



EXP: 04-000054-0391-AG

RES: 000178-F-2007

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José a las nueve horas cincuenta minutos del catorce de marzo del dos mil siete.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Agrario de Santa Cruz, Guanacaste, por **E.C.A.**, ingeniero eléctrico; contra **T.C.N. SA**, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma, J.M.V.C., comerciante. Figuran además, como apoderados especiales judiciales del parte actor el doctor M.M.Q., vecino de Heredia, y de la demandada el licenciado E.A.A.. Las personas físicas son mayores de edad, casados y con las salvedades hechas, abogados y vecinos de Guanacaste.

RESULTANDO

1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el actor estableció demanda ordinaria, estimada en la suma de un millón quinientos mil colones, a fin de que en sentencia se declare: "1) *Que la finca del Partido de Guanacaste matrícula (sic) 57.189.000 le pertenece a E.C.A. en forma exclusiva, y es la misma a que se refiere el plano catastrado número G-301490-1978, tal como fue rematada por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía (sic) de Santa Cruz.* 2) *Que E.C.A. es el único y legítimo propietario de la finca del Partido de Guanacaste matrícula (sic) 57.189-000, por lo que su derecho de propiedad y posesión es indiscutible y oponible a cualquier persona.* 3) *Que la sociedad*

demandada debe restituir al actor E.C.A., el área o parte del terreno de la finca matricula (sic) 57.189-000 en una extensión aproximada a las tres hectáreas, que sin título (sic) alguno ocupa de hecho, una vez firme esta sentencia. 4) Que el área de aproximadamente tres hectáreas que la demandada ocupa y posee dentro del inmueble propiedad del actor, se ubica entre los puntos derroteros 36 a 46 y medio del plano catastrado número G-301490-1978, que corresponde a la finca matricula (sic) 57.189-000 rematada por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía (sic) de Santa Cruz. 5) Que el actor tiene derecho a levantar una cerca divisoria entre su terreno y el que le pertenece a la demandada y que demarque el límite de ambas propiedades inmuebles, conforme a los linderos que exhibe el plano catastrado número G-301490-78, y que corresponde al inmueble que el actor adquirió mediante remate y le fue entregado en legitima posesión . 6) Que la sociedad demandada deberá pagar al actor todos los daños y perjuicios ocasionados, desde el momento en que fue puesto en posesión del terreno y hasta el día en que efectivamente la (sic) restituyan la porción de terreno que le pertenece, y los cuales se liquidarán en ejecución de sentencia. 7) Que la sociedad demandada debe pagar ambas costas de esta acción.”

2.- El apoderado de la demandada contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva y prescripción positiva.

3.- La demandada planteó reconvención contra el actor, a fin de que en sentencia se declare: “**PRETENSIÓN PRINCIPAL...** **1-** *Que haber poseído en forma agraria aprovechando la posesión de mis antecesores el lote de terreno descrito en el hecho cinco de esta contrademanda en forma pública, pacífica, ininterrumpida, de buena fe y a título de dueño por más de diez años, mi representada ha adquirido la misma por usucapión o*

prescripción positiva. **2-** Que por ese motivo se ordenará en sentencia que su autoridad firmará la segregación de ese lote de la finca del contrademandado y a favor de mi representada T.C.N., utilizando como base el plano catatrado (sic) G- 724746-2001, que describe ese lote junto con otro lote igualmente a segregarse de la finca de mi representada. **3-** Que se condene al contrademandado en ambas costas de este juicio. **PRETENSIÓN SUBSIDIARIA...** **1-** que (sic) el contrademandado deberá pagar a mi representada una suma equivalente y actualizada a los cincuenta mil colones que pagó el antiguo dueño de la propiedad de mi representada en el año 1986, lo cual se determinará en ejecución de sentencia. **2-** Que igualmente deberá pagar el contrademandado todas las mejoras realizadas (sic) por mi representada y sus transmitentes sobre el lote de litis cuyo monto se definirá en ejecución de sentencia. **3-** Que de la misma manera el contrademandado deberá o bien pagar el valor actual de la plantación de teca existente en el terreno en disputa, o bien se dispondrá que el lote de litis será propiedad común (sic) conforme a la regla establecida en el artículo (sic) 509 del Código Civil, aspectos que igualmente se definirán y determinarán en ejecución de sentencia. **4-** Que mientras esas partidas no se haya (sic) cancelado goza mi representada el derecho de retención. **5-** Que se condene en ambas costas al contrademandado.”

4.- El actor-reconvenido contestó negativamente la contrademanda y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación ad causam y falta de interés.

