

**EXP: 07-160244-0465-AG**

**RES: 000249-F-S1-2011**

**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** San José,  
a las nueve horas del diez de marzo de dos mil once.

Proceso ordinario tramitado en el Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de la Zona Atlántica, por **PEDRO SOLANO CAMBRONERO**; contra **MARITZA CERDAS ROJAS**, ama de casa, vecina de Cartago; **COMPAÑÍA EL TAJO FINCA DON ALEJO SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por su presidente **LUIS GUILLERMO GÓMEZ NAVARRO**, vecino de Cartago; también demandado en carácter personal. Interviene en el proceso como tercero interesado **INVERSIONES MONTEVARO BL. SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por su presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, Leonardo Picado Durán, bínubo, comerciante. Las personas físicas son mayores de edad, casados y con las salvedades hechas, empresarios y vecinos de San José.

### **RESULTANDO**

**1.-** Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el actor estableció demanda ordinaria, a fin de que en sentencia se declare: "*... curso a la presente demanda y en sentencia se condene solidariamente a los aquí demandados a repetirme todos los dineros que invertí en la mejora y mantenimiento de las fincas arrendadas sea la suma de TREINTA Y SEIS*

*MILLONES DE COLONES por concepto de siembre de ciento veinte hectáreas de potreros con pasto RETANA a razón de trescientos mil colones por hectárea, CUATRO MILLONES DE COLONES por construcción de CORRAL, CINCO MILLONES DE COLONES por reparación y construcción de CERCAS, más el interés a tipo legal sobre esas sumas desde el 03 de mayo del 2007 en que fui despojado de las fincas que tenía en arriendo; también se me pague las pérdidas que consisten en CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS DÓLARES, moneda de curso legal en los Estados Unidos de Norteamérica, suma que en colones al día de hoy, a razón de quinientos veinte colones por dólar, asciende a la suma de OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES que corresponden a lo que perdí por haber vencido las cabezas de ganado a un precio inferior al que en realidad tenían para el momento en que fueron sacadas del inmueble y que debí vendérselas al señor Beita, más intereses al tipo legal sobre esas sumas desde el 03 de mayo del 2007, fecha en que fui despojado de las fincas; además solicito se les condene a pagar de forma solidaria las costas de esta acción."*

**2.-** La parte demandada contestó conforme a su libelo de folios 69 al 79 y opuso las excepciones de falta de derecho, falta causa, falta de legitimación activa y pasiva, falta de interés actual, caducidad, prescripción y la de litis consorcio activo, que se resolvió interlocutoriamente. Además, de la expresión genérica de "*sine actione agit*".

**3.-** Los accionados contrademandaron para que en sentencia se declare: "*... se condene al actor en juicio y contrademandado, a pagarnos las sumas de CUATRO MILLONES NOVENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS*

*COLONES, como saldo deudor por concepto de alquiler de las fincas de nuestra propiedad, que están probadas esas partidas con el mismo contrato que aporta el actor en juicio, que se le imponga el pago de los intereses de ley sobre esa suma y se le condene a pagarnos ambas costas de esta acción, declarándose sin lugar la acción principal, conforme quedó solicitando arriba, acogíendose las defensas opuestas y condenando igualmente en ambas costas de la acción principal al actor en juicio.”*

**4.-** Don Lidio contestó la contrademanda conforme a su escrito de folios 85 al 86, e interpuso las excepciones de prescripción de la acción, prescripción de intereses, falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva, falta de interés actual y la de caducidad, que se resolvió interlocutoriamente.

**5.-** - La Jueza Silvia E. Sánchez B., en sentencia 72-09 de las 14 horas 10 minutos del 19 de agosto de 2009, resolvió: *"De conformidad con lo antes expuesto, normas y jurisprudencia de cita, SE ACOGEN las excepciones opuestas por la parte demandada reconventora de FALTA DE DERECHO, FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA, FALTA DE INTERÉS ACTUAL, FALTA DE CAUSA. Se RECHAZA la excepción de PRESCRIPCIÓN, en consecuencia se declara SIN LUGAR en todos sus extremos la demanda promovida por PEDRO SOLANO CAMBRONERO contra MARITZA CERDAS ROJAS, LUIS GUILLERMO GÓMEZ NAVARRO, y COMPAÑÍA EL TAJO FINCA DON ALEJO S.A.- En cuanto a la reconvención formulada, SE ACOGEN las excepciones de FALTA DE DERECHO, FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA, PRESCRIPCIÓN, PRESCRIPCIÓN DE INTERESES, y se RECHAZAN las excepciones de FALTA DE CAUSA, Y FALTA DE INTERÉS ACTUAL.- En consecuencia se declara SIN LUGAR*

*en todos sus extremos la reconvencción promovida por MARITZA CERDAS ROJAS, LUIS GUILLERMO GÓMEZ NAVARRO, y COMPAÑÍA EL TAJO FINCA DON ALEJO S.A. contra LIDIO ZÚÑIGA FONSECA.- Deberán cubrir cada parte con sus costas personales y procesales en las que hayan incurrido por sus actuares."*

**6.-** La parte actora apeló y el Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, integrado por los Jueces Carlos Picado Vargas, Damaris Vargas Vásquez y Alexandra Alvarado Paniagua, en voto 0235-F-10 de las 13 horas del 16 de marzo de 2010, dispuso: *"En lo apelado, se confirma la resolución venida en alzada."*

**7.-** El actor formula recurso de casación indicando expresamente las razones en que se apoya para refutar la tesis del Tribunal de instancia.

