

EXP: 00-100842-0640-AG

REC: 000823-F-2007

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José, a las quince horas treinta y cinco minutos del dieciséis de noviembre de dos mil siete.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Civil de Cartago por **la actora**, representada por los señores **R., [...]** y **J., [...]**; contra **la demandada 1**, representada por el señor **M.**, administrador [...], y el **demandado 2, [...]**. Figuran, además, los licenciados Abdenago Barboza Sánchez, abogado director de la sociedad actora y apoderado especial judicial del **demandado 2**, Carlos Alberto Rodríguez Pérez y José Aquiles Mata Porras ambos apoderados especiales judiciales de la parte accionada. Las personas físicas son mayores de edad, casados y con las salvedades dichas, vecinos de San José.

RESULTANDO

1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la parte actora estableció demanda ordinaria cuya cuantía se fijó en la suma de cinco millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: **"A-) Que la Sociedad Anónima **actora**, es la única y legítima propietaria con exclusión de terceros, de la materialidad del inmueble del Partido de Cartago folios real: [...] que adquirimos por compra venta hace más de cinco años, y sobre el cual esta Sociedad Anónima ha ejercido por ese**

*mismo espacio de tiempo, actos de posesión públicos, pacíficos, ininterrumpidos y a título de dueño hasta la fecha. **B-)** Que deberán cancelarse en el registro público de la propiedad, las citas de inscripción correspondientes a la adjudicación que se realizó la **demandada 1**, de la propiedad del Partido de Cartago folio real número [...], así como solicitarle a este registro, retirar de su índice de propiedades del Partido de Cartago ese número de folio real por estar en su materialidad ya adjudicado a nuestra representada. **C-)** Que se le debe de pagar a la sociedad Anónima que presentamos, los daños y perjuicios ocasionados a razón de la problemática que gira en torno al presente caso, de la forma siguiente: **Daño Moral;** Las repercusiones del daño moral, con que pretendemos sea indemnizada la Sociedad Anónima que representamos, vienen solicitadas y motivadas en torno al daño en el prestigio y honor, del que ha sido objeto ésta, pues con todas las circunstancias socio - legales que han derivado en la problemática que ha sufrido esta entidad con relación al inmueble, por la turbación de su posesión: las cuales comienzan con la colocación del rótulo de venta que realizaron los empleados de la **demandada 1**, con la interposición de un interdicto para defender la posesión por parte de **la actora**; se han generado comentarios negativos y mortificantes en Tierra Blanca de Cartago, contra su prestigio y reputación de la Sociedad Anónima que representamos, pues se alega entre otras cosas, que esta no es la dueña del inmueble y que estamos sembrando y utilizando un inmueble que no pertenece a nuestra representada. Es en razón de lo antes señalado se solicita como indemnización por el daño moral ocasionado la suma de **tres millones de colones**. **Perjuicios:** Por afectarse la libre disposición del inmueble de marras, por parte de los*

*personeros de la sociedad anónima que representamos, en lo que corresponde a alquilarlo, arrendarlo, ofrecerlo como garantía en préstamos, y todo lo atinente al libre ejercicio del derecho de propiedad, por parte del legítimo propietario, solicitamos se nos indemnice por este rubro con la suma de **dos millones de colones. CH-)** Que La la **demandada 1** debe de pagar las costas procesales y personales del presente Juicio Ordinario Agrario."*

2.- La demandada contestó negativamente y opuso a las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva y la expresión genérica de "*sine actione agit*" y la previa de incompetencia de jurisdicción, la cual fue resuelta por auto no. 794-C-2001 de las 15 horas 20 minutos del 10 de octubre de 2001.