5.- El Juez José Joaquín Piñar Ballesterero, en sentencia no. 25 de las 13 horas del 28 de julio del 2005, resolvió: "Razones expuestas, Artículos 264, 268, 277, 285, 286, 316, 317, 318, 319, 320, 323, 330, 332, 853, 856 y 868 del Código Civil, 2, 9, 15, 16, 22, 23, 26,

29, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 52, 53, 54, 55, 57, 79, del a (sic) Ley de Jurisdicción Agraria, 155, 221, 317 del Código Procesal Civil, **SE DECLARAN SIN LUGAR** las excepciones opuestas a la presente demanda de **PRESCRIPCION** (sic) **POSITIVA, FALTA DE DERECHO, FALTA DE LEGITIMACION** (sic) **ACTIVA Y PASIVA**, para **DECLARAR PARCIALMENTE CON LUGAR LA PRESENTE DEMANDA ORDINARIA DE REINVINDICACION** (sic), establecida por **E.C.A.** contra **T.C.N. S.A**, representa por su presidente con facultades de Apoderado Generalísimo (sic) sin Límite (sic) de Suma J. (sic) M. (sic) V.C., (sic) Se dice parcialmente por cuanto se harán (sic) modificaciones a la petitoria que el actor presentó a la hora de entablar la presente demanda, por lo que se acogen las siguientes pretensiones: 1- Que la finca del Partido de Guanacaste matrícula (sic) 57.189.000 le pertenece a E.C.A. en forma exclusiva, y es la misma a la que se refiere el plano catastrado número G-301490-1978, tal como fue rematada por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Santa Cruz.. (sic) 2- Que E.C.A. es el único y legítimo propietario de la finca del Partido de Guanacaste matrícula (sic) 57.189.000 por lo que su derecho de propiedad y posesión es indiscutible y oponible a cualquier persona. 3- Que la sociedad demandada debe restituir al actor, E.C.A., el área o parte del terreno de la finca matrícula (sic) 57.189.000 en una extensión aproximada a las dos hectáreas mil seiscientos dos metros con cincuenta y siete metros (sic) cuadrados, que sin título alguno ocupa de hecho una vez firme la sentencia. 4- Que el área de aproximadamente dos hectáreas mil seiscientos dos metros con cincuenta y siete metros cuadrados, que el (sic) la demandada ocupa y posee dentro del inmueble propiedad del actor, se ubica entre los puntos derroteros 39 a 47 del plano catastrado número G- 301490-1978, que corresponde a la

finca matricula (sic) 57.189.000, rematada por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Santa Cruz. 5- Que el actor tiene derecho a levantar una cerca divisoria entre su terreno y el que le pertenece a la demandada y que demarque el limite (sic) de ambas propiedades inmuebles, conforme a los linderos que exhibe el plano catastrado número G-301490-1978, y que corresponde al inmueble que el actor adquirió mediante remate y le fue entregado en legitima posesión. 6- Que la la (sic) sociedad demandada deberá pagar al actor todos los daños y perjuicios ocasionados desde el momento en posesión del terreno hasta el día en que efectivamente le restituyan la porción del terreno que le pertenece, y los cuales se liquidaran (sic) en ejecución de sentencia. 7- Que la la (sic) sociedad demandada deberá pagar ambas costas del proceso. **EN CUANTO A LA CONTRADEMANDA:** Se **DECLARAN CON LUGAR** las excepciones (sic) opuestas a la contrademanda de **PRESCRIPCION (sic) NEGATIVA, FALTA DE DERECHO, FALTA DE LEGITIMACION (sic) AD CAUSAM** y por innecesario se **OMITE PRONUNCIAMIENTO** sobre la de **FALTA DE INTERES (sic)** para **DECLARAR PARCIALMENTE CON LUGAR LA CONTRADEMANDA** establecida por **T.C.N.** contra **E.C.A.**, se dice parcialmente porque si bien no se acogen las pretensiones principales, únicamente se acoge la pretensión subsidiaria número dos, pero modificada en el sentido de que la parte contrademandada pagará las mejoras introducidas por la sociedad contrademandante sobre el lote de litis cuyo monto se definirá en ejecución de sentencia. Hasta tanto no le sean pagadas dichas mejoras, gozará la sociedad demandada contrademandante del derecho de retención. Son las costas del proceso tanto de la demanda como de la contrademanda a cargo de la sociedad demandada contrademandante

vencida. Se le hace saber a las partes el derecho que les asiste de recurrir este fallo en caso de inconformidad.”

6.- La demandada reconventora apeló y el Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, Sección Primera, integrado por los Jueces Enrique Ulate Chacón, Damaris Vargas Vásquez y Carlos Bolaños Céspedes, en sentencia no. 643-F-06 de las 14 horas 36 minutos del 27 de junio del 2006, dispuso: *“Se revoca parcialmente la sentencia recurrida únicamente en cuanto a los extremos siguientes: 1.) En cuanto denegó la pretensión subsidiaria sobre la adquisición de la plantación de teca; 2.) En cuanto condenó al pago de las costas, personales y procesales de la demanda y contrademanda a T.C.N. Sociedad Anonima (sic). En su lugar se resuelve: Se acoge la tercera pretensión subsidiaria de la contrademanda de la siguiente forma: El actor, E.C.A., podrá hacer suya la plantación de teca pagando el valor de lo que costó a T.C.N. S.A., y si no le conviniere, se dividirá la propiedad en común, considerando el valor de la plantación y del terreno, lo cual se determinará en ejecución de sentencia. Se resuelve este proceso sin especial condenatoria en costas personales y procesales, debiendo correr cada parte con tales gastos. En lo demás objeto de apelación, se confirma la sentencia apelada.”*

7.- Ambas partes formulan recurso de casación ante esta Sala, con indicación expresa de los motivos en que se apoyo 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 González Camacho

