidió el 30 de enero de 1998, hacerse pasar por poseedor con animus domini para transmitir sus supuestos derechos a Jiménez Freer. Este otro contrademandado, sabiendo que la posesión que había ejercido Morice no lo era a título personal, estando vigente inclusive un contrato de arrendamiento en el cual él sabía que Morice actuaba respecto de los bienes que decía pertenecían a una sucesión, conociendo que se trataba de bienes inscritos en el Registro Público, donde constaban los derechos propietarios de Chacón, da su consentimiento en este contrato de cesión de derechos y tan solo 18 días después presenta una demanda en la cual pretende adquirir lo que antes arrendaba, por medio de una usucapión absolutamente improcedente, y despojar así al señor Chacón de los bienes que le pertenecen. La conducta de ambos reconvenidos, por ende, debe considerarse como fuente de responsabilidad solidaria, a tenor de los artículos 1045, 1046, 324 y 325 del Código Civil. Por ello, sí es procedente el reclamo de perjuicios formulado por el reconventor, debiéndole los codemandados Morice y Jiménez pagarle los perjuicios sufridos, consistente en no poder haber disfrutado del bien desde la fecha del contrato celebrado entre ellos el 31 de enero de 1998 hasta la fecha en la cual le restituyan la casa de habitación. Asimismo, deben entregar el bien sin desmejoras o daños, con los impuestos y tasas al día a la fecha de entrega del bien, al igual que los servicios de agua y corriente eléctrica devengados y recibidos en los inmuebles. Ello será determinado en la fase de ejecución del fallo, por vía pericial de ser necesario. Para estimar estos perjuicios, deberá el perito determinar el valor de los posibles frutos civiles -rentas- de estos bienes, según su situación y conservación actual, por todo el período indicado. Respecto de lo que se acoge ahora, se revoca el fallo apelado y se deniegan las excepciones de falta de derecho, legitimación activa y pasiva opuestas por los reconvenidos. En cuanto al pago de daños, se mantiene lo dispuesto en primera instancia, por los motivos indicados.

9. Acción Reivindicatoria y Poseedor de Buena Fe

[Tribunal segundo Civil, Sección II]^{xii}

Voto de mayoría

VII. La actora reclama el pago de daños y perjuicios. En el escrito de demanda especificó que estos consisten en que no ha podido disfrutar del inmueble ni de los alquileres y que se le ha limitado el derecho a enajenarlo. Sobre este tema, señala el artículo 327 del Código Civil que *“el poseedor de buena fe que deba restituir alguna cosa, no estará obligado a pagar daños y perjuicios ni a devolver los frutos que hubiere percibido antes de la notificación de la demanda ni a responder de los deterioros que sin su culpa hubieren sobrevenido a la cosa.”* Para determinar si procede el reclamo de la actora, resulta indispensable entonces, establecer si la demandada es poseedora de buena fe. De acuerdo con el artículo 285 del Código Civil la buena fe consiste en la creencia del poseedor de que su posesión tiene respaldo legal. (En este sentido ver resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N° 74 de las 15:50 hrs del 17 de julio de 1996) En el caso que se examina, considera este Tribunal que la demandada es poseedora de buena fe, pues cuando se inició la posesión ella era la pareja de quien en ese momento ostentaba la calidad de propietario, de manera que el inmueble se convirtió en el domicilio familiar. Cuando el señor Rigoberto Hernández Vega abandonó el hogar para cumplir una sentencia penal, doña Marlyn siguió habitando el inmueble en compañía de los tres hijos que procreó con don Rigoberto, lo que resulta lógico, pues aunque no se trata de un bien ganancial, seguía siendo el domicilio de la familia y no existía ninguna razón para que ella y sus hijos se marcharan de ahí. Fue tiempo después que el señor Hernández Vega le traspasó el inmueble a su madre, la señora Cristina Vega Solano, quien presentó esta demanda que se le notificó a doña Marlyn el diecisiete de mayo de dos mil cinco, fecha en que de acuerdo con lo ordenado por el precepto 286 del Código Civil supra citado, cesó la buena fe de la accionada. De lo expuesto se concluye que el reclamo de la actora deberá rechazarse, puesto que la demandada es poseedora de buena fe. Por otra parte, cabe apuntar que la actora no demostró la existencia de los frutos, para poder concederlos por el período posterior a la fecha indicada, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 327 del Código Civil y por ello su petición deberá denegarse. En efecto, el perito que se nombró en autos, y que rindió el informe, visible a folios 93 al 96, no se ocupó del cálculo de los alquileres que no disfrutó la actora, sino que lo que hizo, fue calcular el monto del gasto en el que incurrió la actora por concepto de alquiler de una casa de habitación al no haber podido ocupar la suya, que es cosa distinta a la que se pidió en la demanda, y por consiguiente, no puede utilizarse para hacer la estimación que se requiere. Por esas razones, procede rechazar el reclamo de daños y perjuicios planteado y en esa medida se acoge parcialmente la excepción de falta de derecho.

