



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

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

## INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

**TEMA: CRITERIOS JURISPRUDENCIALES SOBRE ACCESIÓN**

**RESUMEN:** Este informe hace referencia al tema de la accesión desde el punto de vista de la jurisprudencia costarricense. Para ello, se recurre a la definición y análisis de diferentes aspectos básicos que rodean a la figura, como por ejemplo el concepto, las clases y su diferencia con otras figuras con las cuales se tiende a confundir, entre otros.

### SUMARIO:

#### 1. ACCESIÓN

- a. Concepto, análisis sobre la indemnización y distinción con mejoras
- b. Clases y efectos
- c. Distinción con la reivindicación
- d. Tipos, efectos, análisis normativo y jurisprudencial en el Derecho Comparado

#### 2. ACCESIÓN AGRARIA

- a. Concepto, distinción con las mejoras y normativa aplicable con respecto al reconocimiento económico
- b. Naturaleza jurídica y diferencia con las mejoras agrarias

#### 3. ACCESIÓN INVERTIDA

- a. Concepto
- b. Análisis jurisprudencial, doctrinario y normativo
- c. Construcción extralimitada realizada de buena fe

#### 4. ACCESIÓN RESPECTO A BIENES INMUEBLES

- a. Inexistencia del derecho al comprar un inmueble sobre el que conocía que el derecho de propiedad aún estaba por definirse
- b. Posibilidad de acreditarla mediante prueba testimonial al ser un hecho donde no existe convención o acto jurídico de por medio



## DESARROLLO:

### 1. ACCESIÓN

#### a. Concepto, análisis sobre la indemnización y distinción con mejoras

"XIII.- Respecto al segundo motivo de disconformidad aducido por el casacionista, sea, la forma como el Tribunal dispuso la entrada en posesión de la actora, apoderándose de las mejoras introducidas por su representada, sin tener que pagar ninguna suma indemnizatoria por el enriquecimiento que tal decisión representa, es menester apuntar lo siguiente. Conforme fue resuelto por los juzgadores de instancia, en el sub-júdice no se está ante un supuesto de mejoras sino de accesión, resultando aplicable, por consiguiente, lo dispuesto en el artículo 508 del Código Civil, al ser la accionada poseedora de mala fe. Ello por cuanto, se trata de una plantación de banano, con la infraestructura necesaria para su explotación, introducidas por la sociedad demandada en la finca en litigio sin el consentimiento de su propietaria. Tocante a la diferencia entre mejora y accesión, además de las sentencias citadas por el Ad-quem, pueden consultarse, entre muchas otras, las números 4 de las 14:45 hrs. del 28 de enero; 68 de las 14:40 hrs. del 30 de junio, ambas de 1998; 656 de las 15:40 hrs. del 3; y, 709 de las 15:50 hrs. del 19, ambas de noviembre de 1999. Por otro lado, respecto a las consecuencias jurídicas de esos institutos, y a su indemnización, esta Sala ha resuelto: "V.- ... Y por otro lado alega que hay confusión al conceder mejoras que son accesión o reparaciones. En lo que respecta a estas consideraciones debe decirse que tanto el concepto como las consecuencias jurídicas de la accesión son diversas. La accesión es un modo de adquirir la propiedad que en los casos en que la misma se da de mueble a inmueble se adquiere por incorporación. En la accesión tiene un papel determinante la existencia de la buena o la mala fe. Salvo que ambas partes resulten de mala fe la accesión debe de indemnizarse solo en el caso de que exista buena fe de parte de quién incorpora bienes muebles en terreno ajeno. Por su parte en las mejoras la buena y mala fe solo es importante a efecto de establecer el derecho de retención en las mejoras, cuando ello es permitido por la ley, pues siempre que exista mejora debe de indemnizarse la misma a efecto de evitar el enriquecimiento sin causa sin importar si existe buena o mala fe. ... **VI.-** Jurisprudencialmente esta Sala ha reiterado el criterio de indemnizar las mejoras al reivindicado, aún cuando no las haya solicitado expresamente a través de una contrademanda. Y en todos los casos también este Tribunal ha otorgado a esos demandados el derecho de retención, sobre mejoras necesarias, sobre el bien mientras no se hayan indemnizado las mejoras en ejecución de



sentencia. Al respecto la sentencia N° 15 de las 15 horas 30 minutos del 14 de febrero de 1996, expresó lo siguiente: "XI. ... La reivindicación también tiene, aparte de la restitución, otros efectos como son el eventual pago de daños y perjuicios, devolución de frutos y el responder por los deterioros de la cosa. El reivindicado tiene derecho a la indemnización de las mejoras. ... XII. Por tratarse de un derecho del reivindicado esta Sala ha resuelto otorgarlo 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. ..." (Sentencia número 237 de las 15:20 hrs. del 19 de mayo de 1999). Por su parte, entratándose de la accesión, se ha reconocido su indemnización sólo si las partes lo solicitan expresamente. En relación, pueden consultarse las sentencias de esta Sala números 28 de las 14:15 hrs. del 20 de mayo de 1994; 70 de las 14:30 hrs. del 8 de julio, 82 de las 14:25 hrs. del 14 de agosto, ambas de 1998. En el sub-júdice, ello no se hizo. Ergo, no resultaba procedente su reconocimiento conforme lo dispuso el Tribunal. Sin embargo, en aplicación del principio de reforma en perjuicio, al ser la única recurrente la sociedad accionada, no es posible revocar la sentencia, pues, eventualmente, la parte actora tendrá que reembolsarle el valor de los materiales y el de la mano de obra. Ello por cuanto, de conformidad con el artículo 508 del Código Civil, en casos como el del sub-júdice, en donde la persona que ha edificado, plantado o sembrado en fundo ajeno es de mala fe, el dueño del terreno tendrá el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera previo reembolso del valor de los materiales y el de la mano de obra, sin consideración al mayor o menor valor que haya podido recibir la finca, o bien, solicitar que se quiten o destruyan a costa de quien las hizo. En mérito de todo lo expuesto, se impone el rechazo del agravio de mérito. "<sup>1</sup>

"VIII.- De previo a entrar a analizar lo alegado por los casacionistas como segundo motivo de casación, resulta necesario establecer las diferencias entre el instituto de la accesión y las mejoras. Al respecto conviene citar lo reiteradamente dicho por esta Sala: "IX.- ... Como principio recogido en varias normas de nuestra legislación civil, cuando un propietario de un inmueble pretenda incorporar en su patrimonio obras realizadas por un tercero, debe pagar a este su valor. Puede ocurrir que las obras constituyan apenas un incremento, una modificación o una reparación de las preexistentes, supuesto en el cual se está en presencia de mejoras, o que más bien impliquen la incorporación de bienes no existentes, como edificaciones, sembradíos o plantaciones nuevas, hipótesis que corresponde al instituto de la accesión. Ya Brenes



Córdoba, nuestro ilustre tratadista, señalaba hace varios años, lo siguiente: "Es preciso distinguir cuidadosamente las mejoras propiamente tales según el estricto sentido jurídico de la palabra y que son esas a que acaba de hacerse referencia, de las plantaciones y construcciones nuevas que una persona hace en suelo ajeno, porque la condición de estas últimas obras se determina por las reglas relativas a la adquisición de bienes inmuebles; reglas que difieren bastante de las que quedan expuestas con relación a esta materia. Las mejoras se hacen en cosa preexistente a efecto de ampliarla, modificarla, repararla o condicionarla según la conveniencia o gusto del poseedor. Así, tratándose de un edificio, la apertura de una o más ventanas, componer el techo, agregar una o más piezas, son obras o trabajos que se conceptúan mejoras. Y con referencia a un predio rústico, lo son asimismo, reponer las plantas que han perecido, arreglar las cercas que estuvieren en mal estado, desecar pantanos y aun ensanchar las plantaciones que allí había cuando el individuo entró en posesión de la finca. Mas las plantaciones o edificaciones hechas en terreno ajeno donde no había obras de esa naturaleza, o si existían estaban por completo separadas de las nuevas, son mejoras, en la acepción común de la palabra, mas no en el sentido legal, y se rigen por la adquisición inmobiliaria (Brenes, Alberto, Tratado de los Bienes, 1981, Editorial Juricentro, pp. 73 y 74).- Hecho el distinguo, conviene, ahora sí, ocuparse del caso concreto." (Nº 68.Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, 14:40 horas del 30 de junio de 1998). En la especie, está demostrado que al entrar en posesión los demandados Chaves Camacho, Dávila Chaves y Dávila Bado, de la franja de terreno en cuestión, no existía en él ninguna construcción y/o plantación preexistente que pudieran ser objeto de mejoras. Las edificaciones llevadas a cabo constituyen obra nueva, originaria, lo que es propio de la institución de la adquisición, y como tal debe resolverse el presente asunto. El artículo 508 del Código Civil establece que: "El dueño del terreno en que otra persona, sin su consentimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, o el de exigir que se quiten o destruyan a costa del que los hizo, quien además puede ser condenado a indemnización de los daños y perjuicios ocasionados al dueño del suelo. Si el propietario prefiere conservar el plantío o fábrica, deberá reembolsar el valor de los materiales y el de la mano de obra, sin consideración al mayor o menor valor que haya podido recibir la finca. Sin embargo, demostrada la buena fe del que edificó, sembró o plantó, no podrá el propietario pedir la destrucción de lo hecho, pero tendrá opción para reembolsar el valor de los materiales y jornales, o para pagar una suma igual al mayor valor que la finca



haya adquirido". Establecido por el Tribunal que los demandados Chaves Camacho, Dávila Chaves y Dávila Bado, son poseedores de mala fe, ordenó, con fundamento en la norma anteriormente citada, la demolición de lo edificado, conforme a lo pedido, sin mediar pago alguno. El Tribunal actuó conforme a Derecho, no violó, por consiguiente, lo dispuesto por el artículo 330 del Código Civil. Bajo el mismo criterio aquí esternado, resulta igualmente infundada la supuesta violación del artículo 328 del Código Civil."<sup>2</sup>

## **b. Clases y efectos**

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



o si en terreno ajeno se agregan cosas propias. La diferencia se origina en una tácita definición del Código Civil de señalar a la tierra como lo principal, de donde todo aquello que sobre ella se edifique, plante o en general se incorpore, adquiere carácter de accesorio. Esta orientación tiene fundamento en el antiguo principio del Derecho Romano "superficies solo cedit", expresado en la presunción de que toda siembra, plantación u obra hecha en un inmueble se presume sembrada, plantada o construida por el propietario de éste, salvo demostración en contrario (artículo 506). En la hipótesis de la accesión en finca propia con materiales ajenos el propietario siempre adquiere éstos, existiendo diferencia tan solo en la obligación de indemnizar: dependiendo si el dueño del terreno lo hubiere hecho de buena o mala fe. Si ha actuado de buena fe está obligado a pagar su justo precio u otro tanto de su misma clase y calidad. Si es de mala fe deberá resarcir daños y perjuicios, pero si el dueño de los materiales tuvo conocimiento del uso de los mismos no tendrá derecho a daños y perjuicios sino sólo a la indemnización del justo precio o a recibir otros de la misma clase y calidad (artículo 507). Cuando se hubiere edificado, plantado o sembrado en terreno ajeno, el Código distingue si ello ha acontecido sin el consentimiento del dueño (artículo 508) o a "ciencia y paciencia" de éste (artículo 509). Cuando no ha mediado consentimiento el dueño del terreno hace suyo el edificio o plantación, indemnizando el valor de los materiales y la mano de obra, excluyéndose de pago el mayor valor de la finca; pero también tiene derecho a exigir la eliminación o destrucción de lo incorporado, y al pago de los daños y perjuicios causados, salvo el caso de quien, de buena fe, edificó, sembró o plantó, pues aquí no procede la destrucción, teniendo el propietario la opción de reembolsar el valor de los materiales y trabajo, o bien pagar una suma igual o mayor al valor adquirido por la finca (artículo 508). Por otro lado, si las obras se realizaron "a ciencia y paciencia" del dueño, éste podrá hacer suya la plantación o fábrica, pagando el valor si ello le conviniere, pero también podrá optarse por la constitución de la copropiedad entre ambos, fijando las cuotas en función de los aportes de uno y otro (artículo 509). En el caso de consentimiento expreso del propietario para la incorporación de cosas sobre su inmueble no hay accesión, pues la accesión constituye una forma de adquisición originaria del derecho de propiedad, y no se está en presencia de esa hipótesis sino de una forma contractual de donde derivan derechos y obligaciones recíprocas. Si bien se genera la incorporación de cosas, la forma de determinar la titularidad va a depender de la voluntad de las partes, y en ausencia expresa de ésta, de las normas de las



obligaciones (artículos 627 y siguientes), los principios generales del Derecho (artículo 4), y la equidad (artículo 11)."<sup>3</sup>

### **c. Distinción con la reivindicación**

"X. El tema de otorgar la reivindicación y la accesión al mismo tiempo merece un análisis distinto. Se trata del cuarto y último reproche por el fondo. En el recurso se acusa "la violación de los artículos 484, 505 y 508 del Código Civil al conceder los Jueces a G. la propiedad por accesión artificial de las plantaciones y construcciones plantadas y realizadas por mi representada en los terrenos objeto de la reivindicación mal acogida, porque si la solución era la contraria, esos artículos no podían aplicarse a favor de G.", y más adelante se agrega "en todo caso violaron los jueces de instancia el artículo 509 del Código Civil, al ser denegada la contrademanda subsidiaria". Esto sí tiene lógica. XI. La reivindicación y la accesión son dos figuras jurídicas distintas. Por la primera al propietario se le otorga la restitución del bien ilegítimamente poseído por un tercero. Por la accesión el propietario hace suyas las edificaciones, plantaciones o sembradíos, previo pago si ello fue con su consentimiento o a costa del tercero si la accesión fue sin ese consentimiento. La reivindicación también tiene, aparte de la restitución, otros efectos como son el eventual pago de daños y perjuicios, devolución de frutos y el responder por los deterioros de la cosa. El reivindicado tiene derecho a la indemnización de las mejoras. Por esta razón las sentencias están infringiendo las normas sobre la accesión. Otorgaron tanto la reivindicación como la accesión cuando lo correcto era acordar la acción reivindicatoria reconociendo a la reivindicada las mejoras introducidas en el bien. XII. Por tratarse de un derecho del reivindicado esta Sala ha resuelto otorgarlo aún cuando el demandado no lo hubiere pedido expresamente por medio de su contrademanda. Este principio deriva de los artículos 328 y 330 del Código Civil. La sentencias de esta Sala No. 94 de las 15 horas del 14 de marzo de 1990, con redacción del Magistrado Cervantes, señaló: "En el extremo 4º el actor pide que se declare que las mejoras existentes en el inmueble quedan en su beneficio, sin que tenga que hacer pago de ellas, por cuanto la finca ha sido explotada por más de cinco años, sin ser del que la tituló y ahora por el nuevo adquirente. Esta petitoria está relacionada con la número 8º que el actor incluyó en un escrito posterior, folio 49, y que ni el Juzgado ni el Tribunal Superior mencionaron en el Resultando 1º de sus sentencias. En ella se solicitó el pago de daños y perjuicios, pero que por su contenido es evidente que se trata del pago de frutos, R. O. a partir del 15 de enero de 1980, que es la fecha del remate, y para don C. a partir del 11 de agosto