**8.-** En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones de ley.

### **Redacta el Magistrado Solís Zelaya**

#### **CONSIDERANDO**

**I.** El 10 de octubre de 2003, Maritza Cerdas Rojas, Luis Guillermo Gómez Navarro y la empresa Compañía El Tajo Finca Don Alejo Sociedad Anónima (en adelante, Finca Don Alejo), suscribieron un acuerdo denominado *"Contrato de arrendamiento de fincas"*, mediante el cual arrendaron sus heredades descritas en los planos catastrados números L-112745-93, L-595072-85 y L-0595071-85 (esta última inscrita con la matrícula de folio real 45159-000), ubicadas en el distrito Sexto, Colorado, cantón Segundo, Pococí, de la provincia de Limón, a los señores Lidio Zúñiga Fonseca y Gerardo Zúñiga Pérez. Las tres fincas son utilizadas como una unidad productiva. El 15 de enero de

2004, el señor Zúñiga Pérez cedió sus derechos a su padre, don Lidio, quien quedó como único arrendatario. Se pactó que el plazo sería de seis años, finalizando el 10 de octubre de 2009. El señor Zúñiga Fonseca introdujo pastos tipo Retana; además, edificó un corral de madera y zinc. Siempre estuvo al día en el pago de la renta. El primero de mayo de 2007, los señores Cerdas Rojas, Gómez Navarro y la sociedad Finca Don Alejo, suscribieron un nuevo convenio denominado "*Contrato de alquiler de fincas con opción de venta*", pero esta vez con el señor Rafael Ángel Beita Navas; en virtud de lo cual, el señor Zúñiga Fonseca abandonó las propiedades arrendadas.

**II.** El primero de noviembre de 2007, don Lidio formula demanda ordinaria agraria en contra de Maritza Cerdas Rojas, Luis Guillermo Gómez Navarro y Finca Don Alejo (no obstante, el 13 de mayo de 2008 –folios 95 y 125- cedió sus derechos litigiosos al señor Pedro Solano Cambronero, quien desde entonces figura como único demandante). Pretende se les condene, en forma solidaria, a repetirle los dineros invertidos en la mejora y mantenimiento de las propiedades arrendadas, de la siguiente manera: 1) ¢36.000.000,00, por la siembra de 120 hectáreas de potreros con pasto Retana, a razón de ¢300.000,00 por hectárea; 2) ¢4.000.000,00 por la construcción del corral; y 3) ¢5.000.000,00 por reparación y construcción de cercas. También solicita se le paguen las pérdidas sufridas, consistentes en: A) U.S. \$154.500,00, monto que, en colones al tipo de cambio de ¢520,00 por dólar, asciende a ¢80.340.000,00; y B) ¢5.650.000,00, por haber vendido las cabezas de ganado a un precio inferior al que en realidad tenían al momento cuando fueron sacadas de las heredades, al traspasarlas al señor Rafael Ángel Beita Navas.

Reclama el reconocimiento de los réditos al tipo legal, en torno a todas las sumas indicadas, desde el 3 de mayo de 2007. Por último, solicita se les impongan las costas del proceso. Los codemandados aceptaron unos hechos y rechazaron otros. Alegaron las defensas de caducidad; prescripción; falta de: derecho, interés actual, causa, legitimación activa y pasiva. También adujeron la expresión genérica "*sine actione agit*". Asimismo, contrademandaron. Solicitan se condene al actor reconvenido a cancelarles ₡4.094.400,00 como saldo deudor por concepto de alquiler de las fincas de su propiedad; más los intereses legales y las costas. Don Lidio contestó unos hechos de manera afirmativa y otros los rechazó. Formuló las excepciones de caducidad de la acción; prescripción de la acción principal y de los intereses; falta de: derecho, interés actual; legitimación activa y pasiva. El Juzgado, tocante a la demanda, acogió las defensas de falta de: derecho, interés actual, causa, legitimación activa y pasiva. En consecuencia, la declaró sin lugar en todos sus extremos. Respecto a la contrademanda, estimó procedentes las excepciones de prescripción tanto de capital, como de los intereses; falta de: derecho, legitimación activa y pasiva. Ergo, la rechazó en todos sus extremos. Dispuso que cada parte corriera con sus costas. El Tribunal confirmó. El señor Solano Cambroneró acude ante esta Sala.

**III.** Manifiesta el recurrente, en el **único** agravio formulado que, en virtud de un contrato de arrendamiento, el señor Lidio Zúñiga Fonseca poseyó tres fundos agrícolas propiedad de los demandados. Construyó, afirma, potreros, cercas y un corral. Estando en curso el convenio, anota, lo contactó el señor Rafael Beita Navas, a quien le manifestó que estaba arrendando las

propiedades con opción de compra, pero no tenía capital para adquirirlas. El señor Beita, refiere, le manifestó su interés en comprarlas. Debido a ello, apunta, don Lidio le facilitó el nombre de los dueños. Don Rafael los contactó y se reunió con ellos a espaldas del señor Zúñiga Fonseca. Los codemandados, arguye, convinieron con el señor Beita en la celebración de un nuevo convenio de arrendamiento respecto de las heredades e, igualmente, le otorgaron una opción o promesa de venta. Con dicho acuerdo, señala, se apersonó a las fincas, indicándole a don Lidio que debía salir, pues él era el nuevo arrendatario. En contra de su voluntad lo hizo el señor Zúñiga Fonseca, comenta, incluso vendiéndole el ganado a don Rafael Ángel, quien luego adquirió las propiedades. Don Lidio, argumenta, consideró que la forma como actuaron los demandados no fue correcta, ya que a sus espaldas, estando vigente el contrato de arrendamiento suscrito con él, adquirieron compromisos con un tercero. Ello comenta, significaba atropellar los derechos del señor Zúñiga Fonseca quien, para entonces, y gracias a su esfuerzo, tenía los fundos en su capacidad de producción óptima o aceptable, pues los pastos eran nuevos y, como tales, eficientes. En el acuerdo de arrendamiento firmado por don Lidio con los codemandados, señala, partiendo del supuesto de que sería cumplido a cabalidad, se estipuló que las mejoras introducidas a los inmuebles, al final del acuerdo, quedarían a favor de los arrendantes y que el arrendatario no podría pretender su pago. Ese, afirma, era el espíritu e inteligencia del acuerdo. Empero, como se incumplió, don Lidio, en el sub júdice, las reclamó. El A quo, acota, declaró sin lugar la demanda, aduciendo que se había convenido que no se indemnizarían. Por su parte, añade, el Ad quem no se