CONSIDERANDO

I.- Mediante escritura pública no. 104-86 del protocolo del Notario R.P.M., suscrita el 30 de octubre del 2001, la señora M.G.R. hipotecó en primer grado, a favor del Banco de Costa Rica, sucursal de Santa Cruz, la finca del Partido de Guanacaste, matrícula de folio real 57.189-000, que corresponde al plano catastrado no. G-0301490-1978, con una cabida de 320.551,83 metros cuadrados. Tiempo después, ante el incumplimiento de la obligación bancaria, se inició proceso de ejecución hipotecaria, tramitado en el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Santa Cruz. Fue así como a las 8 horas del 26 de mayo del 2003 se celebró el remate del bien dado en garantía, el que se adjudicó al señor E.C.A. como único postor, por la suma de ₡11.500.000,00. El inmueble fue descrito como terreno de potrero, colindante al norte y este con E.C.V., sur, camino público con frente de 128,61 metros lineales, y oeste con M.C.C.. Anteriormente, mediante carta venta privada de fecha 30 de abril de 1986, M.G.R. transmitió a M.C.C. un lote parte de esa propiedad que colindaba al este con la transmitente, al sur y oeste con el comprador y al norte con ambas partes. El precio del negocio fue de ₡50.000,00 de los cuales, ₡25.000,00 se cancelaron en el acto y el remanente una vez que se formalizara la segregación respectiva. A esa fecha, el predio se encontraba sin inscribir en el Registro Público, el cual se logró titular mediante información posesoria hasta el 5 de marzo de 1987. No obstante, la segregación del lote nunca se realizó. La existencia de la venta referida ut supra no fue comunicada al Banco de Costa Rica al momento de suscribir el gravamen hipotecario. Tampoco existe anotación registral

que informe sobre esa transacción. El adjudicatario del bien sometido a subasta pública, señor C.A. afirma en su escrito de demanda que aprobado el remate, mediante el acta de las 8 horas del 10 de septiembre del 2003, se le puso en posesión de la finca, con lo cual, inició labores de limpieza, chapias, mejoramiento y hechura de cercas colindantes. Por su parte, la empresa T.C.N. S.A. es propietaria de la finca matrícula 16.984-000 del partido de Guanacaste, la que adquirió mediante venta realizada por F.M.C., según escritura número 117 del tomo segundo del notario S.R.R.C., de fecha 12 de diciembre del 2000. Para tales efectos, el señor C.A. dice que comunicó a su colindante, T.C.N. S.A., que procedería a levantar y hacer las cercas divisorias con su propiedad, concretamente en los derroteros 36 al 47 del plano que corresponde al bien rematado, por no existir en tal sector cerca alguna, a fin de delimitar ambos predios. Aclara que ante ello el mandatario de la sociedad le comunicó que esa porción de terreno de la finca sometida a venta judicial era de su propiedad, de manera que si tendía una cerca en esa área la destruiría. En ese sentido, la sociedad referida señaló que la porción de terreno en disputa era parte de su inmueble, matrícula no. 16.984-000, siendo que desde 1986, los anteriores dueños de ambas heredades habían negociado esa porción de tierra, pasando a formar parte de la materialidad de ese predio. El señor C. manifiesta que la franja en cuestión que posee T.C.N. S.A., pertenece a su inmueble, y comprende un área aproximada de tres hectáreas. A fin de unificar esa franja de tierra con el área de la finca que había adquirido, la sociedad aludida levantó el plano catastrado no. G-724746-2001, en el que se advirtió que esa porción correspondía a la finca de don E. Ese predio se encuentra totalmente plantado de teca, con una edad aproximada de cinco años. El señor E.C.A. formula este proceso contra

T.C.N. S.A. para que en lo esencial, en sentencia se declare que la finca del Partido de Guanacaste, matrícula no. 57.189-000 le pertenece en forma exclusiva, y es la misma a que se refiere el plano catastrado no. G-301490-78, tal como fue rematada por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Santa Cruz. Por ende, que es su único y legítimo propietario, por lo que su derecho de propiedad y posesión es indiscutible y oponible a cualquier persona. Asimismo, pide que la demandada restituya esa franja de terreno que sin título alguno ocupa de hecho y que se ubica entre los puntos derroteros 36 y 46.5 del plano catastrado G-301490-78, que corresponde a la finca aludida. Por tal motivo, que tiene derecho a levantar una cerca divisoria entre su terreno y el que le pertenece a la accionada, conforme a los linderos que exhibe en ese plano. Solicita además el pago de daños y perjuicios ocasionados desde el momento en que fue puesto en posesión del terreno y hasta el día en que efectivamente le restituyan la porción de terreno que le pertenece, así como ambas costas. Por su parte, la empresa T.C.N. S.A. se opuso a las pretensiones deducidas e interpuso las excepciones de falta de: derecho, legitimación activa y pasiva y prescripción. De igual modo, contrademandó para que en lo fundamental se declarara la usucapión a su favor, por haber poseído en forma agraria aprovechando la posesión de sus antecesores, de manera pública, pacífica, ininterrumpida, de buena fe y a título de dueño por más de diez años. Por ende, que se ordene la segregación del lote a su favor, utilizando como base el plano catastrado G-724746-2001. Además, se impongan las costas al reconvenido. Con carácter subsidiario peticionó se le cancelara una suma equivalente y actualizada al monto por el cual adquirió esas tierras. De igual modo, se paguen las mejoras realizadas al inmueble. Requirió que el actor contrademandado debería pagar el valor actual de la

plantación de teca existente, o bien se dispondrá que el lote de litis será propiedad común conforme a la regla establecida en el artículo 509 del Código Civil. Sobre estas partidas, solicitó derecho de retención. El reconvenido contestó de manera negativa, e interpuso las excepciones de falta de: derecho, legitimación ad causam e interés, así como la de prescripción adquisitiva.