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





## **d. Tipos, efectos, análisis normativo y jurisprudencial en el Derecho Comparado**

"VII. Existen diferentes fuentes de los derechos reales. Están constituidas por los hechos idóneos autorizados por el ordenamiento jurídico para generar su nacimiento o constitución. Su efecto inmediato será la unión personal al nuevo titular. Como el derecho real puede o no existir en un momento determinado, nacimiento, constitución o adquisición de éste son conceptos distintos. Por ello hay diferentes sistemas de adquisición de los derechos reales, e igualmente distintos modos de adquirirlos. Los sistemas más conocidos son el francés, seguido también en Costa Rica, del nudo consensu, cuya exigencia para la transmisión de los derechos reales se concreta al consentimiento de las partes, sin exigirse la tradición; también está el sistema alemán, donde los derechos sobre muebles se adquieren por la simple tradición sin exigirse el contrato, y en los inmuebles por la tradición y la inscripción registral; y el sistema del título y modo de España, donde se requiere acuerdo y entrega. En todos ellos juega un papel diferente la causalidad, la tradición y la inscripción. Distintos son los modos de adquirir los derechos reales, pues éstos sí son los hechos jurídicos a los cuales una norma le atribuye el efecto para producir esa adquisición, siendo estos hechos de diferente naturaleza: pueden ser naturales (como en el caso del aluvión), actos jurídicos e incluso negocios jurídicos. El costarricense se inscribe dentro del sistema del nudo consensu pues el Código Civil admite la adquisición, independientemente de si existe o no tradición o inscripción en el Registro Público, por el simple hecho del convenio (artículo 480), pero autoriza también como forma de adquirir los derechos reales, además del convenio, la ocupación, la accesión, la herencia o el legado, la prescripción (artículo 484), y cualquiera otro cuya inscripción pueda verificarse en el Registro Público (artículo 459 inciso 2), bajo el criterio de numerus apertus. VIII. La accesión es un modo originario de adquirir los derechos reales. Hay dos formas de adquirir. Existe la accesión por producción, según la cual lo producido en un bien pasa a ser propiedad de su titular aún cuando quien haya impulsado tal producción no sea precisamente ese titular, sino un tercero ajeno al bien inmueble, o sea consecuencia de una generación de bienes en el del titular cuya causa originaria no pertenezca a aquél. También se conoce la accesión por incorporación, donde la propiedad de una cosa se adquiere por pasar a formar parte de un solo objeto más importante, siendo titular, por lo general, no el de la cosa incorporante sino la incorporada. En nuestro ordenamiento se sigue el criterio del Derecho Romano de que la propiedad no se limita a la superficie de la tierra, pues, por el contrario, se extiende por



accesión a lo que está sobre la misma, y todo aquello bajo de ella (artículo 505), lo cual generó entre los romanistas la máxima, hoy juzgada excesiva, de considerar la propiedad usque ad sidera et inferus, reducida modernamente a entender los límites máximos del propietario en función del interés común, o el fin público, y en ausencia de éstos, hasta donde llegue la posibilidad y capacidad de ejercer la propiedad. Extrañamente -seguro como consecuencia de la gran importancia dada a la figura en la época- la inmensa mayoría del Título II, destinado a la propiedad (artículos 544 a 577) del Code Civil francés de 1804 fue destinado a la accesión (artículos 544 a 577), habiendo seguido un criterio mucho mejor el codificador patrio al ubicarla casi al final del Título II, "Del Dominio", en el título X, después de los modos de adquirir el dominio, y la ocupación, y antes de las sucesiones. Siguiendo el tradicional criterio de la suma divisio clasifica el tema nuestro Código en "accesión respecto de los inmuebles" y "accesión respecto de las cosas muebles", ambos tratados como derechos. IX. En la accesión de inmuebles se distinguen dos tipos dependiendo del titular del derecho de propiedad del "terreno". La gravitación de la diferencia radica en esa titularidad donde opera la agregación de cosas. Esto es, si en el terreno propio se agregan bienes ajenos, o si en terreno ajeno se agregan cosas propias. La diferencia se origina en una tácita definición del Código Civil de señalar a la tierra como lo principal, de donde todo aquello que sobre ella se edifique, plante o en general se incorpore, adquiere carácter de accesorio. Esta orientación tiene fundamento en el antiguo principio del Derecho Romano "superficies solo cedit", expresado en la presunción de que toda siembra, plantación u obra hecha en un inmueble se presume sembrada, plantada o construida por el propietario de éste, salvo demostración en contrario (artículo 506). X. En la hipótesis de la accesión en finca propia con materiales ajenos el propietario siempre adquiere éstos, existiendo diferencia tan solo en la obligación de indemnizar: dependiendo si el dueño del terreno lo hubiere hecho de buena o mala fe. Si ha actuado de buena fe está obligado a pagar su justo precio u otro tanto de su misma clase y calidad. Si es de mala fe deberá resarcir daños y perjuicios, pero si el dueño de los materiales tuvo conocimiento del uso de los mismos no tendrá derecho a daños y perjuicios sino solo a la indemnización del justo precio o a recibir otros de la misma clase y calidad (artículo 507). XI. Cuando se hubiere edificado, plantado o sembrado en terreno ajeno, el Código distingue si ello ha acontecido sin el consentimiento del dueño (artículo 508) o a "ciencia y paciencia" de éste (artículo 509). Cuando no ha mediado consentimiento el dueño del terreno hace suyo el edificio o plantación, indemnizando el valor de los materiales y la mano de



obra, excluyéndose de pago el mayor valor de la finca; pero también tiene derecho a exigir la eliminación o destrucción de lo incorporado, y al pago de los daños y perjuicios causados, salvo el caso de quien, de buena fe, edificó, sembró o plantó, pues aquí no procede la destrucción, teniendo el propietario la opción de reembolsar el valor de los materiales y trabajo, o bien pagar una suma igual o mayor al valor adquirido por la finca (artículo 508). Por otro lado, si las obras se realizaron "a ciencia y paciencia" del dueño, éste podrá hacer suya la plantación o fábrica, pagando el valor si ello le conviniera, pero también podrá optarse por la constitución de la copropiedad entre ambos, fijando las cuotas en función de los aportes de uno y otro (artículo 509). XII. En el caso de consentimiento expreso del propietario para la incorporación de cosas sobre su inmueble no hay accesión, pues la accesión constituye una forma de adquisición originaria del derecho de propiedad, y no se está en presencia de esa hipótesis sino de una forma contractual de donde derivan derechos y obligaciones recíprocas. Si bien se genera la incorporación de cosas, la forma de determinar la titularidad va a depender de la voluntad de las partes, y en ausencia expresa de ésta, de las normas de las obligaciones (artículos 627 y siguientes), los principios generales del Derecho (artículo 4), y la equidad (artículo 11). XIII. Las hipótesis de la accesión respecto de inmuebles no contemplan expresamente la figura de la accesión invertida por construcción extralimitada. Diferente resulta en otros ordenamientos donde sí se encuentra debidamente prevista en sus respectivos códigos civiles. En Italia, dentro de la sección denominada "De la accesión, de la especificación, de la unión y de la conmixción", se encuentra la hipótesis de la "ocupación de porción de fundo contiguo": "Artículo 938. Si en la construcción de un edificio se ocupa de buena fe una porción del fundo contiguo, y el propietario de éste no se opone dentro de los tres meses desde el día en que se inició la construcción, la autoridad judicial, teniendo cuenta de las circunstancias, puede atribuir al constructor la propiedad del edificio y del suelo ocupado. El constructor debe pagar al propietario del suelo el doble del valor de la superficie ocupada, además del resarcimiento de daños". En el Código Civil Suizo se estipula "Artículo 674. Las construcciones y otras obras que sobresalgan de un fundo sobre otro, permanecen como parte constitutiva del fundo usurpado, si el propietario tiene un derecho real a su existencia. Tal derecho puede ser inscrito en el Registro fundiario como servidumbre. En caso que la obra extralimitada sea hecha sin derecho, y el vecino perjudicado no haya hecho oposición a la misma en su debido tiempo a pesar de ser reconocible, el juez puede, si las circunstancias lo exigen, mediante indemnización



equitativa, otorgar al constructor de buena fe el derecho real sobre la obra o la propiedad del terreno". En Portugal el código establece la figura de la siguiente forma: "Artículo 1343. Cuando en la construcción de un edificio en terreno propio se ocupe, de buena fe, una parcela de terreno ajeno, el constructor puede adquirir la propiedad del terreno ocupado, si hubieran transcurrido tres meses desde el inicio de la ocupación, sin oposición del propietario, pagando el valor del terreno y el perjuicio causado". El Código Civil venezolano también incorpora la construcción extralimitada dentro de la sección "del derecho de accesión respecto de los bienes inmuebles", cuando señala: "Artículo 559. Si en la construcción de un edificio se ocupare de buena fe una parte del fundo contiguo, y la construcción se hubiere hecho con conocimiento y sin oposición del vecino, el edificio y el área podrán declararse propiedad del constructor, quien, en todo caso, quedará obligado a pagar al propietario del suelo el valor de la superficie ocupada, y además, los daños y perjuicios. De no haber habido conocimiento de parte del vecino, el constructor, fuera del pago de los daños y perjuicios, está en la obligación de pagar a aquél el duplo del valor de la superficie ocupada". En Perú, su código de 1984, señala: "Artículo 944. Cuando con una edificación se han invadido parcialmente y de buena fe el suelo de la propiedad vecina sin que el dueño de ésta se haya opuesto, el propietario del edificio adquiere el terreno ocupado, pagando su valor, salvo que destruya lo construido. Si la porción ocupada hiciere insuficiente el resto del terreno para utilizarlo en una construcción normal, puede exigirse al invasor que lo adquiera totalmente. Cuando la invasión a que se refiere este artículo haya sido de mala fe, regirá lo dispuesto en el artículo 943." XIV. A pesar de haberse concebido la mayoría de los códigos civiles con una orientación donde siempre predomina la propiedad del suelo respecto de lo edificado sobre ellos, pues las edificaciones se tienen como parte del inmueble -en unos casos por naturaleza, en otros por disposición de la ley (en Costa Rica por naturaleza: artículo 254)- factores de la vida moderna han obligado a la jurisprudencia a encontrar soluciones específicas al problema. Esto es así porque el surgimiento de las ciudades ha generado un notable incremento de los edificios, los cuales a su vez son construidos con adelantos técnicos para darles mayor consistencia y dureza, debiendo levantarse en zonas con imprecisiones topográficas en los linderos, y muchas veces en áreas donde existe un notable desfase entre la inscripción registral y catastral, o bien donde la posesión ejercida no coincide con una u otra de las inscripciones mencionadas. En España y Costa Rica, para citar solo dos ejemplos, la jurisprudencia ha adoptado la figura a partir de las normas



básicas de la accesión. XV. El Código Civil español siempre dentro del tema de la accesión respecto de inmuebles señala: "Artículo 361. El dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa indemnización establecida en los artículos 453 y 454, o a obligar al que fabricó o plantó a pagar el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente". Como se observa se refiere a la accesión industrial, no prevé la construcción extralimitada. Pero con base en esta norma y siguiendo criterios de política económica, social y de buena vecindad, ya desde principios de siglo se vienen fijando las pautas para su adopción. Se ha partido de algunas premisas básicas. Ni al constructor le pertenece el suelo invadido ni al dueño de éste lo edificado, pues el hecho jurídico de la construcción no genera para ninguno la adquisición de la propiedad ajena. Partiendo de que la base subjetiva de la buena fe del constructor -como reserva novada en la accesión continua, concretada en la construcción en suelo ajeno- no provoca un desplazamiento patrimonial, ni a quien edificó ni al dueño del terreno le corresponde el ejercicio de la acción reivindicatoria (sentencias del 2 de enero y 21 de mayo de 1928, 23 de marzo de 1943 y 2 de diciembre de 1960), debiendo en tal caso aplicarse exclusivamente las normas de la accesión (sentencia del 31 de mayo de 1949), pues mientras subsistan las normas encargadas de facultar la adquisición de uno u otro, el ejercicio de la reivindicación no tiene plenitud jurídica (sentencia de 17 de diciembre de 1957). Por las consecuencias antijurídicas -frente a las reglas de la buena fe- sería imposible aceptar la demolición de lo construido, como también la de constituir una copropiedad o un derecho de superficie (sentencia del 31 de mayo de 1949). Estas tesis tienen un remoto antecedente en la sentencia del 30 de junio de 1923 cuando se estableció la posibilidad de reconocer al edificante de buena fe el derecho a hacer suyo el suelo invadido por lo edificado con extralimitación, mediante el pago de un precio, y solo se le dio expresamente el nombre de construcción extralimitada o accesión invertida hasta dictada la sentencia del 16 de mayo de 1959. Ahora bien, el Tribunal Supremo Español posiblemente culmina su línea constructiva con la sentencia del 17 de junio de 1961 al expresar: "cuando el dueño de un predio, al construir, rebase los linderos, sin dolo o culpa grave, extralimitándolos con lo edificado, situación que genera la propiedad del todo -suelo invadido y edificio que lo invade- a favor del constructor, si bien el dueño del fundo vecino tiene derecho de percibir una renta en dinero proporcionada al terreno que le fue ocupado, juntamente con el de obligar, en todo momento, al titular de tal renta a transferirle la propiedad de la parte