3.- La accionada reconvino a la sociedad actora, para que en sentencia se declare: "a- *Anular el acto mediante el cual nace la escritura de la reconvenida y disponer cancelar la inscripción del inmueble que aparece inscrito a nombre de la sociedad reconvenida, es decir, la número 113.011-000. B-(sic) Que la legítima titularidad del inmueble, es la que ejerce la **demandada 1*** c- *Que se envíe mandamiento de cancelación, al Registro Público, de la finca inscrita a nombre de la reconvenida. D- (sic) Que se condene a la reconvenida al pago de ambas costas.*"

4.- El Debido a la reconvención planteada por el demandado, el Juzgado de oficio le ordena ampliar la contrademanda en contra del **demandado 2**, en su calidad de acreedor hipotecario. La cual se tuvo por ampliada.

5.- La actora reconvenida y el **demandado 2** contestaron negativamente e interpusieron las excepciones de falta de derecho, falta de Interés, falta de legitimación

activa y pasiva y la expresión genérica de *"sine actione agit"*.

6.- El Juez Luis Diego Bonilla Alvarado, en sentencia no. 089-2005 de las 14 horas 59 minutos del 8 de julio de 2005, resolvió: *"En cuanto a la demanda se rechazan las excepciones de excepciones (sic) de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva y la genérica sine actione agit. En consecuencia se declara parcialmente con lugar la demanda ordinaria planteada por la actora contra la demandada 1, y se declara que: A-) Que la Sociedad Anónima que presentamos la actora, es la única y legítima propietaria con exclusión de terceros, de la materialidad del inmueble del Partido de Cartago folios real: [...] que adquirimos por compra venta hace más de cinco años, y sobre el cual esta Sociedad Anónima ha ejercido por ese tiempo, actos de posesión públicos, pacíficos, ininterrumpidos y a título de dueño hasta la fecha. B-) Que deberán cancelarse en el registro público de la propiedad, las citas de inscripción correspondientes a la adjudicación que se realizó la demandada 1, de la propiedad del Partido de Cartago folio real número [...], así como retirar el registro Público de su índice de propiedades del Partido de Cartago el número de folio real por estar en su materialidad ya adjudicado a nuestra representada, lo que se realizará por medio de ejecutoria. Entiéndase denegada en lo que expresamente no se disponga en esta parte. En cuanto a la contrademanda se declaran con lugar las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva, falta de interés actual y la genérica sine actione agit planteadas por la parte actora. Se declara sin lugar la reconvención planteada por la demandada 1 contra la actora y demandado 2. Se resuelve el presente asunto sin especial condenatoria en costas."*

7.- La parte demandada apeló y el Tribunal Civil de Cartago, integrado por los Jueces Marco Duarte Gamboa, Alejandro Araya Rojas y Jorge López González, en sentencia no. 42-07 de las 15 horas del 20 de febrero de 2007, dispuso: *"En lo que fue objeto de recurso, se confirma la sentencia apelada."*

8.- El Lic. José Aquiles Mata Porras, en su expresado carácter formuló recurso de casación por el fondo. Alega violación de los artículos 264, 456, 546 y 462 del Código Civil.

9.- La vista en este asunto se celebró a las 8 horas del 25 de julio de 2007, oportunidad en que hicieron uso de la palabra los licenciados Abdenago Barboza Sánchez y José Aquiles Mora Porras, apoderados especiales judiciales de la sociedad actora y demandada respectivamente.

10.- En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones legales. Interviene en la decisión de este asunto el Magistrado Suplente José Rodolfo León Díaz.

Redacta la Magistrada Escoto Fernández

CONSIDERANDO

I. En la demanda origen de este proceso la parte actora aduce que es propietaria de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad folio real [...] situada en el distrito Tercero del cantón Sétimo de la provincia de Cartago, la cual nació a la vida registral fruto de una segregación de la finca del partido de Cartago folio real [...]. Indica, que el 16 de junio de 1999, personeros de la **demandada 1**, (en adelante [...]) instalaron en dicho inmueble un rótulo para anunciar la venta del bien sin su