pronunció en torno a la pertinencia o no del derecho del actor de cobrarlas. Por el contrario, señaló que la demanda debía desestimarse porque don Lidio no acreditó haber sido despojado de los inmuebles; fue él, más bien, quien propició que los demandados le arrendaran a don Rafael Ángel. El Tribunal, sostiene, indicó que el señor Beita Navas dijo cosas que, en realidad, no afirmó, o que, diciéndolas, fueron interpretadas fuera de contexto. Arriba, asegura, a una conclusión que no es cierta. A partir de ese yerro, estima, todo el razonamiento jurídico resulta falaz. Es tan radical el error, apunta, que si se corrige, se llegaría a una conclusión opuesta. Transcribe lo dispuesto en los considerandos I y II de la sentencia combatida, respecto a los hechos demostrados e indemostrados. Los juzgadores de segunda instancia, reitera, tuvieron por acreditado lo reseñado en el hecho demostrado antecedido con el número 9 y lo consignado en el hecho no probado, al endilgarle al señor Beita palabras que no dijo o que fueron interpretadas fuera de contexto. Transcribe parcialmente lo expuesto por el Ad quem en el considerando IV del fallo impugnado. No es cierto, asevera, que don Lidio le ofreciera en arrendamiento las fincas a don Rafael. Lo que le indicó, insiste, fue que él tenía esas propiedades en arrendamiento y que, según palabras del señor Beita, creía que las vendían. Si le interesaba comprarlas, le dio el nombre del dueño, Luis Gómez, a quien don Rafael contactó, reuniéndose en Cartago, donde convinieron en que le arrendaría las fincas con opción de venta. Como es de suponer, señala, don Lidio no podía arrendarle a don Rafael lo que no era suyo; mucho menos, dar opción de venta. Por razones lógicas, arguye, cuando el señor Beita habla que se reunió en Cartago, se refiere a los dueños de los

inmuebles, pues solo de ellos podría obtener el arrendamiento y la opción de venta. Eso, anota, queda evidente cuando don Rafael indica que, después de la reunión en Cartago, toma posesión de las fincas y don Lidio reacciona muy molesto. De esa declaración, estima, se desprende que no fue el señor Zúñiga Fonseca quien le arrendó a don Rafael, ni consintió en ello. Por el contrario, agrega, la situación lo tomó por sorpresa, indicándole al señor Beita que eso no se iba a quedar así. También, comenta, don Lidio, obligado por la situación, tuvo que vender el ganado en un precio menor al de mercado. Es decir, de no ser por esa sorpresiva situación, no hubiese traspasado el ható en el precio en que lo hizo. De igual manera, indica, se deduce que don Lidio no estuvo en Cartago y que se enteró del asunto cuando el señor Beita se presentó a tomar posesión. Don Rafael, manifiesta el recurrente, refiere que la salida de don Lidio no fue pacífica. La consideró una injusticia y que iba a ir a los Tribunales a hacer valer sus derechos. Transcribe, en lo de su interés, lo afirmado por el señor Beita. De lo dicho por el testigo, afirma, se infiere que la salida de don Lidio no fue pacífica, menos consentida. Se debe considerar, acota, que el señor Zúñiga Fonseca es un campesino que poco entiende de papeles, pero que, al ver que todo su esfuerzo se quedaba en la finca, consideró que no era justo, pudiendo recurrir a los Tribunales en procura de que se le indemnizara todo su esfuerzo, del cual no tuvo tiempo de aprovecharlo. No recuperó su inversión. Ante la sorpresiva situación, vuelve a repetir, debió vender el ganado a un precio inferior al de mercado. Es decir, a uno que, en otras condiciones, no hubiese estado dispuesto a hacerlo. No guarda lógica, acota, que el arrendatario, después de todo su esfuerzo, teniendo la finca en condiciones

productivas, estando al día en sus obligaciones, propicie que un tercero entre en posesión de las fincas y sin retribución alguna, se aproveche de todo su esfuerzo. En virtud de lo anterior, concluye, y al amparo de los principios de razonabilidad, proporcionalidad y equidad, solicita se revoque la sentencia impugnada.

**IV.** A la luz de lo expuesto en el apartado anterior, y luego de analizar la declaración del testigo Rafael Ángel Beita Navas (folios 177 a 178), esta Sala determina que lleva razón el impugnante al indicar que el Ad quem incurrió en un desacierto material en la apreciación de esa probanza. Ello, al haber agregado el hecho probado antecedido con el número nueve, en el cual se indica: "El arrendatario Libio (sic) Zúñiga Fonseca ofreció al señor Rafael Beita Navas el arrendamiento de la finca e incluso le dio el nombre de los demandados para que negociara con ellos."(Lo subrayado es suplido); y señalar en el apartado IV de la sentencia combatida que "... *ha quedado demostrado con el testimonio de Rafel (sic) Beita Navas, testigo ofrecido por el mismo actor, que el arrendatario Lidio Zúñiga Fonseca ofreció al señor Rafael Beita Navas el arrendamiento de la finca e incluso le dio el nombre de los demandados para que negociara con ellos, cuando posteriormente se dio el contrato entre ellos, don Libio (sic) abandonó el inmueble. En ese sentido manifestó el testigo: "Yo entré arrendando esas propiedades en el año dos mil siete, ese contrato de arrendamiento era con opción de venta y en el año dos mil ocho compré las tres propiedades (...) Hace algunos años pasé por la zona y me topé a don Lidio quien me indicó que **se estaba arrendado** estas fincas y que creía que las vendían, él me dio el nombre del señor Luis Gómez y yo*