invadida, hipótesis prevista en algunas legislaciones extranjeras, conocida en la doctrina con el nombre de accesión invertida o de construcción extralimitada, ya porque en realidad contradice el principio clásico antes dicho al atribuir el dominio al que de buena fe edificó, cediendo el suelo a la superficie, ora porque el agente realizó, sin malicia o negligencia, una invasión en la finca ajena y aledaña en sus límites y confines, no total; sin que pueda calificarse técnicamente de accesión inversa cualquier otro supuesto, y, en especial, el contemplado por el párrafo segundo del artículo 1404 del Código Civil patrio, dado que al reputar el bien o cosa ganancial el edificio construido en suelo privativo de uno de los cónyuges, abonando el valor del solar al cónyuge a quien pertenezca, parte con evidencia de otros factores y prevé, ante todo, la labor común de los esposos, y en interés de ambos". XVI. En nuestro país también la jurisprudencia ha dado cabida a la accesión invertida por construcción extralimitada. Ello, sin embargo, es un esfuerzo de fecha reciente, pues en tiempos pasados se había permitido la reivindicación e incluso la demolición de lo construido. Ejemplo de la negación del instituto mencionado se encuentra en la sentencia de la Sala de Casación No.104 de las 15:15 horas del 21 de setiembre de 1971, donde uno de los colindantes construye en un área propia pero constituida como servidumbre para el fundo del actor, procediendo inicialmente la antigua Sala Primera Civil a señalar "a los actores sí les asiste derecho, para pretender, no solo el reconocimiento jurisdiccional de la servidumbre recíproca de paso, aire, luz y vista, establecida voluntariamente por el anterior dueño del inmueble número 5396 que ahora pertenece a los demandados, sino también para exigir que se les reintegre en el disfrute pleno de esa servidumbre, que según el respectivo título debe tener, en lo que hace al predio sirviente, 2 metros de ancho por 30 de largo, a partir del límite este de la mencionada finca. De ahí que procede revocar la sentencia venida en alzada, en lo que atañe a la excepción de falta de personería ad causam, la cual debe ser desestimada, por cuanto los actores tienen derecho, dimanante de los artículos 317, 318, 324, 325, 693 y 696, todos del Código Civil, para demandar la demolición de la parte de edificio construida en contravención del convenio de servidumbre y si ahí no lo hicieren los demandados dentro del plazo que al efecto habrá de otorgárseles, para hacerlo por cuenta de éstos", lo cual confirmó la Sala de Casación al declarar sin lugar el recurso, expresando, entre otras cosas, que si bien se alegó la construcción a vista y paciencia de los actores, eso, y otras explicaciones más, son de carácter moral pues no hubo reconvencción, pero existe un voto salvado del entonces Magistrado Fernando Coto Albán, donde, sin mencionar el tema de la accesión, discrepa del voto de mayoría



en torno a la interpretación obligacional, inclinándose por una solución distinta a la demolición, pues si bien el numeral 696 la autoriza, su interpretación debe estar en concordancia con el 700, dando cabida a la indemnización por daños y perjuicios, lo cual resulta más justo. El criterio del voto salvado adquiere carácter de jurisprudencia cuando en la sentencia No. 141 de la (nueva) Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las 14:50 horas del 20 de noviembre de 1981, en una construcción extralimitada -donde el actor no accionó, a su debido tiempo, en la vía interdictal- se autoriza la indemnización, señalando que esta tesis "también encuentra fundamento en el principio establecido en el párrafo segundo del artículo 325 del Código Civil, que autoriza ordenar el pago de la cosa cuando la restitución "no fuera posible", pues no se trata tan solo de una imposibilidad material absoluta sino que puede derivarse de las circunstancias, como ocurre en el presente caso", pero sin llegar a comprenderlo desde el ángulo de la accesión invertida pues también expresa: "Las razones expuestas dan mérito para declarar sin lugar el recurso, pues tampoco es posible reconocer el quebranto de los artículos 3, 320 y 325 del Código Civil, ni tampoco el del artículo 508 ibidem, toda vez que el caso no ha sido planteado como accesión, aparte de que, si se diera esa figura jurídica, la buena fe que se atribuye a la actora no permitiría ubicar el asunto en el artículo 508 sino el 509 del mismo Código". La primera vez que menciona esta Sala el tema de la accesión invertida por construcción extralimitada es -a través de la redacción del Magistrado Cervantes- en la sentencia No. 16 de las 16 horas del 23 de marzo de 1982 -aún cuando no se trataba de un caso donde fuere aplicable la figura- al decir "XI. La accesión es un modo de adquirir la propiedad por la unión de una cosa con otra, pertenecientes a diferentes dueños, en que rige la regla de que lo accesorio sigue a lo principal, de donde resulta que hay que distinguir entre cosa principal y cosa accesorio. En la accesión de mueble a inmueble, éste es la cosa principal, y en un caso como el presente lo es el terreno, la tierra, inmueble por naturaleza, conforme lo dispone el artículo 254, inciso 1º, del Código Civil. A la accesión de mueble a inmueble se refieren los artículos 505 a 509 ibídem, de los que se ha hecho aplicación del 506. La anterior es lo que se puede llamar accesión normal o corriente, en que la construcción entera se realiza en terreno de otro, para diferenciarla de lo que en doctrina se conoce como accesión invertida o inversa, o construcciones extralimitadas, que ocurre cuando por defectos de medición de Fondos contiguos, o por error en los planos o por otras causas, la construcción, si bien se realiza básicamente en terreno propio, invade sin embargo alguna parte del ajeno, de modo que resulta levantada sobre dos propiedades



contiguas, pero en forma unitaria, sin que se pueda separar la parte levantada en cada predio. En este caso la doctrina considera que la construcción que invade suelo ajeno, hecha de buena fe, debe ser mantenida en su integridad, y la propiedad del todo, construcción y suelo propio por un lado, y por el otro parte del suelo ajeno sobre que aquella se asiente, pasa a ser por accesión de un solo dueño, que será el de la cosa más importante, que normalmente lo es compuesta por la edificación y el terreno propio, de modo que también normalmente el dueño de éstos adquiere por accesión la franja que ocupó del predio vecino, pagando desde luego su valor y el de los daños y perjuicios que hubiere causado (Albaladejo, Derecho Civil, Tomo III, Vol. I, 3a. edición, Barcelona, 1977, páginas 303 a 308). Solución que en nuestra legislación encuentra apoyo en los artículos 312, 325, párrafo 2º, del Código Civil, 679 del Código de Procedimientos Civiles y la doctrina que los informa, de acuerdo con lo expresado en esta Sala en su sentencia número 141 de las 14: 50 horas del 20 de noviembre de 1981". La solución dada, luego, por la sentencia No. 46 de las 14:30 horas del 2 de setiembre de 1983 -en un caso típico como el mencionado en el Considerando XI de la citada sentencia No. de 1982- esta Sala aplicó la disposición del numeral 509 del Código Civil obligando al propietario a adquirir lo construido, aplicando en consecuencia el criterio de la accesión normal o corriente, y no la accesión invertida. Referencia similar merece también la sentencia de esta Sala No. 53 de las 16 horas del 16 de setiembre de 1983, en virtud de la cual se ordena la destrucción de un puente construido por la demandada en el fundo de la actora, pues aquella al levantar un camino a través de la finca ajena -sobre la cual no tenía ningún derecho de servidumbre- también edificó un puente para permitir superar un río y hacer funcional el camino. XVII. Para perfilar mejor la figura conviene mencionar alguna jurisprudencia italiana derivada del Código Civil de 1942. La Casación Italiana ha señalado: "La hipótesis de accesión invertida es excepcional porque invierte el principio superficies solo cedit" (Sentencia No.1862, de la Sección Primera de Casación Civil del 2 de agosto de 1965); caracterizando algunas de sus particularidades así: "La demanda de accesión invertida prevista en el artículo 938 del Código Civil, como implica la ocupación de buena fe de una porción del fundo contiguo, la falta de oposición del propietario dentro de los tres meses del inicio de la ocupación, exige una valoración ponderada de las circunstancias, dentro de un proceso judicial constitutivo con el cual operará la transferencia de la propiedad, del suelo ocupado y de la construcción levantada, a favor del constructor, determinando dentro del contexto la obligación, a cargo del mismo, sobre el pago del doble del valor de la superficie ocupada. Tal





demanda, si bien propuesta en el curso de una actio regundorum con finalidades restitutorias, no es una excepción reconvenzional, pues va dirigida a obtener un pronunciamiento constitutivo y puede tener, en efecto, el fin de provocar el rechazo de la demanda por falta de fundamento de la misma" (Sentencia No.1780, de la Sección Segunda de Casación Civil, del 11 de junio de 1971). También se dice: "La determinación del valor de la porción del fundo contiguo, ocupada de buena fe en la construcción de un edificio constituye una apreciación de hecho incensurable en sede de legitimidad" (Sentencia No. 967, de la Sección Primera de Casación Civil del 11 de mayo de 1967). Y sobre la indemnización del dueño del fundo ocupado se ha dicho: "En hipótesis de accesión invertida, referida por el artículo 938 del Código Civil, con el pronunciamiento del Juez no se hace más que lograr en definitiva, con la transferencia de la propiedad al constructor, la indisponibilidad de la porción del suelo ocupado con la construcción. El propietario del suelo, por pérdida de disponibilidad de ello tiene derecho únicamente a la indemnización correspondiente al doble del valor de la superficie ocupada, y no al eventual resarcimiento del daño, consistente en la depreciación que, luego de la pérdida de la zona ocupada, derive del residuo del suelo" (Sentencia No. 845, de la Sección Segunda de Casación Civil del 10 de febrero de 1981). XVIII. En consecuencia, la accesión invertida por construcción extralimitada encuentra su fundamento en criterios de política económica, social y de buena vecindad, adquiriendo características específicas. 1) Se trata del caso de la invasión total o parcial del fundo ajeno y contiguo. No corresponde entonces a las figuras de la construcción en terreno ajeno con materiales propios porque se construye en terreno propio y ajeno con materiales propios. Al ser un fundo aledaño el invadido deben necesariamente aplicarse las normas generales de la accesión, y en cuanto corresponda específicamente al numeral 508 del Código Civil, interpretado en forma evolutiva en los términos del artículo 10 del mismo cuerpo normativo. 2) Principios de orden económico hacen inaceptable la demolición del edificio o construcción extralimitada, pues éste resulta jurídicamente indivisible e inaceptable también la declaratoria de copropiedad, por la diferente función de uno y otro. 3) Opera la reversión, y por tal la inaplicabilidad, del principio "superficies solo cedit". La unidad del edificio adquiere particularidades de principalidad por su mayor importancia y valor, y deviene en accesorio el terreno sobre el cual se ha construido, aplicándose la regla de que "lo accesorio sigue a lo principal". 4) Para poder ser declarada su existencia se quiere una base subjetiva de buena fe en el constructor, es decir no puede mediar dolo ni culpa grave, debiendo haberse construido sin oposición del dueño del terreno y sin



conocimiento del constructor de invadir terreno ajeno con lo edificado. 5) Su declaratoria no genera ningún tipo de adquisición de la propiedad ajena pues no hay desplazamiento patrimonial ya que ello implicaría un enriquecimiento sin causa. Debe existir indemnización al propietario con la obligación de éste de transferir la propiedad al constructor. En este sentido éste hace suyo el terreno pero pagando su justo valor, salvo que al construir se haya hecho con consentimiento expreso del dueño del fundo pues en tal eventualidad se pagará el valor de cuando se construyó. Si se dejare inservible otra parte del terreno sobre el cual no se ha construido, también deberá indemnizarse esa otra área. Pero en cualquiera de los casos solo se indemnizará el valor del terreno y no así los daños y perjuicios. 6) El propietario del fundo invadido no puede reivindicar su área, pues su derecho se limita a la indemnización. 7) Tampoco puede quien extralimita su construcción alegar la adquisición de ningún derecho de propiedad, salvo cuando el no ejercicio de la acción durante el plazo de la prescripción por parte del dueño del terreno hagan inexigible su derecho. Los considerandos VII al XVIII son tomados de la sentencia N° 183 de las 14 horas 15 minutos del 18 de octubre de 1991."<sup>5</sup>

## **2. ACCESIÓN AGRARIA**

### **a. Concepto, distinción con las mejoras y normativa aplicable con respecto al reconocimiento económico**

"VII.- Aducen los reconventores recurrentes violación de los numerales 328 y 330 del Código Civil en cuanto les fue denegada la pretensión subsidiaria de su contrademanda, en lo relativo a las mejoras, pese a que también se refirieron a ellas en la contestación de la demanda (hecho octavo). El Tribunal denegó ese extremo bajo el argumento de que "en la contestación de la demanda no se hizo alusión expresa al derecho a tales mejoras; aunado a lo anterior, el derecho a mejoras fue una de las pretensiones incluidas expresamente en la contrademanda, la cual fue rechazada en todos sus extremos mediante resolución firme al no haber sido apelado ese pronunciamiento ante esta instancia, mostrándose conformes los reconventores con el rechazo de sus peticiones." (folio 557). Sin embargo, resulta contraproducente exigir a los demandados la apelación de la sentencia de primera instancia en este extremo particular, en la medida en que también fue denegada la reivindicación requerida por la actora, si no hubo reivindicación no tenía por qué exigirse mejoras. De hecho, el recurso que se hubiese formulado en este sentido, hubiese sido inadmisibles, pues si no hubo perjuicio, no había interés (legitimación). Así las cosas, el pronunciamiento sobre mejoras deviene imprescindible a partir de que se acoge la demanda, por



haber sido reclamado de forma oportuna para ese evento, tanto en la contestación como en la contrademanda. Desde esa perspectiva, el recurso que en este aspecto formulan, es plenamente admisible y además procedente por el fondo, pues en autos quedaron demostradas algunas obras efectuadas en el inmueble (hecho probado No. 5 de la sentencia de primera instancia, avalado por el Tribunal), cuya cuantificación habrá de efectuarse en ejecución de sentencia. Hay que advertir que los recurrentes solicitan expresamente "mejoras", sin embargo algunas cosas corresponden a lo edificado o hecho en el inmueble de referencia, sea, "acesión". Empero, es lo cierto que su planteamiento respondía al deseo de recuperar lo invertido, pues, según se aduce con su pretensión expresa de contrademanda, la actora no puede aprovecharse de su esfuerzo. Con lo anterior, es patente la intención de los contrademandantes por recuperar los fondos económicos inyectados en el inmueble, con independencia, claro está, de la denominación jurídica dada a su pretensión. Si determinados extremos califican dentro del concepto técnico de mejoras y otros en cambio dentro de la hipótesis de la accesión, es un aspecto de calificación jurídica que no inhibe al Juzgador para concederlos con su correcta denominación, en virtud de que tal forma de resolver es contenido de la actividad jurisdiccional acorde con el principio *iura novit curia*. De ahí que los casacionistas no estaban obligados a reclamar, en específico, el instituto de la accesión o de las mejoras. VIII.- Ahora bien, definida la necesidad de pronunciarse sobre la pretensión de reconocimiento de las mejoras introducidas al inmueble en cuestión, es preciso determinar cuales de esas inversiones realizadas son propias de mejoras y cuales corresponden al instituto de la accesión. De igual manera, es necesario establecer cuales corresponden a mejoras sobre las que el demandado pueda ejercer la retención, como efecto derivado de la reivindicación dictada. Las mejoras pueden ser necesarias o útiles. Respecto de las primeras, esta Sala ha establecido que las denominadas "mejoras necesarias", 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 su deterioro o ruina, dado que de no realizarse, devendría tal efecto negativo. Su finalidad no es lograr un mayor valor de la cosa, sino mantenerla en un buen estado. Se les denomina necesarias, pues deben ejecutarse sólo para que el bien no se deteriore y no disminuya su rendimiento. Por el contrario, las útiles sí aumentan el valor venal de la cosa, en tanto son introducidas con el afán de mejorarla, aumentar las utilidades. Aprovechan a cualquier poseedor y no solamente a quien las realiza. Ello porque generan una plusvalía al acrecentar el valor de la cosa. El Código Civil



desarrolla esta distinción en el artículo 332, 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 (en relación, sentencia No. 13 de las 10 horas del 29 de enero de 1993 y No. 68 de las 14 horas 40 minutos del 30 de junio de 1998.) Respecto de dichas mejoras, existen diferencias sustanciales en cuanto al poseedor de buena o de mala fe. De conformidad con lo preceptuado por el numeral 328 del Código Civil en relación al 330 ibidem, al poseedor reivindicado le asiste el derecho al reconocimiento de las mejoras tanto útiles como necesarias, en virtud de las cuales, y hasta el pago efectivo, tendrá derecho de retención, sobre ambas, cuando la posesión se haya dado de buena fe, y únicamente sobre las necesarias, cuando la posesión lo haya sido de mala fe. Por otra parte, las mejoras suntuarias o de puro adorno pueden ser retiradas por el poseedor de buena fe (*ius tollendi*), siempre que con tal acción no se cause deterioro al bien y siempre que el poseedor legítimo no prefiera conservarlas, pagando el valor que tendrían después de separadas.