autorización, pues aducen que son dueños del inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad al folio real [...], el cual se inscribió en el Registro Público al igual que el de la accionante, sea mediante una segregación de la finca del partido de Cartago folio real [...], y que fue adjudicado mediante un proceso ejecutivo que interpuso la **demandada 1** contra **C. R.L.** Manifiesta que tal finca coincide en ubicación y demás características con el terreno de la accionante. Solicita en sentencia se declare: A) La propiedad única y legítima con exclusión de terceros de **la actora**, sobre el inmueble del partido de Cartago folio real [...]. B) La cancelación, en el Registro Público de la Propiedad, de las citas de inscripción correspondientes a la adjudicación realizada por la **demandada 1** de la propiedad del partido de Cartago folio real [...]y se pide al mencionado Registro, retirar de su índice de propiedades del partido de Cartago este número de folio real por estar ya adjudicado. C) El pago de los daños y perjuicios ocasionados, así como el de las costas procesales y personales. La demandada contestó en forma negativa y opuso las excepciones falta de: derecho, legitimación activa y pasiva, y la expresión *genérica sine actione agit*. A su vez contrademandó. Adujo que su representada es dueña de la finca inscrita en el partido de Cartago, folio real [...], la cual adquirió en razón de una adjudicación judicial dentro del proceso ejecutivo de demandada 1 contra **C. R.L.** Sostiene que ese terreno surge a la vida jurídica en 1983, en virtud de la segregación de la finca del partido de Cartago, con el número [...]. Arguye que la reconvenida tiene registrada una finca en el mismo partido, donde se encuentra la propiedad de la **demandada 1**, cuyo número registral es [...], la cual fue inscrita en 1986, utilizando el plano idéntico que usó la

reconventora. Manifiesta que la propiedad de la demandante se sobrepone a la suya, lo que a su juicio es improcedente porque no pueden existir dos o más escrituras sobre un mismo bien. Por ello, pide cancelar la inscripción de la finca no. [...] y enviar al Registro Público el mandamiento correspondiente, declarar que la legítima titularidad del inmueble es la de la **demandada 1** y condenar a la reconvenida al pago de ambas costas. La actora insistió en que además de tener el terreno inscrito a su nombre, ha ejercido actos de posesión real y efectiva y dice que con esta doble segregación realizada sobre el terreno, se desembocó en lo que se suele llamar doctrinaria y jurisprudencialmente "*problemática de los títulos repetidos*". Refiere la única que debe ser declarada judicialmente como propietaria del inmueble en cuestión es **la actora**, en virtud de ello, deben cancelarse las citas [...], correspondientes a la adjudicación de la **demandada 1**. Opuso las excepciones de falta: derecho, interés, legitimación activa y pasiva, así como la expresión *genérica sine actione agit*. **El demandado 2**, acreedor hipotecario de la actora, también fue reconvenido. Avaló en todos los extremos la contestación a la contrademanda brindada por los representantes de **la actora**, e hizo suya la prueba documental y testimonial presentada, así como las defensas interpuestas. El Juzgado acogió parcialmente la demanda. Declaró que **la actora**, es la única y legítima propietaria con exclusión de terceros, del inmueble del partido de Cartago folio real [...]. Además, estableció que debían cancelarse en el Registro Público de la Propiedad, las citas de inscripción correspondientes a la adjudicación que realizó la **demandada 1**, de la propiedad matrícula de folio real [...], así como retirarlo, del índice de propiedades del Registro Público, del partido de Cartago, porque

su materialidad ya estaba adjudicado. En cuanto a la demanda, rechazó las excepciones opuestas. Respecto de la contrademanda, declaró con lugar las defensas planteadas por los reconvenidos denegando la reconvención planteada por la **demandada 1 y demandado 2**, resolvió el asunto sin especial condenatoria en costas. El Tribunal Civil de Cartago confirmó la sentencia apelada.