*averigüé el número telefónico, luego nos reunimos en Cartago y, donde convenimos en definitiva me arrendaba las propiedades con opción de venta" (Cfr. Testimonial de Rafael Beita Navas a folio 178). No existe prueba que desvirtúe el dicho del testigo, el cual resulta claro que entonces el arrendamiento que se dio estando aún vigente el contrato con don Lidio fue instado precisamente por éste, por lo que no puede el actor alegar que el mismo se hiciera a sus espaldas si éste fue el que instó a dicho acuerdo. ... por lo que no medió incumplimiento de parte de los demandados en el contrato de arrendamiento, ya que la relación inquilinaria con Rafael Beita fue por iniciativa del propio don Lidio ..." (lo resaltado y subrayado no es del original). En realidad, el señor Beita Navas no dijo lo que el Tribunal indica. En este sentido y en lo de interés, don Rafael Ángel afirmó: "... Como en febrero o marzo del dos mil siete, pasé de nuevo por la zona y me topé con don Lidio quién (sic) me indicó **que el** (sic) **estaba arrendando** estas fincas y que creía que las vendían, el (sic) me dio el nombre del señor Luis Gomes (sic) y yo averigüé el número telefónico, luego nos reunimos en Cartago, donde en definitiva convenimos que me arrendaba las propiedades con opción de venta."(Lo resaltado es suplido). Como se determina con claridad, el señor Beita Navas, en ningún momento afirmó que don Lidio le ofreciera en arrendamiento las propiedades. Por el contrario, señala que el señor Zúñiga Fonseca le dijo que él las estaba arrendando y que creía que las vendían, dándole a don Rafael Ángel el nombre del dueño. No obstante, ese error de hecho, como se verá, no conlleva la quiebra del fallo.*

V. Previo a analizar lo acontecido en el sub júdice, es menester señalar lo siguiente. En su sentencia, la juzgadora A quo, en lo de interés, considera:

**“IV.- SOBRE EL FONDO:** *De lo actuado por las partes tenemos que el (sic) nos encontramos frente a un proceso mediante el cual se discute el reclamo a la indemnización de las mejoras introducidas con ocasión a un contrato de arrendamiento ... En este orden de ideas, según se desprende de la demanda formulada, la parte actora solicita se le repita (sic) las sumas invertidas por concepto de mejoras que introdujo a los inmuebles que arrendó con ocasión al referido contrato, así como las pérdidas (sic) sufridas por el despojo de las fincas, y alega en lo medular que las mejoras consisten en un corral que construyó, la siembra de ciento veinte hectáreas de pasto del tipo Retana, así como de limpieza de carriles y mantenimiento de cercas. ... Asimismo, es posible concluir de la prueba aportada a autos (sic), por otra parte que durante el período de arrendamiento del reconvenido Lidio Zúñiga Fonseca, se introdujo pastos tipo Retana sobre los inmuebles así como la construcción de corral de madera y zinc, tal y como es alegado en la demanda. En este sentido, según se evidencia del reconocimiento judicial practicado, pese a que si bien es cierto a la fecha en que se practicó los terrenos se encontraban en situaciones distintas a las que mantenía durante el tiempo en que se pactó el arrendamiento, se logra evidenciar que los mismos mantienen zonas de pastos tipo Retana así como la existencia del corral construido en madera y zinc con piso de tierra de aproximadamente quince por trece metros en buenas condiciones, así como una casa de habitación ... Lo anterior permite vislumbrar que las condiciones de los inmuebles arrendados mejoraron durante el período*

de arrendamiento del señor Lidio Zúñiga.- En este sentido si bien la parte demandada reconventora alega que de existir mejoras dentro de los inmuebles arrendados, las mismas fueron realizadas por sus personas (sic), no comparte esta autoridad ese dicho, pues si bien es cierto no se desprende de la misma que a ciencia cierta quien (sic) introdujo las mejoras referidas, tal aseveración no encuentra sustento probatorio en los autos, permitiendo por el contrario concluir que las mismas fueron realizadas por el reconvenido.- ... Resulta claro entonces, que si bien es comprobada la existencia de mejoras introducidas a los inmuebles, existió de forma consensual un acuerdo tomado en relación a este aspecto, delimitándose así la forma de actuar referente a las mismas, pues la voluntad de las partes es clara en cuanto a que no debe el arrendante reconocer pago alguno por las mejoras.- ..." (Lo subrayado es suplido). Por su parte, el Tribunal, en el fallo combatido, en lo conducente, señala: "**IV.-** ... Por ende, siendo que hubo novación de arrendatario, debe aplicarse la cláusula (sic) sexta y séptima del contrato de arrendamiento consistente en la renuncia de mejoras, por lo que no medió incumplimiento de parte de los demandados en el contrato de arrendamiento, ya que la relación inquilinaria con Rafael Beita fue por iniciativa del propio don Lidio, por lo que no lleva tampoco razón el actor en aducir que medió mala fe en el actuar de los accionados, careciendo de derecho para cobrar daños y perjuicios. Con respecto a los corrales, siendo que los mismos se incorporan al inmueble en forma fija y permanente, existe imposibilidad material de ser removidos y se reputan así de pleno derecho, conforme a la cláusula novena del contrato ...".(Lo subrayado es suplido). De lo transcrito, se evidencia la confusión padecida por los juzgadores de ambas