IX.- En lo que respecta al instituto de la accesión, interesa para los efectos la que se establece respecto de bienes inmuebles, específicamente en lo atinente a la construcción en terreno ajeno. Cuando se hubiere edificado, plantado o sembrado en terreno ajeno, el Código Civil establece una distinción sustentada en si la construcción se ha dado sin el consentimiento del dueño (artículo 508) o a "ciencia y paciencia" de éste (artículo 509). Cuando no ha mediado consentimiento, el dueño del terreno hace suyo el edificio o plantación, indemnizando el valor de los materiales y la mano de obra, excluyéndose del pago el mayor valor de la finca; pero también puede optar por exigir la eliminación o destrucción de lo incorporado, y el pago de los daños y perjuicios causados, salvo el caso de quien, de buena fe, edificó, sembró o plantó, pues aquí no procede la destrucción, teniendo el propietario del inmueble la opción de re-embolsar el valor de los materiales y trabajo, o bien pagar una suma igual o mayor al valor adquirido por la finca (artículo 508). Por otro lado, si las obras se realizaron "a ciencia y paciencia" del dueño, éste podrá hacer suya la plantación o edificación, pagando el valor si ello le conviniera, pero también podrá optars por la constitución de la copropiedad entre ambos, fijando las cuotas en función de los aportes de uno y otro (artículo 509). Este órgano colegiado ha establecido que en el caso de consentimiento expreso del propietario para la incorporación de cosas sobre su inmueble no hay accesión, pues la accesión constituye una forma de adquisición originaria del derecho de propiedad, y no se está en presencia de esa hipótesis sino de una forma contractual de donde derivan derechos y obligaciones



recíprocas. Si bien se genera la incorporación de cosas, la forma de determinar la titularidad va a depender de la voluntad de las partes, y en ausencia expresa de ésta, de las normas de las obligaciones (artículos 627 y siguientes), los principios generales del Derecho y la equidad (artículos 4 y 11 del Código Civil, respectivamente). (Sobre el particular, sentencia No. 751 de las 10 horas 20 minutos del 6 de octubre del 2000.) X.- En el caso bajo análisis, en el hecho probado número 5 de la sentencia de primera instancia, se tuvo por demostrado que el recurrente Ismael Corea Morales y su familia, realizaron una serie de inversiones en el inmueble. En este sentido se indicó: "En el terreno descrito en el hecho anterior, el demandado Ismael Corea Morales y su familia han estado efectuando actos de posesión de naturaleza agraria, consistentes en la hechura de repastos o limpieza de los ya existentes, cultivo de granos básicos tales como arroz, frijoles y maíz. Plantación de árboles frutales. Construcción de una casa de habitación, un alar aparte con cocina y un cuarto; un corral de madera, un rancho y dos pozos para extraer agua. Instalaron cercas de alambre de púas para hacer apartos y crían ganado vacuno y cerdos ..." Este extremo fue avalado por el Tribunal, según se desprende del considerando II de la sentencia recurrida. De tal modo, se ha acreditado debidamente dentro del expediente, en que consisten los trabajos realizados por el demandado y sobre los cuales debe precisarse sobre su naturaleza de mejoras o agregados propios del instituto de la accesión. En el sub-judice, de los extremos que constituyen las mejoras realizadas por el recurrente, según los hechos probados fijados en el presente proceso, se desprende que la única mejora necesaria consiste en la hechura de repastos o limpieza de los ya existentes, en tanto los demás aspectos consignados en el hecho probado número 5 de previa cita, constituyen elementos que otorgan un mayor valor a la propiedad en cuestión, o bien adiciones a la misma, pero que no resultan ser indispensables para su conservación, puesto que se refieren a construcciones o edificaciones, cultivos y cría de ganado. Por tanto, al amparo de lo dispuesto por el numeral 328 del Código Civil, estas mejoras necesarias indicadas deben ser reconocidas por el propietario del terreno, acudiendo al recurrente que las realizó, el derecho de retención hasta por el valor de las mismas. En lo que toca a las demás inversiones, constituyen edificaciones, cultivos de árboles frutales y agregados a un bien inmueble ajeno, que fueron realizadas sin el consentimiento del propietario (artículo 508 del Código Civil) y frente a las cuales, el actor ha mostrado su oposición (pretensión No. 4 de la demanda, folio 100). Desde este plano, estas inversiones realizadas por el señor Ismael Corea Morales y su familia (constatadas en el hecho probado No. 5



de la sentencia del juzgado) importan un beneficio para la posesión que ha venido ejerciendo en el inmueble en conflicto y la actividad que realiza, pero no pueden ser asociados a una conservación del bien inmueble. Tampoco pueden ser consideradas como mejoras útiles, dado que para que pudieran ser tenidas como tales, debió haberse demostrado que las adiciones se realizaron sobre bienes ya existentes. En efecto, las mejoras tienen una regulación y connotación diferente a las plantaciones o construcciones nuevas que una persona hace en suelo ajeno, por lo que ambas figuras deben diferenciarse. Las mejoras se rigen por un principio de accesoriedad, en tanto se realizan para ampliar, modificar o reparar una cosa preexistente. Así, con referencia a un predio destinado a la producción agraria, podrían considerarse como mejoras, la reposición, incremento, modificación o mejoramiento de las plantas o cultivos pre-existentes; arreglo de la infraestructura con la que se desarrolla la actividad agraria, entre otros. En oposición, las nuevas edificaciones, construcciones o cultivos permanentes (de árboles frutales) realizados en el terreno ajeno donde no habían obras de esa naturaleza, o si existían estaban por completo separadas de las nuevas, no pueden ser tenidas como mejoras en el sentido jurídico del término, aún cuando "mejoren la propiedad", por lo que en estos menesteres, es de aplicación la figura de la accesión de bienes inmuebles, o inmobiliaria. (En esta dirección se orientan las sentencias No. 1 de las 14 horas 55 minutos del 6 de enero de 1993, No. 65 de las 14 horas 40 minutos del 17 de agosto de 1994 y No. 4 de las 14 horas 45 minutos del 28 de enero de 1998). En esta línea de pensamiento, esta Sala, en sentencia No. 37 de las 14 horas 55 minutos del 10 de abril de 1996, manifestó: "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". De acuerdo con los antecedentes citados, las edificaciones, cultivos permanentes y demás aportes realizados por el recurrente Corea Morales dentro del inmueble en cuestión no pueden ser considerados simplemente como aumentos, reparaciones o cambios beneficiosos a bienes que existían antes de su entrada en posesión, puesto que no se ha acreditado en autos que



existieran en el inmueble de conflicto, plantaciones que fuesen mejoradas, aspecto que en orden con lo indicado, resulta fundamental para que tales inversiones fuesen calificadas como mejoras. De esto deriva que no es dable aplicar al caso la normativa que regula las mejoras, sino las propias de la accesión inmobiliaria. XI.- En el sub-lite, la posesión ha sido ejercida de mala fe, ya que los demandados admitieron conocer que el bien estaba en administración del Ministerio de Ambiente y Energía, y sin tener permiso alguno, la mantuvieron (folios 283-285), según se analiza por parte del Tribunal en el considerando VIII de la sentencia recurrida, (consideraciones que comparte este órgano colegiado). Esta situación es de relevancia para la debida valoración de las pretensiones subsidiarias planteadas por el recurrente, relacionadas al reconocimiento de las mejoras introducidas al inmueble. En lo que respecta a las necesarias practicadas, según se ha indicado supra, deben ser reembolsadas al demandando, y al tenor de lo dispuesto por el numeral 330 del Código Civil, le corresponde el derecho de retención únicamente por su valor. En lo atinente a las demás inversiones realizadas, el recurrente pretende que se reconozcan a su favor el valor de las mismas, en tanto las considera mejoras útiles. No obstante, ya se ha definido que tales adiciones no pueden ser incluidas dentro de este tipo, sino que se encuentran reguladas por la accesión inmobiliaria, de modo que su reconocimiento económico no se rige por las normas relativas a las mejoras útiles (artículo 330 Código Civil), sino que les resulta aplicable lo dispuesto por el Ordenamiento Jurídico para la accesión. Bajo esta inteligencia, de conformidad con el artículo 508 del Código Civil, en casos como el presente, en donde la persona que ha edificado, plantado o sembrado en fundo ajeno, lo ha hecho prescindiendo del consentimiento del propietario y sin la mediación de la buena fe (por cuanto en este asunto se ha acreditado que la posesión fue de mala fe), el dueño del terreno tendrá la opción de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, previo reembolso del valor de los materiales y el de la mano de obra, sin consideración al mayor o menor valor que haya podido recibir la finca, o bien, solicitar que se quiten o destruyan a costa de quien las hizo. En este sentido, la indemnización pretendida en estas lides se encuentra sujeta a que el propietario decida mantener esas edificaciones y cultivos, dado que, si el demandante, dentro de las posibilidades que define la citada norma opta por la destrucción o retiro de las inversiones realizadas, no procederá reconocimiento económico alguno a favor del demandado por este concepto. No obstante, esta facultad del propietario no puede dejarse abierta en el tiempo, de modo que los principios de justicia pronta y cumplida y de tutela judicial



efectiva, aplicados de forma objetiva y racional, exigen el establecimiento de un plazo dentro del cual el propietario establezca si mantiene las adiciones realizadas en su predio, o bien ordena su retiro o destrucción. Para tales efectos, estima este órgano colegiado que es preciso otorgar al propietario un plazo de tres meses, a partir de la firmeza de este fallo, para que defina cual de ambas opciones referidas por el numeral 508 del Código de cita va a ejercer, puesto que no establecer un tiempo para tales fines, dejaría en el limbo y en la inseguridad al recurrente, quien quedaría sujeto de forma indefinida a una eventual decisión que debería adoptar el accionante sobre el particular. La seguridad jurídica obliga a establecer que si dentro de dicho plazo el propietario no definiera su situación, su silencio se entenderá como anuencia del reconocimiento de las obras y cultivos a favor del demandado, de conformidad con la cuantificación que se establezca en proceso de ejecución de sentencia."<sup>6</sup>

## **b. Naturaleza jurídica y diferencia con las mejoras agrarias**

III.- La parte demandada apela la sentencia de las quince horas del treinta y uno de octubre del dos mil dos, aduciendo las pretensiones del actor son contradictorias pues se solicita se le declare propietario sobre las fincas en cuestión, luego se le reconozcan las mejoras, y luego que se le declare como copropietario, situación que nunca demostró, pues su permanencia siempre fue por mera tolerancia, de allí sus pretensiones devienen en improcedentes. Aduce, se incurre en vicio de ultra petita al resolverse que en caso de no cancelar los rubros indicados las propiedades serán comunes para ambos en proporción al valor del terreno antes del edificio o plantación y al valor de la plantación o edificio. Indica en este fallo se ha declarado no existió la comunidad de bienes y en todo caso ello no fue solicitado, y se dijo al actor sólo se le cancelaría el valor de las mejoras, siendo un fallo en abstracto sobre ese derecho. Considera es improcedente el otorgamiento de pago de edificación y plantaciones sobre los citados inmuebles, por cuanto se ha logrado demostrar que los mismos pertenecen a la demandada, que la permanencia del actor lo fue por mera tolerancia, y realizaba acciones bajo su propia responsabilidad pues sabe que la propiedad no le pertenece, y finalmente no se hace distinción en tiempo y espacio de las mejoras, no se indican si son útiles, necesarias y de adorno y tampoco se detalla el derecho de la demandada de rebajar de un posible pago de plantaciones, la explotación percibida por ganancias de la misma. (Folio 199). IV.- El actor presenta esta demanda ordinaria para que se le declare propietario de las fincas