II.- En primera instancia el Juzgado rechazó las defensas formuladas y acogió parcialmente la demanda, señalando que la finca en conflicto pertenece a E.C.A. en forma exclusiva, y que es la misma a la que se refiere el plano catastrado no. G-301490-78, tal como fue rematada por el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Santa Cruz. Por ende, declaró al actor como su único y legítimo propietario, por lo que su derecho de propiedad y posesión es indiscutible y oponible a cualquier persona. Declaró que la sociedad demandada debía restituir dicha franja de terreno al señor C.A., la que se ubica entre los puntos derroteros 39 a 47 de aquel plano catastrado. Así mismo, que el accionante tiene derecho a levantar una cerca divisoria entre su terreno y el que le pertenece a la demandada y que demarque el límite de ambas propiedades inmuebles. De igual modo, condenó a la accionada reconventora al pago de los daños y perjuicios ocasionados desde el momento en posesión del terreno, hasta el día en que efectivamente restituya la porción del predio que le pertenece al accionante, los que se liquidaran en ejecución de sentencia. Impuso las costas a la perdidosa. En lo atinente a la contrademanda, acogió las excepciones de prescripción negativa, falta de derecho, falta de legitimación ad causam, omitiendo pronunciamiento sobre la de falta de interés. A partir de ello, declaró con lugar la reconvenición, únicamente en lo que se refiere a las mejoras útiles y necesarias introducidas

por la sociedad contrademandante sobre el lote de litis, a fijar en fase de ejecución, las que deben ser canceladas por el actor reconvenido y sobre las cuales decretó derecho de retención. Reiteró de igual modo que las costas de la demanda y la contrademanda corren a cargo de la empresa T.C.N. S.A.. Esta última, formuló recurso de apelación. El Tribunal revocó de manera parcial la sentencia recurrida en cuanto denegó el pedimento subsidiario sobre la adquisición de la plantación de teca; respecto de la cual estableció que el actor podrá hacerla suya pagando el valor de lo que costó a T.C.N. S.A., y si no le conviniere, se dividirá la propiedad en común, considerando el valor de la plantación y del terreno, lo cual se determinará en ejecución de sentencia. En cuanto a las costas, revocó el criterio del A quo para resolver sin especial condenatoria. En lo demás, confirmó el fallo impugnado. Formulan recurso ante esta Sala ambas partes litigantes, por razones de fondo. El actor, además, por defectos de actividad.

III.- De previo a ingresar al detalle y análisis de los cargos formulados, cabe indicar que la parte demandada presenta ampliación de sus motivos mediante escrito presentado en fecha 22 de agosto del 2006. No obstante, esta gestión no es de recibo, toda vez que adiciona los cargos de los ya planteados en su recurso, trámite que no se encuentra previsto por el Ordenamiento Jurídico aplicable. Asimismo, este órgano colegiado ha establecido que el derecho de recurrir en esta sede se entiende agotado con su ejercicio, esto es, con la formulación del recurso, por lo que no es viable presentar de adiciones o escritos que pretendan ampliar el contenido de la disconformidad. Por ende, las consideraciones expuestas en ese documento, no serán analizadas.

Recurso de la parte actora.

Casación por vicios procesales.

IV.- Como **único agravio** procesal, alega el mandatario del actor vicio de incongruencia con quebranto de los numerales 99, 153 y 155 del Código Procesal Civil. Esgrime, ese defecto se presenta entre el cuadro fáctico que se expuso en la reconvencción y las pretensiones oportunamente deducidas por la demandada-reconventora. En concreto, dice, ese defecto se da en lo que se refiere a la accesión, ya que entre los hechos enunciados y los pedimentos planteados, no existe conexidad alguna, siendo que no expone el fundamento que daría pase a la declaratoria de tal instituto jurídico, como derivado de adquirir el dominio sobre el terreno objeto de controversia. En la demanda no se indica ningún hecho concreto, señala, referido a los presupuestos para declarar la accesión. Cita el hecho no. 7 de la contrademanda, pues lo considera relacionado a las mejoras. Afirma, el vicio endilgado se evidencia en los tres elementos de la relación procesal, a saber: partes, objeto y causa. De ahí, expresa, que no solo sea incongruente la sentencia que otorgue más de lo pedido o algo no solicitado, sino la que se base en hechos no invocados, así como la que haga pronunciamiento en contra o a favor de quien no es parte en el proceso. Recrimina, en la especie, el Tribunal declaró el derecho de accesión a favor de la reconventora en caso de que el actor no pague la plantación sembrada en el terreno que reivindica, sin reparar que en el relato de la accionada, no se enuncia hecho alguno concreto referido a uno de los presupuestos para tal declaratoria. Asevera, lo que se alegó fue la introducción de mejoras. Señala, el desafuero consiste en la falta de conexidad lógica entre los hechos y la pretensión subsidiaria planteada por la entidad demandada. Critica, no podía acogerse este requerimiento si no explican por qué procede, y sin que se haya