instancias, entre lo que técnicamente son mejoras y la accesión. Su distinción queda en evidencia con lo preceptuado en el Código Civil. En este sentido, tocante a las mejoras, los preceptos 328, 330 y 332, señalan: "**ARTÍCULO 328.-** *Además tendrá derecho el poseedor de buena fe a que el reivindicador le pague el precio que él haya dado por la cosa, el valor de las mejoras necesarias y el de las útiles, y a retirar los materiales de las de puro adorno, con tal que la separación pueda hacerse sin detrimento de la cosa reivindicada y de que el propietario rehúse pagarle el valor que tendrían dichos materiales después de separados. Mientras no se le haga el pago de lo que se le debe, puede retener la cosa en su poder. / ...* **ARTÍCULO 330.-** *El poseedor de mala fe tiene derecho a que se le abone el valor de las mejoras necesarias; respecto de las útiles tiene los mismos derechos, menos el de retención, que el poseedor de buena fe; las de puro adorno no puede retirarlas ni reclamar nada por ellas. /* **ARTÍCULO 332.-** *Se tendrán como mejoras necesarias todos los gastos indispensables para la conservación de la cosa, y como útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa. / La estimación de las mejoras necesarias se hará, si dejan un resultado material permanente, por el valor que tengan al tiempo de la restitución o por el efectivo costo, según convenga al reivindicador; y si no dejan un resultado material permanente, por el efectivo costo o por el provecho que reporte al reivindicador, según éste elija. / Las mejoras útiles, respecto del poseedor de buena fe, se estimarán por lo que valgan, al tiempo de la restitución, las obras en que consistan las mejoras, o por el mayor valor que en virtud de éstas tenga la cosa en dicho tiempo, a elección del reivindicador.*"(Lo subrayado no es del original). Respecto al

instituto de la accesión, los cánones 505, 506, 508, 509, disponen:

**ARTÍCULO 505-** *El derecho de propiedad no se limita a la superficie de la tierra, sino que se extiende por accesión a lo que está sobre la superficie y a lo que está debajo. Salvadas las excepciones establecidas por la ley o la convención, el propietario puede hacer arriba todas las construcciones o plantaciones que le convenga, y hacer debajo todas las construcciones que juzgue a propósito y sacar de esas excavaciones todos los productos que puedan darle. / En los casos de propiedad en condominio, lo anterior solo será aplicable con las limitaciones establecidas en la respectiva ley. / **(Así reformado por el artículo 40 de la Ley No. 7933 de 28 de octubre de 1999).** / **ARTÍCULO 506.-** *Toda siembra, plantación u obra hecha en un terreno, se presume hecha por el propietario y que le pertenece, si no se prueba lo contrario. ...* / **ARTÍCULO 508.-** *El dueño del terreno en que otra persona, sin su consentimiento, hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá el derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, o el de exigir que se quiten o destruyan a costa del que los hizo, quien además puede ser condenado a indemnización de los daños y perjuicios ocasionados al dueño del suelo. Si el propietario prefiere conservar el plantío o fábrica, deberá reembolsar el valor de los materiales y el de la mano de obra, sin consideración al mayor o menor valor que haya podido recibir la finca. Sin embargo, demostrada la buena fe del que edificó, sembró o plantó, no podrá el propietario pedir la destrucción de lo hecho, pero tendrá opción para reembolsar el valor de los materiales y jornales, o para pagar una suma igual al mayor valor que la finca haya adquirido.* / **ARTÍCULO 509.-** *Si se ha**

edificado, plantado o sembrado en terreno ajeno, pero a ciencia y paciencia del dueño, éste podrá hacer suya la plantación o fábrica, pagando el valor que haya costado, y si no le conviniere, la propiedad total será común en proporción al valor del terreno antes del edificio o plantación, y al valor de la plantación o edificio." (Lo subrayado es suplido). Al respecto, esta Sala, desde vieja data, ha deslindado ambos institutos. En este sentido, en la sentencia no. 30 de las 15 horas 22 minutos del 10 de enero de 2001, citando otro precedente, en lo de interés, dispuso: "**V.-** ... En todo caso, a mayor abundamiento de razones interesa citar lo que esta Sala ha dicho en relación a las diferencias entre el instituto de la accesión y las mejoras: '**IX.-** ... Como principio recogido en varias normas de nuestra legislación civil, cuando un propietario de un inmueble pretenda incorporar en su patrimonio obras realizadas por un tercero, debe pagar a este su valor. Puede ocurrir que las obras constituyan apenas un incremento, una modificación o una reparación de las preexistentes, supuesto en el cual se está en presencia de mejoras, o que más bien impliquen la incorporación de bienes no existentes, como edificaciones, sembradíos o plantaciones nuevas, hipótesis que corresponde al instituto de la accesión. Ya Brenes Córdoba, nuestro ilustre tratadista, señalaba hace varios años, lo siguiente: "Es preciso distinguir cuidadosamente las mejoras propiamente tales según el estricto sentido jurídico de la palabra y que son esas a que acaba de hacerse referencia, de las plantaciones y construcciones nuevas que una persona hace en suelo ajeno, porque la condición de estas últimas obras se determina por las reglas relativas a la accesión de bienes inmuebles; reglas que difieren bastante de las que quedan expuestas con relación a esta materia. Las

*mejoras se hacen en cosa preexistente a efecto de ampliarla, modificarla, repararla o condicionarla según la conveniencia o gusto del poseedor. Así, tratándose de un edificio, la apertura de una o más ventanas, componer el techo, agregar una o más piezas, son obras o trabajos que se conceptúan mejoras. Y con referencia a un predio rústico, lo son asimismo, reponer las plantas que han perecido, arreglar las cercas que estuvieren en mal estado, desecar pantanos y aún ensanchar las plantaciones que allí había cuando el individuo entró en posesión de la finca. Mas las plantaciones o edificaciones hechas en terreno ajeno donde no había obras de esa naturaleza, o si existían estaban por completo separadas de las nuevas, son mejoras, en la acepción común de la palabra, mas no en el sentido legal, y se rigen por la accesión inmobiliaria (Brenes, Alberto, Tratado de los Bienes, 1981, Editorial Juricentro, pp. 73 y 74).- Hecho el distingo, conviene, ahora sí, ocuparse del caso concreto." (No. 68. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, 14:40 horas del 30 de junio de 1998). ..."*(Lo subrayado es suplido. En igual sentido, pueden consultarse, entre muchas otras, las resoluciones nos. 417 de las 15 horas 10 minutos del 2 de junio del 2000, 432 de las 15 horas 30 minutos del 29 de mayo de 2002, 418 de las 9 horas 15 minutos del 18 de julio de 2003 y 233 de las 10 horas del 14 de abril de 2005). Es decir, aunque resulte evidente que toda nueva construcción en un inmueble lo mejora, representando incluso un aumento en su valor, desde el punto de vista técnico jurídico no puede considerarse como tal, sino que configura una accesión. Como se indicó en el considerando II de esta sentencia, la parte actora pretende el reconocimiento, a título de mejoras, de "... *la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES DE COLONES*