inscritas números 146509-000, 146511-000 y 146515-000, o bien se le pague las mejoras introducidas a dichos inmuebles, y en caso de que las mismas no sean canceladas se declare la copropiedad. Con relación a las fincas inscritas 146507-000 y 146519-000, solicita se le paguen las mejoras introducidas en ellas y en caso de no cancelación se le declare su derecho de copropiedad.- El primer agravio de la apelante referido a la existencia de contradicción en tales pretensiones, no es de recibo, pues las mismas se tratan de pretensiones subsidiarias y no contradictorias entre sí. Indica como otro agravio se incurre en ultra petita al resolverse, que en caso del no pago de los rubros indicados se declara la copropiedad. Aduce se ha demostrado la inexistencia de comunidad de bienes, y que lo edificado le pertenece a la apelante por cuanto el actor ha estado poseyendo por mera tolerancia, y lo que construyó lo hizo a sabiendas de que el terreno le pertenecía a la demandada. Para la resolución de este asunto debe tenerse claro qué se entiende por accesión, mejoras útiles o necesarias. El artículo 509 del Código Civil establece: "Si se ha edificado, plantado o sembrado en terreno ajeno, pero a ciencia y paciencia del dueño, este podrá hacer suya la plantación o fábrica, pagando el valor que haya costado, y si no le conviniere, la propiedad total será común en proporción al valor del terreno antes del edificio o plantación, y al valor de la plantación o edificio".- En tal sentido la Sala Primera ha manifestado cuando la obra constituya apenas un incremento, modificación o reparación de una preexistente se está en presencia de una mejora y por otro lado si la obra implica una incorporación de bienes no existentes, como edificaciones, sembradíos o plantaciones nuevas, la hipótesis aplicable corresponde al instituto de la accesión, según lo expuesto en el citado artículo. (Sala Primera de Casación en Voto. No 30 de las quince horas veintidós minutos del diez de enero del dos mil uno). Asimismo, en cuanto a las normas y principios que rigen las mejoras la misma Sala ha establecido recientemente: "... Acerca de las mejoras necesarias en materia agraria, esta Sala ha señalado en su resolución número 60 de las 15:30 horas del 31 de mayo de 1995 lo siguiente. "VI.-... 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 menosca-bo 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." (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, No 221 de las once horas quince minutos del primero de marzo del dos mil dos). En este caso en estudio, la pretensión de declaratoria de propiedad sobre las fincas inscritas a nombre de la demandada números 146509-000, 146511-000 y 146515-000, no fue acogida por falta de prueba del dicho del actor sobre su derecho de propiedad, por lo que queda subsistiendo la pretensión del pago de mejoras introducidas a estos tres inmuebles recién citados, así como a los inmuebles 146507-000 y 146519-000. Se tuvo por probado, el actor ejecutó labores de siembra y cosecha de árboles frutales, legumbres y verduras, y en forma genérica hace referencia a ello en su escrito de demanda. Por su parte los testigos manifiestan sobre la permanencia del actor en el terreno y algunos de ellos indican éste realizaba labores agrícolas en el inmueble. Pero de esta prueba evacuada no demuestra el actor que sus cultivos hayan sido o no, incrementos o modificaciones de otros preexistentes, así como tampoco identifica ni cuantifica, cuáles de ellos se dieron en los terrenos de la demandada y cuáles en los otros terrenos que no están en litis y son poseídos por su persona.- No hay prueba al respecto.- Este hecho era importante fuera demostrado para determinar si las labores ejecutadas con relación a los cultivos que pretende se le paguen como mejoras, eran jurídicamente mejoras



en caso de que existieran cultivos preexistentes, o de lo contrario serían accesión con base en lo expuesto en el artículo 509 citado. Y no sólo tal hecho era importante demostrarlo, sino también, identificar cuáles de esos cultivos se dieron en los terrenos inscritos a nombre de la demandada o cuáles se dieron en los terrenos que no son objeto del litigio. Del escrito de demanda el actor indica realizó una posesión sobre ocho parcelas, sean los números 146509-000, 146511-000, 146515-00, 146507-000, 146519-00, 146513-000, 146517-000 y 146521-000, sobre las cuales indica su posesión ha consistido en la "siembra de árboles frutales, plátano, naranjas, toronjas, mangos, limones, caña india, bambú, hortalizas, maíz, frijoles, etc" (ver folio 45). Nótese la demanda involucra únicamente las cinco primeras fincas inscritas a nombre de la demandada, y no las restantes tres fincas. El actor no precisa cuáles mejoras se ubican en los terrenos de la demandada, así como tampoco demostró cuáles cultivos no son temporales, si aún subsisten, si fue que se dieron en algún momento histórico en sus años de su posesión, o incluso si todos esos cultivos valorados por los peritos a folios 111 y 138 se concentran en una sola finca, si es así, en cuál de ellas, existiendo duda si están dentro de las fincas inscritas a nombre de la demandada. Esta pretensión del pago de los cultivos es parte del objeto de la demanda, por lo que debió demostrarse todos estos hechos de importancia en esta etapa para definir en sentencia sobre si tales cultivos eran constitutivos de accesión o mejoras, de qué tipo serían en caso de que fueran mejoras, si eran cultivos temporales y si existían en la actualidad como para ser indemnizadas. No se trata este proceso de otorgar una condenatoria en abstracto sobre el pago de cultivos, como ocurre en los casos de los daños y perjuicios cuando se demandan accesoriamente, y así puedan ser liquidados en ejecución de sentencia. Como esta pretensión sobre el pago de cultivos es parte del objeto de la demanda, debió demostrarse su cuantificación, ubicación y existencia en esta etapa, no siendo procedente su condenatoria en abstracto por las razones apuntadas. En cuanto a la edificación de la casa de madera constante de cuatro dormitorios, sala, cocina, baño y área de pila, se determinó sobre su existencia, así como que la misma fue construída por el actor en el terreno de la demandada inscrito bajo matrícula 146511-000. Ello se desprende del escrito inicial en el hecho cuarto donde el actor refiere edificó en la finca número 146511-000, y la demandada al contestar a folio 58, no contradice al actor en cuanto a que se construyó en la finca 146511-000. El testigo Miguel Angel Aguilar Vargas a folio 159, indica la casa la hizo el actor, mientras que los restantes testigos no les consta tal situación, y en el caso de María Luisa Rodríguez Arroyo, a folio 160, manifiesta quien ha



estado en los terrenos es don Ricardo. Igual situación se desprende de la prueba confesional a folio 161, donde la demandada reconoce no se opuso a la construcción en su terreno. De los informes periciales también se desprende la existencia de tal edificación y el más reciente de ellos le da un valor de Un millón quinientos veintinueve mil colones (folio 138). Esta edificación no es una mejora, sino que es constitutiva de accesión según lo dispuesto en el artículo 509 ibídem. La posesión del actor ha sido por mera tolerancia y nunca comprobó su derecho de propiedad alegado, por ello su posesión precaria o de mera tolerancia no le genera ningún derecho a su favor salvo al haber demostrado construyó en terreno ajeno tendría derecho a ser indemnizado por dicha construcción no así por las plantaciones las que no se demostró su individualización ni el tiempo ni espacio, lo anterior de conformidad con el artículo citado. Como parte de sus agravios, indica la apelante no debe tenerse como consecuencia la declaratoria de copropiedad, pues el bien le pertenece al haber sido introducido por el actor a sabiendas el terreno era de ella, y que su posesión ha sido por tolerancia. Estos argumentos no son de recibo, pues como parte de las pretensiones del actor, lo es que en caso de no pago de los rubros que solicita se le cancelen, se le declare la copropiedad. El actor al redactar sus pretensiones confunde las figuras de pago de mejoras y accesión, lo cierto del caso es que se desprende que su intención para sentencia es que se le pague lo invertido en el terreno. Si bien es cierto no se ha pedido en forma expresa con el nombre "accesión" en la pretensión de la demanda, se considera va implícito el deseo del actor sobre la indemnización de tal inversión realizada por él, e indica que en caso de que no le sea cancelada el rubro cobrado, solicita se le declare la copropiedad, consecuencia legal dada por el citado artículo 509 del Código Civil. Denegar esa pretensión por un formalismo sobre calificación jurídica, sería denegatorio de justicia contrario al principio constitucional plasmado en el artículo 41 de nuestra Carta Magna, pues el juez sabe del derecho, y será en sentencia donde hará el calificativo jurídico de la figura correspondiente, ello mientras que en la pretensión quede claro cuál es el objetivo de su demanda, y en este caso, queda claro el mismo, lo es la solicitud de indemnización de su edificación, y en caso de que ello no se cancele se le declare la copropiedad. Esto es coherente con la disposición normativa sobre la accesión, donde se le da la opción al dueño de pagar la edificación y si no le conviniere la propiedad pasa en copropiedad en forma proporcional al valor del terreno antes del edificio y al valor del edificio, de allí no se esté fallando ultra petita. El hecho que el demandado haya poseído aún por mera tolerancia y



haya construido en terreno ajeno a sabiendas el inmueble no le pertenecía, tal situación no hace que el propietario del inmueble se apropie de tal inversión, pues para este tipo de casos evitando un enriquecimiento ilícito, se dispuso el instituto de la accesión en la normativa citada. V.- Por lo expuesto, en lo que ha sido objeto de apelación, deberá revocarse el fallo recurrido únicamente en cuanto ordena el pago de las plantaciones, en lo demás deberá confirmarse, indicando el valor que se debe cancelar por la edificación lo es la suma de Un millón quinientos veintinueve mil colones."<sup>7</sup>

### 3. ACCESIÓN INVERTIDA

#### a. Concepto

"VII.- Resulta igualmente acertada la aplicación por parte del Juzgado de la figura de la <sup>2</sup> accesión invertida <sup>2</sup>. Aunque esta no se encuentra regulada expresamente por la legislación costarricense, la jurisprudencia se ha ocupado de delimitar y desarrollar su concepto. Según la Sala Primera de Casación en su resolución No. 16 de las 16:00 horas del 23 de marzo de 1982 <sup>2</sup> ... La accesión es un modo de adquirir la propiedad por la unión de una cosa con otra, pertenecientes a diferentes dueños, en que rige la regla de que lo accesorio sigue a lo principal, de donde resulta que hay que distinguir entre cosa principal y cosa accesorio. En la accesión de mueble a inmueble, éste es la cosa principal, y en un caso como el presente lo es el terreno, la tierra, inmueble por naturaleza, conforme lo dispone el artículo 254, inciso 1), del Código Civil. A la accesión de mueble a inmueble se refieren los artículos 505 a 509 ibídem, de los que se ha hecho aplicación del 506. La anterior es lo que se puede llamar accesión normal o corriente, en que la construcción entera se realiza en terreno de otro, para diferenciarla de lo que en doctrina se conoce como accesión invertida o inversa, o construcciones extralimitadas, que ocurre cuando por defectos de medición de Fondos contiguos, o por error en los planos o por otras causas, la construcción, si bien se realiza básicamente en terreno propio, invade sin embargo alguna parte del ajeno, de modo que resulta levantada sobre dos propiedades contiguas, pero en forma unitaria, sin que se pueda separar la parte levantada en cada predio. En este caso la doctrina considera que la construcción que invade suelo ajeno, hecha de buena fe, debe ser mantenida en su integridad, y la propiedad del todo, construcción y suelo propio por un lado, y por el otro parte del suelo ajeno sobre que aquella se asiente, pasa a ser por accesión de un solo dueño, que será el de la cosa más importante, que normalmente lo es compuesta por la edificación y el terreno propio, de modo que también normalmente el dueño de éstos adquiere



por accesión la franja que ocupó del predio vecino, pagando desde luego su valor y el de los daños y perjuicios que hubiere causado (Albaladejo, Derecho Civil, Tomo III, Vol. I, 3a. edición, Barcelona, 1977, páginas 303 a 308). Solución que en nuestra legislación encuentra apoyo en los artículos 312, 325, párrafo 2(, del Código Civil, 679 del Código de Procedimientos Civiles y la doctrina que los informa, de acuerdo con lo expresado en esta Sala en su sentencia número 141 de las 14: 50 horas del 20 de noviembre de 1981 <sup>2</sup> . Este criterio ha sido reiterado en numerosas resoluciones de la Sala Primera, entre las que se cita a manera de referencia adicional la de las 10:20 horas 6 de octubre de 2000. VIII.- Según se infiere del estudio de los autos, el presente asunto se trata de una accesión invertida por construcción extralimitada. En primer lugar, del dictamen pericial rendido se desprende con meridiana claridad que existió una invasión parcial del fundo ajeno y contiguo por parte de los demandados. Como en dicho terreno actualmente existe una construcción, por principios de orden económico resulta inaceptable la demolición del edificio o construcción extralimitada. Ante esta situación, y conforme el criterio de la Sala Primera antes transcrito, la obra adquiere particularidades de principalidad por su mayor importancia y valor, y deviene en accesorio el terreno sobre el cual se ha construido, aplicándose la regla de que <sup>2</sup> lo accesorio sigue a lo principal <sup>2</sup> . Lo anterior aunado al hecho de que no se demostró que existiera mala fe de los demandados al realizarse la construcción dicha. Por los motivos expuestos, y sin necesidad de un mayor análisis se confirmará entonces la sentencia recurrida."<sup>8</sup>

## **b. Análisis jurisprudencial, doctrinario y normativo**

"XI.- Las hipótesis de la accesión respecto de inmuebles no contemplan expresamente la figura de la accesión invertida por construcción extralimitada. Diferente resulta en otros ordenamientos donde sí se encuentra debidamente prevista en sus respectivos códigos civiles. En Italia, dentro de la sección denominada "De la accesión, de la especificación, de la unión y de la conmixtión", se encuentra la hipótesis de la "ocupación de porción de fundo contiguo": "Artículo 938. Si en la construcción de un edificio se ocupa de buena fe una porción del fundo contiguo, y el propietario de éste no se opone dentro de los tres meses desde el día en que se inició la construcción, la autoridad judicial, teniendo cuenta de las circunstancias, puede atribuir al constructor la propiedad del edificio y del suelo ocupado. El constructor debe pagar al propietario del suelo el doble del valor de la superficie ocupada, además del resarcimiento de daños". En el Código Civil Suizo se estipula "Artículo 674.