II. La parte demandada presentó recurso de casación por el fondo. Cómo motivo **único** alega violación directa por indebida aplicación normativa. Aduce que la sociedad accionante pretende ser la única y legítima propietaria de la finca del partido de Cartago inscrita al folio real [...], cuando es claro que la **demandada 1** es la dueña y titular del inmueble inscrito en igual partido, folio real [...]. Sostiene que su inmueble surgió registralmente en una fecha anterior al inscrito a nombre de la actora, con lo cual se está en presencia de un doble título referido al bien litigioso. Indica que primero se segregó la finca [...], hoy inscrita a nombre de la **demandada 1** y posteriormente nació a la vida registral la No [...], hoy propiedad de la parte actora. Con base en el numeral 595 inciso 1) del Código Procesal Civil alega quebranto de los artículos 456 y 462 del Código Civil e indebida aplicación del precepto 264 de ese cuerpo normativo. Manifiesta que la sentencia del Tribunal no tomó en cuenta la inscripción del bien ni el aforismo jurídico "*primero en tiempo primero en derecho*" y resolvió el caso solamente con base en el ordinal 264 citado, por ello, considera, se ha vulnerado el principio del "*derecho persistente*" y se ha violado la "*eficacia preclusiva*". Sustenta que dicha eficacia no sólo se le acreditó a su representada como titular de un inmueble, sino que además se le puso en efectiva y perfecta posesión luego de haberlo

adquirido. En consecuencia, considera que no era necesario acreditar los fundamentos del ordinal 264 indicado, norma en que se basa tanto el Juzgado como el Tribunal y que considera erróneamente aplicada. Alega que se le ha dado al inmueble en cuestión la característica de "*fundo agrario*", cuando en realidad es de "*vocación y naturaleza urbanística*".

III. En el caso de examen, **C. R.L.** , segregó la finca madre folio real [...]. Por una parte, vendió un lote al señor **F.**. Este terreno, que se había inscrito en el Registro Público el 3 de agosto de 1987, fue traspasado a **F. E.** c.c. [...] y finalmente, lo compró **la actora**, quien desde el 25 de agosto de 1995 figura como propietaria del inmueble no. [...]. Por otro lado, la sociedad accionada adquirió mediante remate el inmueble folio real [...], la cual surgió a la vida jurídica el 18 de octubre de 1983, como una segregación del predio madre mencionado y quedó inscrita a su nombre el 9 de junio de 1999. En este caso, el conflicto surge porque las dos inscripciones antes mencionadas se refieren a un solo lote, incluso, en ambas se utilizó igual plano catastrado. De esta manera, se han generado dos títulos de propiedad distintos sobre un inmueble y habiéndose utilizado el mismo plano catastrado para ambas inscripciones, entonces, lo que se pretende dilucidar es cuál de los dos propietarios tiene el mejor derecho y con ello conservar la cosa bajo su dominio.

IV. El tema medular del presente recurso gira alrededor de la multiplicidad de títulos sobre un mismo inmueble, cuando dos personas de buena fe y al amparo de la publicidad registral, adquieren un terreno y esta situación surge por deficiencias del sistema costarricense. Sobre el particular, cabe recordar la posición asumida por la Sala

de Casación y luego por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. En ese sentido, consideró la antigua Sala de Casación en sentencia no. 132 de las 15 horas 30 minutos del 25 de septiembre de 1974, que: *"El problema de los títulos repetidos sobre un mismo inmueble, aún los convalidados por la prescripción, no puede menos de resolverse dando la preferencia a quien ostenta completos los atributos del dominio, en el caso de la posesión. Así lo han acordado numerosas sentencias de esta Corte, entre ellas la N° 80 de 15 horas del 29 de julio de 1958, páginas 126 y siguientes del respectivo tomo de la Colección."* En ese mismo sentido en un caso más reciente, esta Sala en sentencia no. 84 de las 14 horas 30 minutos del 22 de mayo de 1992 estableció: *"VII.- La alegación del recurrente de que su escritura tiene preferencia porque fue presentada al Registro dentro del plazo de tres meses que señala el artículo 455 del Código Civil, no tiene aplicación al caso concreto, porque como ya se explicó esa regla se refiere a la colisión entre un derecho real y uno personal, y aquí se trata de dos derechos reales, de propiedad.- Y en los títulos repetidos se refiere, la más reciente jurisprudencia ha establecido que rige no el más antiguo sino el título mejor, lo que está caracterizado fundamentalmente por la posesión, y ya se expresó que el actor nunca ha poseído el inmueble, pues siempre ha estado en posesión primero de la vendedora y a partir de su muerte por la adquiriente,..."* Se extrae de la jurisprudencia transcrita, que la contradicción que se puede presentar entre diversos títulos, bajo el supuesto de que la mera titularidad registral, aunque sea demostrada, no constituye elemento suficiente para solucionar una controversia de este tipo, pues la solución se impone a favor de quien pruebe el vínculo existente entre la propiedad formal, sea la que consta en el

Registro Público, junto con la posesión material del terreno.