*por concepto de siembra de ciento veinte hectáreas de potreros con pasto RETANA a razón de trescientos mil colones por hectárea, CUATRO MILLONES DE COLONES por construcción de CORRAL, CINCO MILLONES DE COLONES por reparación y construcción de CERCAS ...".* A la luz del precedente transcrito, solo son mejoras –en este caso, necesarias- la reparación de las cercas; el resto de los extremos solicitados configuran accesión, por tratarse de plantaciones y edificaciones que no existían cuando don Lidio tomó posesión de las propiedades. En este sentido, en el hecho demostrado antecedido con el número 7 se indica: *"Durante el período de arrendamiento del reconvenido Lidio Zúñiga Fonseca, se introdujo pastos tipo Retana sobre los inmuebles así como la construcción de corral de madera y zinc."* Sin embargo, esto tampoco implica la quiebra del fallo, conforme se analiza de seguido.

**VI.** En el convenio denominado **"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS"** (folio 4), suscrito entre los codemandados, don Lidio Zúñiga Pérez y su hijo, don Gerardo Zúñiga Pérez, en lo conducente, se pactó: **"PRIMERA:** *La señora **MARITZA CERDAS ROJAS**, es propietaria del inmueble que se describe a continuación Finca a) terreno de bosque natural, montaña, repasto ... mide veintisiete hectáreas, tres mil doscientos cuarenta y seis metros y catorce decímetros cuadrados ... b) El señor Gómez en su carácter Personal es propietario de la una Finca (sic) que se describe así Terreno de Pastos y Montaña ... cuya cabida queda distribuida en sesenta hectáreas de potrero, y el resto montaña, c) Finca Propiedad de Compañía El Tajo Don Alejo S.A. terreno de charral y montaña ... mide: ochenta y tres hectáreas y seis mil ochocientos setenta metros y cuarenta y tres decímetros cuadrados ... Que sobre ésta*

última Finca se arrienda el cincuenta por ciento. Asimismo dicha finca es terreno de Bosque por lo que la misma no está sujeta a explotación ganadera, ni se podrá extraer ningún tipo de árboles (sic) y se protegerán los recursos naturales. **SEGUNDA:** ... El arrendatario destinará las fincas para el desarrollo de la actividad ganadera, sin que a la especie pueda modificársele o afectarse a uso contrario al señalado. **TERCERA:** Los Arrendatarios confiesan que han recibido las fincas, con dos casas de habitación ... **QUINTA:** Se comprometen los arrendatarios a mantener las cercas y carriles en buen estado, se le prohíbe expresamente la tala de árboles, para la comercialización a menos que por razones estrictamente de carácter natural sea necesario la corta por existir peligro inminente, en todo caso deberá dar aviso a los arrendantes de ésta circunstancia. Se prohíbe además, el ingreso a las fincas de cualquier tipo de maquinaria pesada para realizar trabajos sin la autorización de los arrendantes, queda expresamente prohibido el desvío de arroyos, ríos, así como cualquier clase de contaminación de las nacientes y mantos acuíferos. **SEXTA:** Cualquier tipo de mejora que se le incorporen a los inmuebles éstas (sic) quedarán a beneficio de los propietarios sin que por ello se reclame indemnización alguna. ... **NOVENA:** Los arrendatarios no podrán subarrendar ni ceder su derecho ocupación, (sic) bajo ningún título o causa; tampoco podrá (sic) afectar el inmueble a uso contrario al pactado arriba. El Arrendatario (sic) cubrirá el valor de todas las mejoras que requiera para acondicionar las instalaciones a su uso y aprovechamiento, todas las cuales serán por cuenta y pago, sin derecho de compensar el valor de esos extremos con la renta a su cargo, igualmente queda entendido que la totalidad de reparaciones, por daños

o sustituciones de piezas, atención de servicios, y en general la atención de todo el inmueble y el equipo arrendado serán por cuenta y pago de los Arrendatarios, sin derecho de rebajar el costo de esos extremos con la renta a su cargo. Todos (sic) las mejoras que no sean las de estricto carácter removible, se incorporaran (sic) de pleno derecho al inmueble, sin derecho a indemnización alguna por ese concepto al concluir el presente contrato. Aquellas mejoras que se incorporen al inmueble por cuenta de los Arrendatarios serán de su propiedad una vez que finalice el presente Contrato, siempre y cuando al retiro de las mismas no se cause un perjuicio estructural al inmueble. Toda mejora que pretenda el arrendatario deberá ser notificada al representante de la propietaria del inmueble de previo a realizarla, quién tendrá la última palabra sobre la realización. ..." De conformidad con el tenor literal de dichos acuerdos, especialmente los contenidos en las cláusulas quinta, sexta y novena; así como por el objeto del contrato de arrendamiento, se concluye que la intención de las partes suscriptoras de ese acuerdo fue utilizar el término "mejora" no en su sentido técnico jurídico, sino en el lato; es decir, abarcando tanto lo que es propiamente una mejora, cuanto a la accesión. Esto se confirma por lo afirmado en los escritos de demanda y contestación. En este sentido, en los hechos 2, 4, 5, 6 y 7 la parte actora indica: "**2.** Tal y como lo convenido el diez de octubre del dos mil tres, en compañía de mi hijo GERARDO ZÚÑIGA entré en posesión de los inmuebles arrendados e inicié los trabajos de mejora de las tierras y de las fincas en general pues no existían potreros sino charrales, entonces sembré los pastos, limpié los carriles y arreglé las cercas, tal y como fue mi compromiso. ... / 4. Hice todos los potreros para lo cual