Las construcciones y otras obras que sobresalgan de un fundo sobre otro, permanecen como parte constitutiva del fundo usurpado, si el propietario tiene un derecho real a su existencia. Tal derecho puede ser inscrito en el Registro fundiario como servidumbre. En caso que la obra extralimitada sea hecha sin derecho, y el vecino perjudicado no haya hecho oposición a la misma en su debido tiempo a pesar de ser reconocible, el juez puede, si las circunstancias lo exigen, mediante indemnización equitativa, otorgar al constructor de buena fe el derecho real sobre la obra o la propiedad del terreno". En Portugal el código establece la figura de la siguiente forma: "Artículo 1343. Cuando en la construcción de un edificio en terreno propio se ocupe, de buena fe, una parcela de terreno ajeno, el constructor puede adquirir la propiedad del terreno ocupado, si hubieran transcurrido tres meses desde el inicio de la ocupación, sin oposición del propietario, pagando el valor del terreno y el perjuicio causado". El Código Civil venezolano también incorpora la construcción extralimitada dentro de la sección "del derecho de accesión respecto de los bienes inmuebles", cuando señala: "Artículo 559. Si en la construcción de un edificio se ocupare de buena fe una parte del fundo contiguo, y la construcción se hubiere hecho con conocimiento y sin oposición del vecino, el edificio y el área podrán declararse propiedad del constructor, quien, en todo caso, quedará obligado a pagar al propietario del suelo el valor de la superficie ocupada, y además, los daños y perjuicios. De no haber habido conocimiento de parte del vecino, el constructor, fuera del pago de los daños y perjuicios, está en la obligación de pagar a aquél el duplo del valor de la superficie ocupada". En Perú, su código de 1984, señala: "Artículo 944. Cuando con una edificación se han invadido parcialmente y de buena fe el suelo de la propiedad vecina sin que el dueño de ésta se haya opuesto, el propietario del edificio adquiere el terreno ocupado, pagando su valor, salvo que destruya lo construido. Si la porción ocupada hiciere insuficiente el resto del terreno para utilizarlo en una construcción normal, puede exigirse al invasor que lo adquiera totalmente. Cuando la invasión a que se refiere este artículo haya sido de mala fe, regirá lo dispuesto en el artículo 943. A pesar de haberse concebido la mayoría de los códigos civiles con una orientación donde siempre predomina la propiedad del suelo respecto de lo edificado sobre ellos, pues las edificaciones se tienen como parte del inmueble -en unos casos por naturaleza, en otros por disposición de la ley (en Costa Rica por naturaleza: artículo 254)- factores de la vida moderna han obligado a la jurisprudencia a encontrar soluciones específicas al problema. Esto es así



porque el surgimiento de las ciudades ha generado un notable incremento de los edificios, los cuales a su vez son construidos con adelantos técnicos para darles mayor consistencia y dureza, debiendo levantarse en zonas con imprecisiones topográficas en los linderos, y muchas veces en áreas donde existe un notable desfase entre la inscripción registral y catastral, o bien donde la posesión ejercida no coincide con una u otra de las inscripciones mencionadas. En España y Costa Rica, para citar solo dos ejemplos, la jurisprudencia ha adoptado la figura a partir de las normas básicas de la accesión. El Código Civil español siempre dentro del tema de la accesión respecto de inmuebles señala: "Artículo 361. El dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa indemnización establecida en los artículos 453 y 454, o a obligar al que fabricó o plantó a pagar el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente". Como se observa se refiere a la accesión industrial, no prevé la construcción extralimitada. Pero con base en esta norma y siguiendo criterios de política económica, social y de buena vecindad, ya desde principios de siglo se vienen fijando las pautas para su adopción. Se ha partido de algunas premisas básicas. Ni al constructor le pertenece el suelo invadido ni al dueño de éste lo edificado, pues el hecho jurídico de la construcción no genera para ninguno la adquisición de la propiedad ajena. Partiendo de que la base subjetiva de la buena fe del constructor -como reserva novada en la accesión continua, concretada en la construcción en suelo ajeno- no provoca un desplazamiento patrimonial, ni a quien edificó ni al dueño del terreno le corresponde el ejercicio de la acción reivindicatoria (sentencias del 2 de enero y 21 de mayo de 1928, 23 de marzo de 1943 y 2 de diciembre de 1960), debiendo en tal caso aplicarse exclusivamente las normas de la accesión (sentencia del 31 de mayo de 1949), pues mientras subsistan las normas encargadas de facultar la adquisición de uno u otro, el ejercicio de la reivindicación no tiene plenitud jurídica (sentencia de 17 de diciembre de 1957). Por las consecuencias antijurídicas -frente a las reglas de la buena fe- sería imposible aceptar la demolición de lo construido, como también la de constituir una copropiedad o un derecho de superficie (sentencia del 31 de mayo de 1949). Estas tesis tienen un remoto antecedente en la sentencia del 30 de junio de 1923 cuando se estableció la posibilidad de reconocer al edificante de buena fe el derecho a hacer suyo el suelo invadido por lo edificado con extralimitación, mediante el pago de un precio, y solo se le dio expresamente el nombre de construcción extralimitada o accesión invertida hasta dictada la





sentencia del 16 de mayo de 1959. Ahora bien, el Tribunal Supremo Español posiblemente culmina su línea constructiva con la sentencia del 17 de junio de 1961 al expresar: "cuando el dueño de un predio, al construir, rebase los linderos, sin dolo o culpa grave, extralimitándolos con lo edificado, situación que genera la propiedad del todo -suelo invadido y edificio que lo invade- a favor del constructor, si bien el dueño del fundo vecino tiene derecho de percibir una renta en dinero proporcionada al terreno que le fue ocupado, juntamente con el de obligar, en todo momento, al titular de tal renta a transferirle la propiedad de la parte invadida, hipótesis prevista en algunas legislaciones extranjeras, conocida en la doctrina con el nombre de accesión invertida o de construcción extralimitada, ya porque en realidad contradice el principio clásico antes dicho al atribuir el dominio al que de buena fe edificó, cediendo el suelo a la superficie, ora porque el agente realizó, sin malicia o negligencia, una invasión en la finca ajena y aledaña en sus límites y confines, no total; sin que pueda calificarse técnicamente de accesión inversa cualquier otro supuesto, y, en especial, el contemplado por el párrafo segundo del artículo 1404 del Código Civil patrio, dado que al reputar el bien o cosa ganancial el edificio construido en suelo privativo de uno de los cónyuges, abonando el valor del solar al cónyuge a quien pertenezca, parte con evidencia de otros factores y prevé, ante todo, la labor común de los esposos, y en interés de ambos". En nuestro país también la jurisprudencia ha dado cabida a la accesión invertida por construcción extralimitada. Ello, sin embargo, es un esfuerzo de fecha reciente, pues en tiempos pasados se había permitido la reivindicación e incluso la demolición de lo construido. Ejemplo de la negación del instituto mencionado se encuentra en la sentencia de la Sala de Casación N° 104 de las 15 horas y 15 minutos del 21 de setiembre de 1971, donde uno de los colindantes construye en un área propia pero constituida como servidumbre para el fundo del actor, procediendo inicialmente la antigua Sala Primera Civil a señalar "a los actores sí les asiste derecho, para pretender, no solo el reconocimiento jurisdiccional de la servidumbre recíproca de paso, aire, luz y vista, establecida voluntariamente por el anterior dueño del inmueble [...] que ahora pertenece a los demandados, sino también para exigir que se les reintegre en el disfrute pleno de esa servidumbre, que según el respectivo título debe tener, en lo que hace al predio sirviente, 2 metros de ancho por 30 de largo, a partir del límite este de la mencionada finca. De ahí que procede revocar la sentencia venida en alzada, en lo que atañe a la excepción de falta de personería ad causam, la cual debe ser



desestimada, por cuanto los actores tienen derecho, dimanante de los artículos 317, 318, 324, 325, 693 y 696, todos del Código Civil, para demandar la demolición de la parte del edificio construida en contravención del convenio de servidumbre y si ahí no lo hicieren los demandados dentro del plazo que al efecto habrá de otorgárseles, para hacerlo por cuenta de éstos", lo cual confirmó la Sala de Casación al declarar sin lugar el recurso, expresando, entre otras cosas, que si bien se alegó la construcción a vista y paciencia de los actores, eso, y otras explicaciones más, son de carácter moral pues no hubo reconvencción, pero existe un voto salvado del entonces Magistrado Fernando Coto Albán, donde, sin mencionar el tema de la accesión, discrepa del voto de mayoría en torno a la interpretación obligacional, inclinándose por una solución distinta a la demolición, pues si bien el numeral 696 la autoriza, su interpretación debe estar en concordancia con el 700, dando cabida a la indemnización por daños y perjuicios, lo cual resulta más justo. El criterio del voto salvado adquiere carácter de jurisprudencia cuando en la sentencia N° 141 de la (nueva) Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las 14 horas 50 minutos del 20 de noviembre de 1981, en una construcción extralimitada -donde el actor no accionó, a su debido tiempo, en la vía interdictal- se autoriza la indemnización, señalando que esta tesis "también encuentra fundamento en el principio establecido en el párrafo segundo del artículo 325 del Código Civil, que autoriza ordenar el pago de la cosa cuando la restitución "no fuera posible", pues no se trata tan solo de una imposibilidad material absoluta sino que puede derivarse de las circunstancias, como ocurre en el presente caso", pero sin llegar a comprenderlo desde el ángulo de la accesión invertida pues también expresa: "Las razones expuestas dan mérito para declarar sin lugar el recurso, pues tampoco es posible reconocer el quebranto de los artículos 316, 320 y 325 del Código Civil, ni tampoco el del artículo 508 ibídem, toda vez que el caso no ha sido planteado como accesión, aparte de que, si se diera esa figura jurídica, la buena fe que se atribuye a la actora no permitiría ubicar el asunto en el artículo 508 sino el 509 del mismo Código". La primera vez que menciona esta Sala el tema de la accesión invertida por construcción extralimitada es -a través de la redacción del Magistrado Cervantes- en la sentencia No. 16 de las 16 horas del 23 de marzo de 1982 -aún cuando no se trataba de un caso donde fuere aplicable la figura- al decir "XI. La accesión es un modo de adquirir la propiedad por la unión de una cosa con otra, pertenecientes a diferentes dueños, en que rige la regla de que lo accesorio sigue a lo principal, de donde resulta que hay que distinguir entre cosa principal y cosa accesoria. En



la accesión de mueble a inmueble, éste es la cosa principal, y en un caso como el presente lo es el terreno, la tierra, inmueble por naturaleza, conforme lo dispone el artículo 254, inciso 1º, del Código Civil. A la accesión de mueble a inmueble se refieren los artículos 505 a 509 ibídem de los que se ha hecho aplicación del 506. La anterior es lo que se puede llamar accesión normal o corriente, en que la construcción entera se realiza en terreno de otro, para diferenciarla de la que en doctrina se conoce como accesión invertida o inversa, construcciones extralimitadas, que ocurre cuando por defectos de medición de fundos contiguos, o por error en los planos o por otras causas, la construcción, si bien se realiza básicamente en terreno propio, invade sin embargo alguna parte del ajeno, de modo que resulta levantada sobre dos propiedades contiguas, pero en forma unitaria, sin que se pueda separar la parte levantada en cada predio. En este caso la doctrina considera que la construcción que invade suelo ajeno, hecha de buena fe, debe ser mantenida en su integridad, y la propiedad del todo, construcción y suelo propio por un lado, y por el otro parte del suelo ajeno sobre que aquella se asiente, pasa a ser por accesión de un solo dueño, que será el de la cosa más importante, que normalmente lo es compuesta por la edificación y el terreno propio, de modo que también normalmente el dueño de éstos adquiere por accesión la franja que ocupó del predio vecino pagando desde luego su valor y el de los daños y perjuicios que hubiere causado (Albaladejo, Derecho Civil, Tomo III, Vol. I, 3a. edición, Barcelona, 1977, páginas 303 a 308). Solución que en nuestra legislación encuentra apoyo en los artículos 312, 325, párrafo 2º, del Código Civil, 679 del Código de Procedimientos Civiles y la doctrina que los informa, de acuerdo con lo expresado en esta Sala en su sentencia número 141 de las 14,50 horas del 20 de noviembre de 1981". La solución dada, luego, por la sentencia No. 46 de las 14 horas 30 minutos del 2 de setiembre de 1983 -en un caso típico como el mencionado en el Considerando XI de la citada sentencia No. 16 de 1982- esta Sala aplicó la disposición del numeral 509 del Código Civil obligando al propietario a adquirir lo construido, aplicando en consecuencia el criterio de la accesión normal o corriente, y no la accesión invertida. Referencia similar merece también la sentencia de esta Sala No. 53 de las 16 horas del 16 de setiembre de 1983, en virtud de la cual se ordena la destrucción de un puente construido por la demandada en el fundo de la actora, pues aquélla al levantar un camino a través de la finca ajena -sobre la cual no tenía ningún derecho de servidumbre- también edificó un puente para permitir superar un río y hacer funcional el camino. Para perfilar mejor la figura conviene mencionar alguna jurisprudencia



italiana derivada del Código Civil de 1942. La Casación Italiana ha señalado: "La hipótesis de accesión invertida es excepcional porque invierte el principio superficies solo cedit" (Sentencia No. 1862, de la Sección Primera de Casación Civil del 2 de agosto de 1965); caracterizando algunas de sus particularidades así: "La demanda de accesión invertida prevista en el artículo 938 del Código Civil, como implica la ocupación de buena fe de una porción del fundo contiguo, la falta de oposición del propietario dentro de los tres meses del inicio de la ocupación, exige una valoración ponderada de las circunstancias, dentro de un proceso judicial constitutivo con el cual operará la transferencia de la propiedad, del suelo ocupado y de la construcción levantada, a favor del constructor, determinando dentro del contexto la obligación, a cargo del mismo, sobre el pago del doble del valor de la superficie ocupada. Tal demanda, si bien propuesta en el curso de una actio regundorum con finalidades restitutorias, no es una excepción reconventional, pues va dirigida a obtener un pronunciamiento constitutivo y puede tener, en efecto, el fin de provocar el rechazo de la demanda por falta de fundamento de la misma" (Sentencia No. 1780, de la Sección Segunda de Casación Civil del 11 de junio de 1971). También se dice: "La determinación del valor de la porción del fundo contiguo, ocupada de buena fe en la construcción de un edificio constituye una apreciación de hecho incensurable en sede de legitimidad (Sentencia No. 967, de la Sección Primera de Casación Civil del 11 de mayo de 1967). Y sobre la indemnización del dueño del fundo ocupado se ha dicho: "En hipótesis de accesión invertida, referida por el artículo 938 del Código Civil, con el pronunciamiento del Juez no se hace más que lograr definitiva, con la transferencia de la propiedad al constructor, la indisponibilidad de la porción del suelo ocupado con la construcción. El propietario del suelo, por pérdida de disponibilidad de ello tiene derecho únicamente a la indemnización correspondiente al doble del valor de la superficie ocupada, y no al eventual resarcimiento del daño, consistente en la depreciación que, luego de la pérdida de la zona ocupada, derive del residuo del suelo" (Sentencia No. 845, de la Sección Segunda de Casación Civil del 10 de febrero de 1981). En consecuencia, la accesión invertida por construcción extralimitada encuentra su fundamento en criterios de política económica, social y de buena vecindad, adquiriendo características específicas. 1) Se trata del caso de la invasión total o parcial del fundo ajeno y contiguo. No corresponde entonces a las figuras de la construcción en terreno ajeno con materiales propios porque se construye en terreno propio y ajeno con materiales propios. Al ser un fundo aledaño el invadido deben necesariamente



aplicarse las normas generales de la accesión, y en cuanto corresponda específicamente al numeral 508 del Código Civil, interpretado en forma evolutiva en los términos del artículo 10 del mismo cuerpo normativo. 2) Principios de orden económico hacen inaceptable la demolición del edificio o construcción extralimitada, pues éste resulta jurídicamente indivisible e inaceptable también la declaratoria de copropiedad, por la diferente función de uno y otro. 3) Opera la reversión, y por tal la inaplicabilidad, del principio "superficies solo cedit". La unidad del edificio adquiere particularidades de principalidad por su mayor importancia y valor, y deviene en accesorio el terreno sobre el cual se ha construido, aplicándose la regla de que "lo accesorio sigue a lo principal". 4) Para poder ser declarada su existencia se quiere [sic] una base subjetiva de buena fe en el constructor, es decir no puede mediar dolo ni culpa grave, debiendo haberse construido sin oposición del dueño del terreno y sin conocimiento del constructor de invadir terreno ajeno con lo edificado. 5) Su declaratoria no genera ningún tipo de adquisición de la propiedad ajena pues no hay desplazamiento patrimonial ya que ello implicaría un enriquecimiento sin causa. Debe existir indemnización al propietario con la obligación de éste de transferir la propiedad al constructor. En este sentido éste hace suyo el terreno pero pagando su justo valor, salvo que al construir se haya hecho con consentimiento expreso del dueño del fundo pues en tal eventualidad se pagará el valor de cuando se construyó. Si se dejare inservible otra parte del terreno sobre el cual no se ha construido, también deberá indemnizarse esa otra área. Pero en cualquiera de los casos sólo se indemnizará el valor del terreno y no así los daños y perjuicios. 6) El propietario del fundo invadido no puede reivindicar su área, pues su derecho se limita a la indemnización. 7) Tampoco puede quien extralimita su construcción alegar la adquisición de ningún derecho de propiedad, salvo cuando el no ejercicio de la acción durante el plazo de la prescripción por parte del dueño del terreno hagan inexigible su derecho."<sup>9</sup>