demostrado por quién lo interpuso, tal y como lo exigen los cánones 316 y 317 del Código Procesal Civil. Acota, se trata de una pretensión declarada sin haber sido objeto de exposición y sin haberse sometido a debate. Ofrece doctrina sobre el tema. Tampoco demostró, afirma, ninguno de los presupuestos, conforme le correspondía de acuerdo con la carga de la prueba. Reitera, el órgano jurisdiccional solo pudo basarse en los argumentos fácticos alegados por las partes, y que lo hayan sido en forma oportuna, los que en este sentido, debían relacionarse a situaciones propias de la accesión, acorde a los artículos 508 y 509 del Código Civil.

V.- Sobre la casación por defectos de actividad en materia agraria. En orden a lo expuesto por el recurrente cabe hacer las siguientes precisiones. Este órgano colegiado ha establecido que en esta materia, el recurso ante la Sala de Casación procede, en principio, solamente por vicios de fondo. No otra cosa se deriva del numeral 559 del Código de Trabajo aplicable por remisión expresa de la Ley de la Jurisdicción Agraria. Sobre el particular, esta Sala en su línea jurisprudencial venía sosteniendo que este tipo de recurso no podía ser planteado alegando vicios in procedendo, sino que estaba reservado exclusivamente a los de fondo. No obstante, a raíz de su nueva integración, y luego de una revisión profunda de esta postura, operó un cambio, dando apertura a la posibilidad de que el recurso sea formulado acusando algunos motivos procesales, concretamente en aquellos casos en que los vicios se hayan producido en la sentencia como acto procesal; no así los que se refieran al procedimiento, los que, por imperio de ley, se encuentran excluidos del control que ejerce esta Sala. Lo anterior, en razón de que los primeros solamente pueden ser impugnados en esta sede, en tanto que los otros, pueden ser subsanados por el Tribunal. Con todo, los supuestos

en los que se hace posible, se han ido definiendo, en la actualidad, circunscritos a los vicios por incongruencia y por reforma en perjuicio. Respecto del primero, puede verse resolución no. 583-F-2004 de las 11 horas 35 minutos del 14 de julio de 2004. En cuanto a la reformatio in pejus, se incorporó como causal a partir del fallo no. 1074-F-04 de las 11 horas 20 minutos del 16 de diciembre del 2004.

VI.- Sobre la incongruencia. El recurrente acusa vicio de incongruencia, en tanto aduce que no existe conexidad alguna entre los hechos planteados en la contrademanda y las pretensiones subsidiarias en ella deducidas. Por otro lado, critica, la sentencia declara la accesión aún cuando es evidente que el cuadro fáctico relatado no hace referencia a este instituto jurídico. La congruencia de la sentencia, consagrada en el artículo 155, párrafo inicial, del Código Procesal Civil, y en el caso de la jurisdicción agraria, derivada del numeral 54 de la Ley de esa materia, consiste en la necesaria relación y armonía que debe evidenciarse entre lo dispuesto en la parte dispositiva del fallo y los límites fijados por las pretensiones materiales de las partes y lo debatido. Así, el juez no puede omitir pronunciamiento sobre algún punto de contienda (mínima petita), otorgar más de lo pedido, sea superar lo pretendido (ultra petita), o bien, agregar, en principio, extremos no contemplados por los litigantes (extra petita). También se daría cuando existan pronunciamientos contradictorios en la sentencia. La razón principal para la nulidad de una resolución que padezca de este defecto, estriba en la esencia misma del principio dispositivo, en virtud del cual, son las partes las que deciden el objeto del proceso, de manera que con este yerro, se les provoca un grave perjuicio o indefensión. Al actor porque, a partir del silencio de la mínima petita, se le deniega su pretensión material sin

fundamento alguno. Al demandado, porque ejerce su defensa a partir de lo pedido por el actor y, un pronunciamiento más allá de eso, implica que no pudo ejercer debidamente su derecho de defensa al haber tenido la oportunidad de debatir y probar sobre ese extremo en particular. Ante lo externado cabe indicar lo siguiente. En un primer plano, los alegatos del recurrente pretenden hacer notar defectos en la estructura de la reconvención formulada por la sociedad T.C.N. S.A., evidenciando una desarmonía entre los hechos narrados y las pretensiones subsidiarias, siendo que en aquellos, no se hace referencia alguna a la accesión. No obstante, en este particular, el defecto que se acusa no encaja dentro del desafuero que arguye, por cuanto lo que plantea no es un defecto de la sentencia propiamente, sino de la contrademanda. En todo caso, en cuanto alega que la pretensión subsidiaria no podía acogerse si la demandada no había expuesto el cuadro fáctico relacionado con la accesión, tampoco es de recibo el agravio. En efecto, en el hecho séptimo de la reconvención, la entidad T.C.N. S.A. indicó en lo que viene relevante al caso: *"... se cultivó la mismo (sic) en su totalidad de teca..."* (Folio 149). Luego, en el aparte de pretensiones subsidiarias, en el numeral 3 expresó: *"...el contrademandado deberá o bien pagar el valor actual de la plantación de teca existente en el terreno en disputa, o bien se dispondrá que el lote de litis será propiedad común conforme a las reglas establecidas en el artículo 509 del Código Civil..."* (Folios 150-151). Finalmente, el tema es retomado, en esta oportunidad, como parte de los agravios planteados en el recurso de apelación formulado contra el pronunciamiento del A quo (folio 246). Con ello, a diferencia de lo que afirma el inconforme, estima esta Sala que resulta claro que tanto en el fundamento fáctico como en los pedimentos concretos, la reconventora expuso y requirió de forma expresa la aplicación