sembré pasto de primera calidad específicamente el denominado Retana. / **5.** Las mejoras que hice fue entonces limpiar carriles, arreglar cercas, sembrar los pastos y hacer un corral para el encierro del ganado. / **6.** En los primeros tres años logré sembrar ciento veinte hectáreas de pasto mejorado del tipo RETANA con un costo no menor de trescientos mil colones por hectárea; para una inversión no menor de treinta y seis millones de colones solo en pastos. / **7.** En la construcción del corral invertí una suma no menor a cuatro millones de colones, sé que es más pero quiero ser prudente y no estirar los números, dicho corral medía aproximadamente quinientos metros cuadrados que todavía existe y lo utiliza el actual arrendatario.”(Lo subrayado no es del original). Por su parte, los codemandados, los contestaron de la siguiente manera: “**HECHO SEGUNDO:** Es cierto solo en parte, y lo corresponde (sic) a que efectivamente entró en posesión de lo arrendado, pero no es cierto que las fincas estuvieran (sic) en las condiciones explicadas por el actor en proceso. No es cierto que el actor hubiese entrado a sembrar pastos, o limpiar carriles, como tampoco a arreglar cercas, pues las fincas les fueron entregadas con todos esos extremos en buen estado.- Rechazamos el hecho por inexacto y falso.- ... / **HECHO CUARTO:** Es totalmente falso y lo rechazamos, pues el actor en juicio nunca introdujo las mejoras que señala, y si las hizo lo fue a riesgo total de él, pero en todo caso, negamos veracidad de este hecho, el cual rechazamos de forma completa y total.- / **HECHO QUINTO:** Es falso totalmente, pues el actor nunca introdujo mejora alguna, y si las hay fueron hechas por los sucritos, y nunca por el actor en proceso.- Lo rechazamos por falso e inexacto.- / **HECHO SEXTO:** Es totalmente falso y nos preguntemos (sic) que de dónde sacó el

*presunto dinero para una inversión de tal naturaleza , si ni siquiera pagó el alquiler a su cargo, conforme se dirá adelante.- Lo rechazamos por falto totalmente.- / **HECHO SÉTIMO:** Es totalmente falso y lo rechazamos por falso e inexacto.”(El subrayado es suplido). En consecuencia, la renuncia al cobro de indemnización alguna por la introducción de “mejoras” a los fundos arrendados, prevista en las cláusulas sexta y novena del susodicho contrato, debe entenderse que abarca no solo a las mejoras desde el punto de vista técnico jurídico, sino también, a la accesión. En consecuencia, no erraron los juzgadores de segunda instancia al indicar, en el considerando IV de la sentencia, la procedencia de aplicar las cláusulas contractuales referidas a la renuncia de las “mejoras”.*

**VII.** Por otro lado, no lleva razón el recurrente cuando, a folios 253, 255 y 256, indica: “... *Don Lidio consideró que la forma en como habían actuado los demandantes no era la correcta pues a sus espaldas y estando vigente el contrato de arrendamiento adquirieron compromisos con un tercero; compromiso que significaba atropellar los derechos de don Lidio quien para entonces y gracias a su esfuerzo tenía las fincas en su capacidad de producción óptima o aceptable pues los pastos eran nuevos y como tales eficientes. En el contrato de arrendamiento, partiendo del supuesto que sería cumplido a cabalidad, se estipuló que las mejoras introducidas al inmueble, al final de contrato, (sic) quedarían a favor de los arrendantes y que el arrendatario no podía pretender su pago, esa era el espíritu y la inteligencia del contrato, como el contrato no se cumplió don Lido, en este proceso reclamó las mejoras, en primer (sic) instancia el A quo declaró sin lugar la demanda aduciendo que se*

había convenido que las mejoras no se indemnizarían, de esa sentencia se apeló alegando que ese convenio de no indemnizar mejoras procedía en tanto las partes cumplieran el contrato, pues no era ni justo ni equitativo que la parte que actuó con tan mala fe se aprovechara de su abuso para no pagar las mejoras. ... **ahora debemos considerar que don Lidio ... al ver que todo su esfuerzo se quedaba en la finca consideró que eso no era justo y que podía recurrir a los Tribunales en procura de lo que considera justo, que se le indemnice todo su esfuerzo del cual no tuvo tiempo de aprovecharlo, pues no pudo recuperar su inversión ... Finalmente no guarda lógica que el arrendatario después de todo su esfuerzo, teniendo la finca en condiciones productivas, estando al día en sus obligaciones como arrendatario vaya a propiciar que un tercero entre en posición (sic) de las fincas y sin retribución alguna se aproveche de todo su esfuerzo.** "(Solo lo subrayado no es del original). Ello por cuanto, en los apartados séptimo y décimo segundo, del referido "contrato de arrendamiento de fincas", en lo de interés, se acordó: "**SETIMA:** El presente contrato de arrendamiento inicia el día DIEZ DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL TRES, y tendrá un plazo de seis años a partir de hoy ... **DÉCIMA SEGUNDA:** Las partes aclaran que la vigencia de este contrato inicia el día de su firma, y por tanto su plazo se extenderá hasta el diez de octubre del año dos mil nueve." No obstante, en la cláusula décimo primera, se estipuló: "Queda pactado, de que en el evento de que los Propietarios decidan la venta de las fincas en cualquier tiempo de vigencia de este contrato, así lo comunicara (sic) a los Arrendatarios, para que pueda (sic) otorgar la posesión a la Propietaria,