### **c. Construcción extralimitada realizada de buena fe**

"XVII. Aún cuando en nuestro ordenamiento no está regulado el punto en forma expresa, no hay duda que el litigio se ocasionó por un problema de accesión invertida por construcción extralimitada, pues la construcción de la casa de la demandada se hizo en su terreno, pero también invadió parcialmente el fundo ajeno y contiguo que le pertenece al demandante, con materiales proporcionados por María Cecilia. Por ello, conforme lo ha dicho la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en sentencia número 183 de las 14:15 horas del



18 de octubre de 1991, este tipo de problemas debe resolverse con las normas generales de la accesión, pero interpretando en forma evolutiva el artículo 508 del Código Civil, en relación con el 10 del mismo cuerpo normativo. Además los principios de orden económico hacen inaceptable la demolición de la construcción extralimitada, pues ésta es jurídicamente indivisible. Así el edificio adquiere particularidades de principalidad por su mayor importancia y valor y deviene en accesorio el terreno sobre el cual se ha construido, aplicándose la regla de que lo accesorio sigue a lo principal, sin que ello signifique que la demandada se convierte automáticamente en la dueña del terreno invadido. Para declarar su existencia se requiere una base subjetiva de buena fe en el constructor, en este caso la demandada, la cual no ha sido desvirtuada dentro de este litigio. Por ello, lo procedente es que doña María Cristina indemnice al actor por el terreno que le fue despojado. En consecuencia, al existir una construcción extralimitada, lo procedente es acoger la demanda únicamente en cuanto solicitó el pago de daños, que es el reclamo que contiene la demanda, por parte de la accionada, referidos a la pérdida del valor del terreno o propiedad del actor a consecuencia de la invasión, así como al valor del terreno invadido, todo lo cual será determinado en la fase de ejecución de sentencia por medio de un peritaje que deberá establecer el justo valor de ambos extremos. Recuérdese que los perjuicios constituyen las ganancias dejadas de percibir a consecuencia de los daños causados y en este litigio el actor no realizó ningún reclamo de ese tipo. Una vez que la demandada haya efectuado el pago correspondiente a los valores que se fijen en ejecución de sentencia, ésta pasará a ser la nueva propietaria del 1.09 metros cuadrados que fueron invadidos por ella, dentro del terreno del demandante. "10

#### **4. ACCESIÓN RESPECTO A BIENES INMUBLES**

##### **a. Inexistencia del derecho al comprar un inmueble sobre el que conocía que el derecho de propiedad aún estaba por definirse**

"VIII.- MOTIVOS DE FONDO: De previo a considerar los cargos que de esta naturaleza se acusan, conviene aclarar lo siguiente en relación con el comportamiento mostrado por los co-demandados. Desde un inicio, el traspaso de la finca N° 37.818-000 que realizó Coopecomún R.L. a Agropilón S.A., lo fue con el pleno conocimiento, para ambas personas jurídicas, de la existencia de las pretensiones de recuperación que sobre ese bien tenía Papas Congeladas a la Francesa S.R.L.. En efecto, además de la nota incorporada por el Notario Linkimer Bedoya al protocolizar la respectiva escritura de compra-venta, en la que indicó: ". . . advertí a las partes



contratantes de la existencia de varios documentos anotados sobre la finca objeto de la presente negociación, y me liberan (sic) de toda responsabilidad por el otorgamiento de la escritura en esas circunstancias" (folio 161 del tomo I del expediente), también demuestra tal afirmación el documento privado de compra-venta que en forma paralela preparó para ellas el mismo cartulante. En éste, entre otros aspectos más, se dejó claro lo siguiente: ". . . que actualmente se encuentra pendiente de resolución ante el Tribunal Superior de Cartago, en segunda instancia, un incidente de nulidad planteado por la parte demandada Papas Congeladas a la Francesa S.R.L dentro del citado proceso hipotecario -en el cual se remató la finca transada-, siendo entendido que en primera instancia ese incidente fue declarado sin lugar por el Juzgado Civil de Turrialba mediante resolución de las catorce horas con nueve minutos del cuatro de agosto de mil novecientos noventa y siete". Los mismos demandados así lo admitieron en sus respectivas confesiones. El señor Ronald Aguilar Dormond, Gerente de la Cooperativa al momento de negociarse el inmueble, aceptó que fue impuesto del incidente que planteó la aquí actora para anular la notificación del proceso hipotecario y que, al remitirlo al abogado, éste le indicó sobre la posibilidad de que se anulara el remate (folio 286 y 287). Aún con conocimiento de tal circunstancia, siempre decidió vender la finca, pero de ello le informó al comprador y, en protección a sus intereses, se realizó un documento donde se describió cómo se iba a proceder en la eventualidad de que se produjera la anulación de la almoneda, lo que fue realizado con base en el consejo que les dio el abogado de la Cooperativa. Por su parte, el confesante Enrique Grana Enciso, representante de Agropilón S.A., aceptó saber del incidente formulado, pero no consideró que le fuera a afectar, incluso, sostuvo que él adquirió con base en el Registro por lo que nunca asumió riesgo alguno. También indicó que no pagó la totalidad del precio por si surgía algún tipo de inconveniente donde tuviera que devolver la propiedad (folios 293, 294 y 295). El demandado, licenciado Hicer Linkimer, manifestó en su declaración que recomendó a las partes esperar, pues el criterio judicial era el que imperaba en este asunto, pero que si querían asumir el riesgo era bajo su propia responsabilidad, lo que finalmente hicieron, preparando además en ese acto un documento privado en el que se especificaba la manera como que se enfrentaría el problema en caso de surgir la obligación de devolver el inmueble. Según afirmó, el depósito que le habían confiado las partes para cancelar los ₡6.000.000.00 pendientes, debió entregárselos a la Cooperativa debido a que, pese a la declaratoria de nulidad de la notificación y del remate, la propiedad permanecía a nombre de Agropilón S.A. y, ésta la había adquirido de buena fe, por lo que le correspondía a



Papas Congeladas a la Francesa S.R.L. instaurar el proceso reivindicatorio para recuperar la finca. Además, indicó que la ejecutada esperó casi dos años para presentar el proceso, por eso se continuó invirtiendo para no abandonar el inmueble. En todo caso, según dijo, no se creía que el incidente llegara a prosperar (folios 297, 298 y 299). En adición a esas declaraciones, el testigo Víctor Hugo Seas Castro, Presidente del Consejo de Administración de la Cooperativa, afirmó el conocimiento que se tenía del incidente de nulidad, así que de previo a disponer de la finca se le consultó al licenciado Linkimer sobre la viabilidad de su venta, lo que fue resuelto de manera afirmativa, con la sólo indicación de que se pusiera en conocimiento del comprador tal circunstancia y, sabedores del riesgo, sostiene en su declaración, realizaron la venta, previa elaboración de varios borradores de contrato, para afinar las condiciones de aquél (folio 289, 290, 291 y 292). **IX.-** Con lo expuesto, resulta incuestionable que, cuando se suscribió el instrumento notarial cuya nulidad fue peticionada, todos los demandados en este proceso tenían noticia de las gestiones interpuestas con la finalidad de recuperar la propiedad rematada; pero además, eran conscientes de la probabilidad de que ocurriera tal declaratoria y, en consecuencia, que la finca N° 37.818-000 tuviese que ser reincorporada al patrimonio de Papas Congeladas a la Francesa S.R.L.. Tanto fue así, como expresamente lo aceptaron, que decidieron confeccionar, en forma paralela a la escritura de compra-venta de ese inmueble, un documento privado contemplando las condiciones para el supuesto de tener que entregar el bien. En ese documento se indicó: **"El saldo del precio de venta, que asciende a un monto de SEIS MILLONES DE COLONES, se pagará hasta un mes después de que adquiera firmeza la resolución antes referida, mediante la cual se rechazó el incidente de nulidad planteado por Papas Congeladas a la Francesa S.A., siendo entendido que esa suma quedará en depósito del notario autenticante, mediante un certificado de depósito a plazo fijo, del Banco Nacional de Costa Rica, a favor de Agropilón S.A., pagadero en un plazo de un mes. El anterior certificado deberá ser endosado por el Lic. Hicer Linkimer Bedoya, a favor de Coopecomún R.L., un mes después de que adquiera firmeza la resolución que declara sin lugar el incidente de nulidad . . ."** (folio 61 frente y vuelto). Luego, continúa el contrato privado: **"En la hipótesis de que el incidente de nulidad planteado por la parte demandada en el proceso hipotecario, sea declarado con lugar por el Tribunal Superior de Cartago, revocándose la resolución de primera instancia, el certificado de depósito a plazo antes comentado deberá ser reintegrado por el Lic. Linkimer inmediatamente a Agropilón S.A., siempre y cuando el representante legal de esta última empresa así lo solicite, y lo**





mismo ocurrirá si dentro del plazo de un mes después de resuelta la referida apelación por el Tribunal Superior de Cartago, la empresa Papas Congeladas a la Francesa S.A., planteara un juicio ordinario tendiente a anular lo tramitado en el proceso hipotecario, siendo entendido que en ambas hipótesis anteriores la negociación se podrá rescindir a solicitud de Agropilón S.A., en cuyo caso la finca volverá a ser propiedad de Coopecomún R.L. Igualmente, se conviene en caso de declararse con lugar el incidente de nulidad, o bien de que Papas Congeladas a la Francesa S.R.L., plantee un juicio ordinario tendiente a declarar la nulidad de lo tramitado en el proceso hipotecario, dentro del plazo de un mes de adquirir firmeza la resolución que dicte el Tribunal Superior de Cartago en el incidente de nulidad que se encuentra actualmente en trámite, Coopecomún R.L. se compromete a reintegrar a Agropilón S.A., a más tardar en un plazo de sesenta días a contar de la firmeza de lo resuelto por el Tribunal Superior de Cartago en cuanto al incidente, los SEIS MILLONES DE COLONES que hoy recibe como prima, siempre y cuando así se lo solicite Agropilón S.A., teniéndose por rescindida la negociación, tal y como se indicó anteriormente, de tal forma que Coopecomún R.L. vuelve a ser la propietaria del inmueble, salvo que Agropilón S.A. disponga lo contrario. En caso de que Coopecomún R.L. no cumpla con este último compromiso, entonces como dación en pago de los SEIS MILLONES DE COLONES deberá ceder a favor de Agropilón S.A., todos los derechos litigiosos que le correspondan en el tantas veces citado proceso hipotecario, y además cederle a Agropilón S.A. treinta y seis acciones comunes y nominativas de mil colones cada una, que actualmente le corresponden a la referida cooperativa en la empresa JOROCO C.R. LIMITADA . . . siempre y cuando así lo solicite Agropilón S.A., siendo entendido que sí Coopecomún R.L. incumple con dichos compromisos, Agropilón S.A. podrá acudir a la vía judicial a exigir el cumplimiento de los mismos, así como los daños y perjuicios que se le hayan irrogado. Si la negociación llega a rescindirse por las causas antes explicadas, Coopecomún R.L. se compromete a reconocer a favor de Agropilón S.A: los intereses devengados por los SEIS MILLONES DE COLONES que se entregan como prima en este acto, a una tasa similar a la del depósito a plazo antes mencionado." Con lo anterior, está claro que la compradora procuraba protegerse ante la eventual restitución del bien que recién adquiriría, por si se llegase a anular el remate efectuado, conducta normal en cualquier persona media que, en buen entendimiento, está consciente de la incertidumbre contenida en la negociación y prefiere dejar detallados en forma meticulosa los parámetros de reintegro de su inversión que se fueran a utilizar y que, a la postre, debieron ejecutarse en razón de lo sucedido. En efecto, prácticamente un año



después de suscrito ese documento, se autorizó el 11 de noviembre de 1998 al Licenciado. Ronald Aguilar Dormond, Gerente de Coopecomún R.L. a ceder "**los derechos litigiosos del proceso hipotecario Nº 96-100779-341-CI-B de Coopecomún contra Papas Congeladas a la Francesa S.R.L.**" (folio 64) y, el 16 de ese mismo mes y año, también en el protocolo del licenciado Hicer Linkimer B., firmaron un finiquito, procurándose por su medio solventar los inconvenientes surgidos ante la declaratoria con lugar del incidente de nulidad de notificación que interpuso la aquí actora (folios 65, 66 y 67). Por otra parte, en todas las escrituras, el cartulante Linkimer, introdujo una cláusula según la cual los otorgantes le eximían de responsabilidad en el otorgamiento, en razón de las condiciones en que se realizaba, dejando patente de esa manera que tales actuaciones no eran oportunas, en tanto estaban sujetas a lo que se resolviera en sede jurisdiccional. **X.-** A partir de lo anterior, debe calificarse el actuar de los demandados, quienes, desde su contestación y en el transcurso del proceso, si bien se manifestaron conocedores de las circunstancias que rodeaban la finca al momento de traspasarla, han mantenido la tesis de que ello no puede afectar su actuación de buena fe. El representante de Coopecomún R.L. afirma que al disponer de la propiedad, ésta ya le pertenecía incluso registralmente, por lo que tenía pleno derecho sobre ella. El personero de Agropilón S.A. argumenta que la adquirió de quien era propietario en el Registro y; además, su representada es un tercero en la negociación que mantenían la actora y la Cooperativa que le vendió. De igual forma, el señor notario, sostiene que él advirtió a las partes de las circunstancias existentes, pero que aún así ellos decidieron continuar con la transacción, exonerándole de toda responsabilidad en ese asunto. La Sala no puede compartir aquella primera argumentación. Si bien el uso ordinario de los términos "**buena fe**" y "**mala fe**" ha estado relacionado con la buena o mala intención con que actúan las personas, sea con el propósito o deseo de causar daño, en ocasiones, aparejado incluso al interés de lograr un beneficio personal, y es en ese entendido que los codemandados podrían sentirse desacreditados o moralmente lesionados, es lo cierto que desde una óptica jurídica, su alcance puede llegar a tener otros matices, como es el caso aquí ventilado. La calificación "**mala fe**" no se aplica de manera exclusiva a la intención de causar daño, sino que, además de lo anterior, el término también involucra el conocimiento que se tenga de un determinado elemento o situación que pueda tornar imposible o de difícil ejecución el negocio jurídico proyectado, o bien, de alguna manera lo afecte y, aún así, lo realicen asumiendo el riesgo al confiar que nada ocurrirá, que hay una alta probabilidad de que se