V. Para el supuesto de examen, no se puede limitar a una simple confrontación entre las fechas de inscripción de los dos títulos sobre el inmueble que ha creado el conflicto, pues en el caso de títulos repetidos se deben examinar los otros atributos del dominio. Ello es así, porque es una circunstancia especial y excepcional que se puede presentar, donde la máxima de “primero en tiempo primero en derecho” consagrada en el Código Civil, como ha quedado claro, no aplica para el supuesto que ahora se dilucida. No significa ello que la publicidad registral haya perdido alguna validez, sino que se está ante una situación singular, donde un mismo terreno se ha titulado dos veces y ha generado dos propietarios distintos. Entonces, si bien es cierto la finca del folio real [...], fue inscrita el 18 de octubre de 1983 y el inmueble que consta en el folio real [...], surgió a la vida jurídica el 3 de agosto de 1987, con una diferencia de cuatro años, lo cierto es que la parte actora ha acreditado la posesión mediante su uso agrícola, incluso en el acta de reconocimiento judicial realizada a las 9 horas del 25 de enero de 2001, consta que el terreno *"está sembrado totalmente de papas"*. Por otra parte, del testimonio de don **F.** se puede extraer que la accionante tenía plantales de cebolla en el lugar. Otro acto de disposición es la hipoteca que hizo a favor del **demandado 2** iniciada el 9 de junio de 1999 y que vencía el 1 de junio de 2000. La Sala comparte el criterio del Tribunal, en otorgarle el dominio a quien además de ser propietario registral ejerza actos posesorios, o sea, aquel que tenga más atributos dominicales. En efecto, el *Ad-quem* encuentra el fundamento de esta postura en que *"existiendo dos derechos antagónicos de igual linaje, la solución justa se logra mediante*

una presunción legal: la que surge del derecho de posesión y que se manifiesta en que todo poseedor se presume propietario, porque generalmente el estado de hecho es conforme al estado de derecho.” Sostiene el mencionado Órgano que esa es la forma objetiva de resolver conflictos como el presente. En este caso, la accionada adquirió la finca registralmente pero nunca se comportó como tal, sino hasta que decidió poner un rótulo donde indicaba la venta del inmueble. Con lo cual, de conformidad con lo dicho anteriormente, la Sala estima que quien ejerció las acciones que hacen prevalecer un título sobre otro es la empresa actora, por lo que su derecho queda incólume y no resulta destruido por el de la parte demandada. Además de lo anterior, se hace notar que cuando **la demandada 1** adquirió el inmueble, en 1999, ya la sociedad **actora** era propietaria del terreno y ejercía actos posesorios, los cuales además eran notorios, por lo que no se puede alegar desconocimiento de ello, o sea, si quien lo sembraba no era quien lo estaba vendiendo, la labor de un buen padre de familia hubiera consistido en indagar un poco más sobre la titularidad del bien antes de su adjudicación. En virtud de lo anterior, no se han producido en la especie los quebrantos alegados por el recurrente y el recurso debe ser declarado sin lugar.

VI. Con fundamento en lo expuesto, y al no haberse detectado que se hayan cometido las infracciones denunciadas, procede declarar sin lugar el recurso, con sus costas a cargo del recurrente, de conformidad con el numeral 611 del Código Procesal Civil.

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso, con sus costas a cargo de quien lo interpuso.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loáciga

Óscar Eduardo González Camacho

Carmenmaría Escoto Fernández

José Rodolfo León Díaz

IPREINFALK