*en un plazo razonable, que en ningún caso, sería inferior a un año calendario, cuyo plazo igualmente se observara (sic) en caso de que el Arrendatario decida restituir la posesión de lo arrendado a la Propietaria. En la eventualidad de que los Arrendatarios logren contactar un posible comprador de los inmuebles a éstos se les reconocerá un CINCO POR CIENTO como comisión de la venta total. De igual manera los Propietarios manifiestan que el precio de venta de los inmuebles lo será la suma de QUINIENTOS MIL COLONES, por hectárea dicha suma se incrementará en un veinte por ciento cada año que transcurra a partir del día de hoy, de existir un sobreprecio sobre los montos de la venta, se pacta que dicho sobreprecio se distribuirá por partes iguales para los Arrendatarios y Propietarios de la Finca. En la eventualidad de que los propietarios decidan vender la finca antes del vencimiento del presente Contrato indemnizarán a los arrendatarios en la suma de año (sic) de arrendamiento correspondiente ésta suma al monto del arriendo en el que se efectúa la venta." Como se observa, distinto a lo señalado por el recurrente, se previó la posibilidad de que el dominio de las heredades dadas en arriendo fuera traspasado en cualquier momento antes del vencimiento del acuerdo. Según lo afirmado por el testigo Beita Navas, propuesto por la propia parte actora, eso fue lo que sucedió en esta lite, al señalar: "... yo entré arrendando estas propiedades en el año dos mil siete, ese contrato de arrendamiento era con opción de venta y en el año dos mil ocho compré las tres propiedades, yo pagaba cien mil colones de alquiler por las tres propiedades y cuando compré fue a quinientos mil colones por hectárea, un poco más de noventa y tres millones por todo. ..."(Lo subrayado es suplido). Esa afirmación le merece fe a*

esta Sala porque dicho testigo fue propuesto por la misma parte actora, quien no lo objetó, al contrario, lo avaló no solo durante el proceso, sino en el recurso ante este órgano colegiado. Además, sus asertos se confirman con lo consignado en el hecho demostrado marcado con el número 6, dispuesto por la juzgadora A quo y prohiado por el Ad quem, el cual no fue impugnado, en donde se indica: *"En fecha primero de mayo del dos mil siete, los demandados reconventores suscribieron un segundo contrato de arrendamiento con opción de compraventa de las referidas fincas con el señor Rafael Beita Navas."* En el convenio suscrito por don Lidio con los codemandados, no se estipuló, de manera expresa, qué suerte corrían las "mejoras" si se traspasaba la propiedad antes de su vencimiento. Por ende, debe entenderse que, aún en ese caso, el arrendatario renunciaba a cualquier reclamo indemnizatorio. Es decir, que lo dispuesto en las cláusulas sexta y novena resultaba aplicable. Por demás, en esta lite, la parte actora no solicitó se declarara el incumplimiento contractual de los codemandados, al no habersele otorgado el plazo dispuesto en el apartado décimo primero del contrato, a efecto de desalojar las fincas arrendadas, para, con ello, fundamentar el reclamo indemnizatorio. Ergo, al amparo de las razones expuestas, se determina que la pretensión esgrimida por el actor, de que *"... se condene solidariamente a los aquí demandados a repetirme todos los dineros que invertí en la mejora y mantenimiento de las fincas arrendadas sea la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES DE COLONES por concepto de siembra de ciento veinte hectáreas de potreros con pasto RETANA a razón de trescientos mil colones por hectárea, CUATRO MILLONES DE COLONES por construcción de CORRAL, CINCO MILLONES DE COLONES por*

*reparación y construcción de CERCAS, más intereses al tipo legal sobre esas sumas desde el 03 de mayo del 2007 en que fui despojado de las fincas que tenía en arriendo ..."* no resulta procedente, al haber renunciado, de manera expresa, a cualquier tipo de reclamo indemnizatorio por las "mejoras" introducidas a los inmuebles arrendados. Igual suerte corren las solicitudes de que *"...también se me pague (sic) las pérdidas que consisten en CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS DÓLARES, moneda de curso legal de los Estados Unidos de Norteamérica, suma que en colones al día de hoy, a razón de quinientos veinte colones por dólar, asciende a la suma de OCHENTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA MIL COLONES y CINCO MILLONES que corresponden a lo que perdí por haber vendido las cabezas de ganado a un precio inferior al que en realidad tenían para el momento en que fueron sacadas del inmueble y que debí vendérselas al señor Beita, más intereses al tipo legal sobre esas sumas desde el 03 de mayo del 2007 fecha en que fui despojado de las fincas ..."*. Ello por cuanto, en torno a las supuestas pérdidas por US. \$154.500,00 u ¢80.340.000,00, en el hecho 10 de la demanda se indica: *"Siendo que no pude engordar el ganado al quedarme sin finca perdí en promedio doscientos cincuenta kilos por cabeza, con un valor en canal para exportación de dos dólares por kilogramo ... Perdiendo en promedio quinientos dólares por cabeza, para un total de cincuenta y un mil quinientos dólares en el primer ato. Ahora esa pérdida hay que multiplicarla por tres pues me restaban dos años de explotación de finca (sic), es decir pude explotar dos atos más, entonces si sumamos el primer ato que no pude engordar más dos atos que podía engordar, tenemos que la pérdida se debe multiplicar por tres para un*

*total de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS DÓLARES ..."*(lo subrayado no es del original). Como se aprecia, el que se hubiesen podido obtener esas ganancias configura un hecho futuro e incierto –una expectativa– por ende, no indemnizable; además, en el expediente no existe prueba alguna que se refiera a ese rubro. Tocante a los \$5.650.000,00 por concepto de las pérdidas por haber vendido las cabezas de ganado a un precio inferior al que en realidad tenían al momento cuando fueron sacadas del inmueble, tampoco resulta procedente, por cuanto, en la cláusula décimo primera del acuerdo, ya transcrita, se estableció, como única indemnización a los arrendatarios por la venta de las propiedades antes de la finalización del arriendo, la suma de un año de arrendamiento, correspondiente al monto del arriendo en que se efectuaba la venta; la cual no fue solicitada por la parte actora.

**VIII.** Por las razones expuestas, no las esgrimidas por el Ad quem, débese rechazar el recurso formulado y confirmar el fallo impugnado.

**POR TANTO**

Se confirma la resolución recurrida.

**Anabelle León Feoli**

**Luis Guillermo Rivas Loáiciga**

**Román**

**Solís Zelaya**

**Óscar Eduardo González Camacho**

**Carmenmaría Escoto**

**Fernández**

MJIMENEZ