del instituto de la accesión respecto de la plantación de árboles de teca que realizó en el terreno en disputa, abriendo con ello la posibilidad para que el reconvenido ejerciera su derecho de defensa contra tales alegatos. A partir de estas exposiciones, el Tribunal abordó el análisis de este extremo, y en definitiva estimó que al haberse configurado los presupuestos del numeral 509 del Código Civil, por demostrarse que la plantación indicada se había efectuado en los términos que esa norma dispone, debía acogerse la pretensión subsidiaria referida. Este órgano colegiado no observa que en esa forma de resolver se manifieste la incongruencia denunciada. Por el contrario, analizados los autos se desprende, según se ha dicho, que el tema apuntado si fue objeto de controversia, de modo que lejos de desbordar sus facultades, el Ad quem debía referirse a aquellos, ergo, se ocupó de resolver la litis dentro del marco de las pretensiones y lo debatido, conforme lo estatuye el canon 54 de la Ley de la Jurisdicción Agraria. El hecho de que el recurrente no comparta el análisis de fondo realizado por la autoridad competente, no implica, como equivocadamente afirma, que exista un vicio procesal en el fallo impugnado, en particular el de incongruencia. Es por ello que al otorgar la pretensión subsidiaria, en los términos dichos, no media incorrección alguna. Así visto, no se observa la arbitrariedad que se critica y con ello, el cargo debe ser rechazado.

Casación por motivos de fondo.

VII.- Sustenta sus reclamos en las siguientes fundamentaciones. **Primero.** Alega error de derecho. Indica, el Tribunal ratificó todo el elenco de hechos probados del A quo, dentro de los cuales, el correspondiente al número 8, relativo a la siembra de árboles de teca, se sustenta en elementos de prueba tales como certificación notarial, reconocimiento

judicial y declaraciones testificales. No obstante, dice, en los hechos primero y segundo se reseña que el bien en controversia fue hipotecado por su legítima propietaria al Banco de Costa Rica el 30 de octubre del 2001. De igual modo, que se adjudicó en primer remate al aquí actor, lo que ocurrió el 26 de mayo del 2003. Acota, en el hecho octavo se dice que la siembra se hizo en noviembre del 2000. El canon 509 del Código Civil señala como presupuesto fáctico de la accesión que la plantación se haya hecho a vista y paciencia del dueño del predio y que éste la haya consentido. Expresa, de las probanzas citadas se desprende que para la fecha en que se sembró la teca, el actor aún no era el propietario del terreno reivindicado, de modo que si no era el titular para ese entonces, no pudo mediar consentimiento ni mucho menos aceptación. Con ello, considera, se violenta el ordinal 509 ibidem, así como los numerales 318 incisos 1), 2) y 3), y 330 del Código Procesal Civil. Señala el quebranto del artículo 509 del Código Civil se produce porque el Ad quem aplica la figura de la accesión aún cuando el demandante, a la fecha en que se hace la plantación, no era el titular del bien. **Segundo.** Critica la aplicación indebida del precepto 509 del Código Civil. Asevera, se produce un error de derecho al haberse declarado la accesión sobre el terreno reivindicado por el actor, sin que la reconventora demostrara su existencia, concretamente en cuanto al presupuesto fundamental de que el actor reconvenido haya consentido o autorizado a su vista y paciencia como dueño, la siembra de la plantación de madera de teca. A la fecha en que se hizo la plantación de teca –indica-, el actor reconvenido aún no era el propietario del terreno reivindicado, puesto que lo adquirió por remate judicial hasta el año 2003, sin tomar en cuenta que no había sido puesto en posesión del terreno. Por ello, si no era propietario para cuando se sembró la teca, no pudo

haber consentido ni mucho menos aceptar a ciencia y paciencia tal plantación. De allí que, sino hubo consentimiento, en su criterio, se incurre en error de derecho en la prueba evacuada y consecuentemente se viola el artículo 509 del Código Civil, así como los preceptos 318 incisos 1), 2) y 3), y el numeral 330 del Código Procesal Civil. Señala, los hechos expuestos en la contrademanda no explican ni exponen que esta circunstancia haya operado. Manifiesta, una cosa es demostrar que existiera dicha plantación y otra, que lo haya sido a vista y paciencia del titular del bien. Afirma, sobre esto último, no existe demostración ni prueba alguna, de modo que por el simple hecho de existir el sembradío de madera de teca, no significa que el presupuesto aludido se haya dado. Agrega, el canon 509 de cita previa exige el consentimiento del propietario, el que no ha sido enunciado como hecho ni se ha acreditado. **Tercero.** Reclama lesión de los artículos 221 del Código Procesal Civil y 55 de la Ley de la Jurisdicción Agraria. Considera, es evidente que no ha existido buena fe de parte de la demandada en cuanto a las defensas y pretensiones formuladas en este proceso. Resalta, no cabía exonerarla del pago de costas si hizo una oposición infundada, sin derecho, formuló una reconvencción improcedente, sin alegar hechos que eran fundamentales, ni probar los presupuestos de fondo necesarios para la posible declaración de sus pretensiones subsidiarias. Tampoco ofreció prueba a favor de su tesis y defensa. Por todo ello, pide que se case la sentencia del Tribunal y se confirme la de primera instancia.