10. Derechos del Poseedor de Buena Fe

[Sala Primera]^{xiii}

Voto de mayoría

V. Los agravios de los actores giran en torno a lo dispuesto tocante a mejoras. Según estiman, no debe reconocerse el pago de las efectuadas después de la notificación de la demanda ni de las de naturaleza agraria. La legislación agraria no contempla regulación alguna relativa a los gastos de conservación y las mejoras de los bienes cuya posesión deba reintegrarse a otro sujeto con mejor derecho. Por ende, deben aplicarse las normas respectivas del Código Civil, interpretadas según los principios propios de las relaciones agrarias discutidas. Esta Sala se ha pronunciado, con anterioridad, respecto de los gastos de conservación y mejoras en las relaciones de arrendamiento. En estos casos, ha de tomarse en cuenta la existencia de un vínculo jurídico previo entre las partes, que en principio limita, desde una óptica eminentemente civil, el pago de las mejoras. En este sentido, se pronunció la Sala de Casación desde la sentencia de las 13:45 horas del 19 de noviembre de 1929. En ella se estableció que la Ley no faculta al arrendatario para realizar mejoras útiles en el inmueble arrendado, pues ello sería imponer obligaciones en forma unilateral al propietario (ver, en igual sentido, la resolución de la Casación No. 69 de las 15:15 horas del 21 de junio de 1968). Al respecto, esta Sala, en obsequio a los fines de justicia y equidad perseguidos por la legislación agraria, ha dispuesto, por el contrario, que son indemnizables aquellas mejoras de carácter eminentemente agrario. En la sentencia No. 13 de las 10:00 horas del 29 de enero de 1993, se consideró lo siguiente:

"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 afán 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 est

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."

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 regirán según lo establecido por el artículo 330 del Código Civil.

VII. Nuestro derecho positivo no hace diferencia alguna en cuanto al pago de las mejoras realizadas antes y después de la notificación de la demanda. Lo único que podría cambiar, como se dijo, es la calificación de la posesión, la cual, a partir de este momento, si era de buena fe se convierte en posesión de mala fe. Sin embargo, no se establece el no pago de mejoras a partir de la notificación. Se puede alegar, como lo hacen los recurrentes, que de esa forma se estarían imponiendo nuevas obligaciones al propietario, una vez establecida la relación procesal. Sin embargo, ha de tomarse en cuenta que, en caso de no accederse al pago de las mejoras útiles y necesarias originadas luego de la notificación, se causaría un enriquecimiento a favor del reivindicante sin reconocer el esfuerzo del poseedor, lo cual resultaría a todas luces injusto. El bien vería aumentado su valor venal, sin que ello le hubiera costado nada al reclamante. No resulta correcta la afirmación, según la cual se impediría la recuperación del bien hasta tanto no se paguen las mejoras útiles, porque luego de la notificación de la demanda se considera al poseedor de mala fe, y por ende no tiene derecho de retención para garantizarse el pago de las mejoras útiles realizadas posteriormente. Sí podría ejercer la retención tratándose de las necesarias, porque en este caso se trata de reparaciones o gastos en los cuales también hubiera tenido que incurrir el reclamante, y lejos de habersele causado perjuicio alguno se le está preservando el bien en buenas condiciones. Es cierto que el demandado podría, en forma abusiva, tratar de obtener algún beneficio realizando mejoras luego de la notificación de la demanda. En tal evento la disposición contenida en el artículo 22 del Código Civil, por ejemplo, daría posibilidad para su impugnación en la forma que procesalmente corresponda. En consecuencia, no se ha incurrido en quebranto alguno al no disponerse que las mejoras útiles y las necesarias deben pagarse hasta la notificación de la demanda.

11. Responsabilidad del Poseedor de Mala Fe

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]^{xiv}

Voto de mayoría

VII. Sin embargo, el citado artículo 329 del Código Civil claramente dispone que el poseedor de mala fe está obligado a restituir frutos, no solamente los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder, al punto de que si no existen tales frutos, deberá el valor que tenían o hubieren tenido al tiempo de su percepción. Ha lugar, entonces, a modificar el fallo en cuanto denegó el reclamo de los daños y perjuicios reclamados, para conceder como tales los frutos que la actora hubiera podido obtener con mediana inteligencia y actividad de haber podido disfrutar del inmueble, según el monto que se determinará en diligencias de ejecución del fallo.

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

ⁱ ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 63 del veintiocho de setiembre de mil ochocientos ochenta y siete. **Código Civil**. Vigente desde 01/01/1888. Versión de la norma 11 de 11 del 23/07/2012.

ⁱⁱ BRENES CORDOBA, Alberto. (1981). **Tratado de los Bienes**. Sexta Edición Editorial Juricentro, San José, Costa Rica. Pp 66-67.

ⁱⁱⁱ BRENES CORDOBA, Alberto. (1981). **Tratado de los Bienes**. op cit. supra nota. Pp 67-69.

^{iv} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 558 de las diez horas veinte minutos del seis de mayo de dos mil diez. Expediente: 01-000232-0391-AG.

^v SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 857 de las once horas del dieciséis de noviembre del año dos mil. Expediente: 98-100170-0216-CI.

^{vi} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 169 de las catorce horas treinta minutos del cuatro de octubre de mil novecientos noventa y uno. Expediente: 91-000169-0004-CI.

^{vii} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 34 de las diez horas quince minutos del veinticuatro de enero del dos mil tres. Expediente: 96-000064-0465-AG.

^{viii} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 885 de las ocho horas cincuenta minutos del catorce de diciembre de dos mil siete. Expediente: 02-100030-0197-CI.

^{ix} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 146 de las quince horas del treinta de octubre de mil novecientos noventa y dos. Expediente: 92-000146-0004-CI.

^x SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 706 de las quince horas cincuenta minutos del diecinueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve. Expediente: 93-100877-0363-CI.

^{xi} TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia 88 de las nueve horas cinco minutos del dos de marzo del dos mil uno. Expediente: 01-000151-0011-CI.

^{xii} TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia 152 de las once horas quince minutos del treinta de mayo de dos mil ocho. Expediente: 05-100188-0642-CI.

^{xiii} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 60 de las quince horas treinta minutos del treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y cinco. Expediente: 95-000060-0004-AG.

^{xiv} TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Sentencia 413 de las nueve horas diez minutos del dieciocho de noviembre de dos mil cinco. Expediente: 01-100001-0217-CI.