genere el problema, pero que pueda llegarse luego a un arreglo conveniente, o inclusive, que se haga para obtener un beneficio propio. A partir de lo anterior, cesa la buena fe, pues para mantenerla se requería del convencimiento pleno, la convicción, o por lo menos una firme creencia, carente de toda duda, de la inexistencia de un vicio u obstáculo real para su formalización. Al tenor de lo expuesto, resulta irrefutable que la conducta de los codemandados, ni por asomo, puede ser calificada de buena fe, puesto que todos eran conscientes *-incluso, como consta en el expediente, así expresamente lo aceptaron en diferentes oportunidades-*, de las gestiones que realizaba la actora para recuperar el inmueble sobre el cual transaban, de forma tal que, con independencia de la inscripción registral que existía al momento de la compra-venta, posteriormente podría surgir la obligación de retornarla, para lo cual prepararon las condiciones en un documento privado en el mismo acto de la transacción. Así las cosas, cabe reiterar que la ausencia de desconocimiento respecto de la probabilidad de que el título de la vendedora, Coopecomún R.L., se tornara insuficiente para fundamentar su dominio y, en consecuencia, el que adquiriría la compradora, Agropilón S.A., también resultara afectado, es la causa de la imposibilidad de aplicar la tutela contenida en los numerales 455 y 456 del Código Civil a los codemandados. Para contar con dicha protección, era imprescindible la buena fe de quien compraba al amparo de la información registral, lo que, además, le habría permitido ostentar la condición de tercero. Sin embargo, en la especie, como quedó especificado, al ser conscientes los negociantes del riesgo, su conducta no estaba regida por la buena fe y tampoco la compradora es una tercera persona en el asunto. Pretender considerarla así, no sólo violentaría el Ordenamiento Jurídico, sino que además, propiciaría actuaciones maliciosas. Entonces, la realidad por todos conocida debe prevalecer sobre la información obrante en el Registro, pues ésta, ante la discrepancia con la primera, sólo permite proteger a quienes desconozcan que sus actuaciones, con base en lo inscrito, podrían afectar a terceras personas (***Véase en este sentido, verbigratia, el Voto de esta Sala N° 37 de las 9:45 horas del 27 de mayo de 1994, entre otros***). No obstante lo dicho y conforme se verá, la calificación dada por el Tribunal a la conducta de los co-demandados, no está acorde con la prueba obrante en autos ni con lo estipulado en los ordinales 21, 285 y 286 del Código Civil. **XI.-** La definición de buena o mala fe respecto de una conducta particular, determina disímiles consecuencias. Esto obliga en la especie a modificar el pronunciamiento del Tribunal, puesto que, detectada la existencia de "mala fe", en el sentido indicado, el Ordenamiento Jurídico asigna derivaciones diferentes a las



resueltas. De esta manera, el reconocimiento de las inversiones llevadas a cabo en la propiedad N° 37.818-000 por Agropilón S.A., en aplicación de las figuras jurídicas: mejoras y la accesión, no encuentran sustento en los numerales 328 y 332 del Código Civil, en el caso de las primeras, y 509 *ibídem*, en las segundas y, por consiguiente, las consecuencias no son las concedidas. En efecto, declarada la "mala fe", las mejoras útiles deben ser reconocidas, tal como lo hizo el Tribunal de instancia, pero deberán ser canceladas, no bajo las opciones que otorga ese órgano jurisdiccional colegiado a la luz del párrafo segundo del artículo 332 del Código Civil, sino por su valor, conforme lo preceptuado por los artículos 330 y 333 del mismo cuerpo normativo. De igual forma, y por la misma razón (mala fe), no es pertinente derecho de retención respecto de las mejoras útiles; en consecuencia, la retención sólo es procedente en cuanto a las que se otorgaron bajo la calificación de necesarias. Tocante a la accesión es aplicable el artículo 508 del Código Civil, en vez del 509 *ibidem*, toda vez que resulta imposible considerar que en este asunto las construcciones y plantaciones se dieron "a ciencia y paciencia del dueño"; está claro que por las acciones de los co-demandados, la actora, pese a su inconformidad, estuvo imposibilitada a ejercer su derecho de dominio sobre el inmueble (y por tanto, tampoco la posesión). En consecuencia, ni el derecho de retención sobre las mejoras útiles, ni la co-propiedad por accesión de buena fe, o consentimiento, pueden ser ejercidos en este asunto por Agropilón S.A. Dicha empresa perdió desde un principio la posibilidad de que aquellas figuras le beneficiaran, cuando compró un inmueble sobre el que conocía que el derecho de propiedad aún estaba por definirse y, en adición ello, procedió a sembrar y construir sobre éste, sabedora de que la finca podría regresar a la esfera de dominio de la actora. Más aún, luego de notificada la presente demanda, no se limitó a una labor de mantenimiento, como era su deber. Por lo anterior, respecto de las obras e inversiones declaradas como accesión, es la sociedad demandante, Papas Congeladas a la Francesa S.R.L., la que tiene la opción de hacer suyo lo plantado y construido en el terreno, reembolsando para ello valor de los materiales y la mano de obra; o bien, de no quererlo así, de "exigir que se quiten o destruyan a costa del que las hizo". Todo ello dentro del mismo plazo de *tres meses* establecido por el Tribunal, y bajo la inteligencia que de no hacerlo en dicho período, se entenderá que hace suyo lo plantado y construido en las condiciones ya dichas."<sup>11</sup>



## **b. Posibilidad de acreditarla mediante prueba testimonial al ser un hecho donde no existe convención o acto jurídico de por medio**

"IV.- Cabe decir en primer lugar, que tal y como ha señalado la Sala Primera: "La prueba es "un medio de verificación de las proposiciones que los litigantes formulan en el juicio". Ello implica la probanza de toda afirmación enunciada por la parte, porque se inmiscuye el interés de cada una de ellas. En nuestro sistema impera el aforismo *judex secundum allegata et probato partiun decidere debet*. Existen diversos principios propios de la prueba, entre ellos se encuentran, 1) la libertad probatoria: las partes podrán ofrecer todos los medios de prueba lícitos, obtenida legítimamente conducente a demostrar o negar los hechos o para afirmar o contradecir las pretensiones de la demanda, 2) la carga y exención: es el viejo y conocido principio de imponer la prueba a quien alegue un hecho o una pretensión y, si alega su inexistencia, modificación o extinción, también deberá probarlo, 3) validez: la prueba se admitirá si tiene relación directa con los hechos y el objeto de la pretensión y se rechazará aquella impertinente, abundante, inconducente, innecesaria, dilatoria, ilegítima o ilegal o cuando se refiere a hechos evidentes o notorios, 4) deber de declarar e informar: cuando sean ofrecidos como prueba, los testigos, los peritos y las partes, tienen el deber de declarar, igualmente los funcionarios públicos tienen esa obligación respecto de informes y certificaciones, comprometiéndose a decir verdad sobre los hechos y 5) contra prueba: toda prueba admite prueba contraria" ( Voto No. 001245-F-01 de la SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, de las 11:00 horas del 21 de diciembre del 2001). V.-Las normas en cuestión establecen lo siguiente: Artículo 317.- Carga de la prueba. La carga de la prueba incumbe: 1) A quien formule una pretensión, respecto a las afirmaciones de los hechos constitutivos de su derecho. 2) A quien se oponga a una pretensión, en cuanto a las afirmaciones de hechos impeditivos, modificativos o extintivos del derecho del actor. En esta norma se recoge la disposición general que contenía el Código Civil, en relación con la actividad probatoria que en el proceso civil compete a cada una de las partes, en lo de su exclusivo interés, y que señalaba "todo aquel que intente una acción u oponga una excepción, es obligado a probar los hechos en que descansa la acción o excepción"; solo que ahora se regula con mayor amplitud y precisión y como un instituto jurídico procesal, más que de fondo. Artículo 351.- Admisibilidad. No será admisible la prueba testimonial para demostrar la convención o acto jurídico cuyo objeto tenga un valor mayor al diez por ciento de la suma mínima que se haya fijado para la procedencia del recurso de casación. En



tal caso, toda convención o acto jurídico deberá constar en un documento público o privado. Para lo anterior regirá la suma vigente a la fecha de la celebración de la convención o acto jurídico. Para la estimación del objeto de la convención o acto jurídico no se tomarán en cuenta los frutos, intereses u otros accesorios. Sin embargo, la prueba testimonial será admisible para comprobar actos jurídicos cuyo objeto tenga un valor mayor al indicado, y para comprobar las convenciones que haya habido entre las partes, en los siguientes casos: 1) Cuando exista un principio de prueba por escrito. 2) Cuando haya sido imposible al que invoca la prueba testimonial procurarse una literal, o cuando, a consecuencia de caso fortuito, haya perdido la que se había procurado. Será admisible la prueba testimonial aunque el objeto que constituya la materia de la obligación exceda del valor indicado, si el acreedor limita su reclamo a ese valor y renuncia al exceso. No obstante lo dispuesto en este artículo, los tribunales podrán permitir la prueba testimonial más allá del límite indicado en el párrafo primero, teniendo en cuenta las cualidades de las partes, la naturaleza de la convención o acto jurídico y de cualquier otra circunstancia. Los hechos puros y simples podrán ser probados por medio de testigos, cualquiera que sea la importancia de la cuestión en la cual se trate de establecer su existencia." Si bien con ciertas salvedades, mediante esta norma se introduce una limitación al principio general de libertad probatoria, respecto de un medio de prueba como lo es la declaración de testigos para la demostración de actos jurídicos y convenciones y un criterio de prueba tasada en cuanto a los mismos, en tanto establece por principio, que no será admisible la prueba testimonial para demostrar la convención o acto jurídico cuyo objeto tenga un valor mayor al 10 % de la suma mínima fijada para la procedencia del recurso de casación; y que en tal caso, toda convención o acto jurídico deberá constar en un documento público o privado. Finalmente tenemos el artículo 509 del Código Civil, el cual dispone: "ARTICULO 509.- Si se ha edificado, plantado o sembrado en terreno ajeno, pero a ciencia y paciencia, del dueño, éste podrá hacer suya la plantación o fábrica, pagando el valor que haya costado, y si no le conviniere, la propiedad total será común en proporción a valor del terreno antes del edificio o plantación, y al valor de la plantación o edificio." Esta norma regula uno de los supuestos del derecho de accesión respecto de los inmuebles, es decir el caso en que se ha edificado, plantado o sembrado en terreno ajeno pero a ciencia y paciencia del dueño. Supuesto que según la doctrina también se le suele denominar como accesión artificial o industrial en bienes inmuebles porque a diferencia de otras que se producen por obra de la naturaleza (p.ej.: aluvión)



ésta procede de la mano del hombre. Cabe admitir en este sentido que no estamos en este supuesto frente a un hecho natural pero tampoco frente a un típico acto jurídico, vale decir ante una declaración de conocimiento o de voluntad en sentido estricto, sino más bien ante un fenómeno distinto y más amplio, esto es ante un hecho humano, un comportamiento material, el cual se exterioriza y objetiva en lo que ahora interesa, en la construcción en sí de una obra en terreno ajeno. Situación de hecho que desde luego puede ser probada como tal, por medio de testigos conforme a lo dispuesto en último párrafo del artículo 451 del Código Procesal Civil. Siendo esto lo verdaderamente importante resulta irrelevante si la obra fue hecha por sí (directamente) o por otro (un encargado); con recursos propios (del propio peculio) o ajenos (prestados o donados, total o parcialmente). Por lo que a nada conduce en este caso específico la forma como se haya obtenido el dinero. En otros términos al no tratarse de una convención o acto jurídico, no resulta indispensable la prueba documental. Bajo esta inteligencia, lleva razón el recurrente en cuanto arguye que el Tribunal incurrió en error de derecho al negarle valor probatorio a los citados testigos, a los efectos de demostrar, por su medio, que la actora hubiera hecho una casa de habitación en terreno ajeno en tanto estimó que la sola prueba testimonial resultaba inadmisibles para demostrar ese hecho, a no ser que se hiciera acompañar, al menos, de un principio de prueba por escrito acreditativo, en el caso de que la actora había incurrido en pagos para la construcción de la citada casa. Por lo demás, si bien en el supuesto del artículo 509 del Código Civil, particularmente en el caso de una edificación se debe indemnizar el costo de la obra, nada impide que su valor sea determinado mediante el dictamen de un perito. En cuanto a lo anterior y por las razones citadas, la Sala estima que en efecto, el Ad quem incurrió en errónea interpretación y aplicación de los artículos 317 y 351 del Código Procesal Civil. Por lo que, en cuanto a este punto, se debe acoger el recurso planteado y en su lugar anular el fallo impugnado."<sup>12</sup>

#### FUENTES CITADAS:

---

<sup>1</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 481-F-00 de las quince horas treinta minutos del veintiuno de junio del año dos mil.

<sup>2</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 709-F-99 de las quince horas cincuenta minutos del diecinueve de noviembre de mil



---

novecientos noventa y nueve.

<sup>3</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 183-F-91.CIV de las catorce horas quince minutos del dieciocho de octubre de mil novecientos noventa y uno.

<sup>4</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 15 de las quince horas treinta minutos del catorce de febrero de mil novecientos noventa y seis.

<sup>5</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 751-F-2000 de las diez horas veinte minutos del seis de octubre del año dos mil.

<sup>6</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 233-F-2005 de las diez horas del catorce de abril del año dos mil cinco.

<sup>7</sup> TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Goicoechea. Resolución N° 239-F-2004 de las quince horas ocho minutos del veintiocho de abril de dos mil cuatro.

<sup>8</sup> TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 233 de las quince horas cinco minutos del veinticuatro de junio del dos mil dos.

<sup>9</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 183-F-91.CIV de las catorce horas quince minutos del dieciocho de octubre de mil novecientos noventa y uno.

<sup>10</sup> TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA. Resolución N° 155 de las diez horas cincuenta minutos del veintisiete de mayo del dos mil cuatro.

<sup>11</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 335-F-2005 de las once horas treinta minutos del veinte de mayo del dos mil cinco.

<sup>12</sup> SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 919 de las nueve horas cincuenta minutos del cuatro de noviembre del año dos mil cinco.