VIII.- Sobre la accesión. En relación a los cargos primero y segundo, el tema medular gira en torno a la accesión que regula el numeral 509 de la normativa Civil, y su aplicabilidad o no a este caso. Por ende, serán analizados de manera conjunta. En lo

atinente a este instituto, interesa para estos efectos la que se establece respecto de bienes inmuebles, específicamente en lo atinente a la plantación en terreno ajeno. Cuando se hubiere edificado, plantado o sembrado en terreno ajeno, el Código Civil establece una diferencia sustentada en si esos actos se han dado sin el consentimiento del dueño (artículo 508) o a "ciencia y paciencia" de éste (artículo 509). Cuando no ha mediado este presupuesto, 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. Lo anterior con la salvedad de que se hubiere demostrado la buena fe de quien edificó, sembró o plantó, pues aquí no procede solicitar la destrucción, teniendo el propietario del inmueble la posibilidad 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 conviniere, pero también podrá optar por la constitución de la copropiedad entre ambos, fijando las cuotas en función de los aportes de uno y otro (artículo 509). Cabe destacar que el numeral 506 del Código de referencia establece que las siembras, plantaciones u obras hechas en un terreno, se consideran realizadas por el propietario, a quien le pertenecen. Se trata de una presunción *iuris tantum*, que por tal, solo podría ser rebatida si se demuestra que fueron desarrolladas por otra persona distinta al titular. 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 esta 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 y no. 233 de las 10 horas del 14 de abril del 2005).

IX.- El caso concreto. En el subjuice, se critica la indebida aplicación del numeral 509 del Código Civil, en tanto el inconforme aduce que la plantación no se hizo a su "ciencia y paciencia", lo que resulta ser un requisito fundamental para que opere la accesión. En la especie, en el hecho probado número 8 del fallo del A quo, prohiado luego por el Tribunal, se ha tenido por acreditado: "*Que el predio objeto de litis se encuentra totalmente sembrada (sic) de teca la cual tiene una edad de cinco años aproximadamente*". Ese aspecto en particular no se ha cuestionado, por el contrario, el actor enuncia esta situación en el aparte sexto de su demanda (folio 9). La reconventora adujo que desde que sembró la teca, le ha dado el mantenimiento debido. En definitiva el Tribunal concluyó que había operado la accesión de plantaciones, por lo que era de rigor disponer que el dueño del inmueble podría hacer suyo lo que allí se levantó por acción del actor, previo pago debido, o caso contrario, dividir la propiedad en común, considerando el valor de la plantación y del terreno. Esta Sala disiente de ese criterio, siendo que dadas las particularidades de este caso, no resulta de aplicación el postulado cuyo quebranto se alega. De conformidad con la norma aludida: "*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" (el resaltado es propio). Ciertamente, la plantación aludida constituye, dentro de la calificación conceptual realizada en el considerando previo, una accesión, que en tesis de principio, supondría la aplicación de las distintas posibilidades jurídicas ya comentadas, dependiendo de si la siembra lo fue a vista y paciencia del propietario, o si lo fue de buena o mala fe. La regla en comentario (artículo 509) establece un presupuesto fáctico al cual atribuye una consecuencia jurídica. Así, cuando se realiza la siembra a ciencia y paciencia del dueño (hecho condicionante), surgiría el efecto jurídico previsto por la norma, sea, opera la accesión, y en ese tanto, el Ordenamiento da una serie de posibilidades al propietario del terreno, quien puede optar por el pago de su valor o bien, si no le conviene, se generan los efectos distributivos proporcionales de la propiedad, conforme lo desarrolla el precepto legal. No obstante, el presente caso, es ese presupuesto de hecho el que se extraña, toda vez que la plantación de teca, según se colige de los autos, no fue realizada a ciencia y paciencia de don Eduardo C., siendo que se llevó a cabo a mediados del año 2000, cuando el actor todavía no se había adjudicado el fundo mediante remate judicial. Lo anterior aún cuando si las podría haber consentido el anterior dueño. En efecto, según se desprende de los autos, el recurrente obtuvo la finca en cuestión (dentro de ella, la franja de terreno debatida) mediante venta judicial realizada dentro del proceso hipotecario tramitado en el Juzgado Sexto Civil de Mayor Cuantía de Santa Cruz. Es decir, a la fecha de adquisición del inmueble por esa vía (26 de mayo del 2003), el terreno ya se encontraba sembrado con las

plantaciones de teca. Desde este plano, es evidente que al haber obtenido la propiedad luego de las plantaciones, éstas no pudieron haberse realizado a vista y paciencia del señor C.A., por lo que no podría desplegarse en su perjuicio los efectos que esa "aceptación tácita" implican conforme al mandato legal de comentario. Al margen de que la heredad haya sido descrita como terreno de montaña y potreros, lo cierto del caso es que se adjudicó con esos árboles. En este sentido, la plantación se presume hecha por el propietario, salvo prueba en contrario (artículo 506 Código Civil). Esa regla haría suponer, en tesis de principio, que la finca se obtuvo con esos agregados. Aún cuando de los elementos de convicción se haya derivado que la incorporación fue llevada a cabo por un tercero (T.C.N. S.A.), aspecto que no se discute, el deber compensatorio recaería sobre quien era dueño de la finca al momento en que a su vista y paciencia se efectuó la plantación de teca. No estima esta Sala que al adquirirse la propiedad por remate judicial, las obligaciones indemnizatorias por accesiones o mejoras que se dieron como consecuencia de las acciones u omisiones del anterior propietario, puedan transferirse de manera automática a quien adquiere el dominio del fundo, ya que la propiedad se obtiene libre de gravámenes y anotaciones. Es claro que son compromisos legales que corresponden a quien ostentaba la propiedad en el espacio temporal en que se concretó el hecho generador de esas obligaciones. Permitir su traslado a cargo del nuevo titular (quien se adjudica un terreno sin imposiciones adicionales), atentaría contra la seguridad jurídica del sistema de remates judiciales, exponiendo al adjudicatario al riesgo de obtener un bien en condiciones distintas a las publicitadas y que conformaron el aliciente y móvil para concurrir a la almoneda con el fin de obtener una cosa que le era de interés. Esto ya que permitiría el

ejercicio de reclamos del tipo que se analiza, frente a propietarios que en tesis de principio y salvo mención en contrario, adquirieron la propiedad libre de esas condiciones. De ahí que el deber de retribuir la accesión, en esos casos, debe emprenderse contra quien en su momento, era el dueño. Así visto, ciertamente el señor C. no pudo haber consentido la siembra indicada, siendo que fue realizada en un momento en que aún el inmueble no era de su titularidad. Por ende, no podría asignársele el deber de pagar las accesiones. Por otro lado, lo dicho no supone un aprovechamiento sin causa a su favor, toda vez que al momento de adquirirse la finca, se hace en su integralidad, con la presunción de que las plantaciones fueron realizadas por el anterior propietario (artículo 506 ibidem), sin que existiera indicio alguno al momento de adjudicársela, que hiciera suponer esa circunstancia ahora debatida. Aunado a ello, cabe resaltar que según se ha relatado, el 30 de octubre del 2001, la finca matrícula 57.189-000 fue hipotecada en primer grado a favor del Banco de Costa Rica por quien en ese instante era su legítima dueña, la señora M.G.. Fue a raíz de ese gravamen que el actor se adjudicó ese bien mediante remate judicial realizado dentro del proceso hipotecario tramitado en el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Santa Cruz. En este sentido, de conformidad con el canon 411 inciso 2) del Código Civil, la hipoteca abraza todas las mejoras y aumentos que sobrevengan a la finca, así como las agregaciones naturales, de manera que al haber adquirido el terreno mediante almoneda, el señor C. obtiene el predio en su totalidad, con la presunción de que incluye las plantaciones. De este modo, el reclamo tendría que plantearse contra el titular que asintió la siembra de los árboles de teca, más no contra el que de buena fe y de manera legítima, obtiene la propiedad de un bien, en la especie, al amparo del Ordenamiento Jurídico, libre de

gravámenes o anotaciones. Al no considerarlo así el Tribunal incurre en quebranto de las normas jurídicas que regulan la figura de la accesión inmobiliaria, por lo que procede acoger el recurso planteado en este particular. Ahora bien, conforme a lo dispuesto por el artículo 610 del Código Procesal Civil, es de rigor ingresar al examen de lo resuelto en primera instancia sobre el punto en controversia. En esta línea, el fallo del Juzgado tampoco hace un tratamiento debido de esa figura. En efecto, en el considerando VII, el A quo ingresa a analizar la reconvención formulada y concluye: *"... como en autos se ha tenido por demostrado que la demandada ha poseído el bien, aunque sea de mala fe, al cual le han introducido mejoras útiles y necesarias, como la siembra de teca, debe el actor pagar dichas mejoras las cuales se fijarán en ejecución de sentencia"*. Como consecuencia de ese razonamiento, luego acogió el extremo 2) de las pretensiones subsidiarias de la contrademanda. Conforme a lo expuesto, la siembra referida se trata de una accesión inmobiliaria, no de una mejora, razón por la cual, ese pronunciamiento resulta ser improcedente, siendo que por los motivos desarrollados, se ha establecido la improcedencia de imponer al accionante el pago de esa plantación. En consecuencia, sobre este extremo, debe anularse el fallo del Ad quem. Fallando por el fondo, es menester revocar el del Juzgado, en cuanto considera que la plantación de teca es una mejora, y como resultado de esa valoración concede la pretensión subsidiaria número 2) de la reconvención, referida al pago de las mejoras útiles y necesarias. En su lugar cabe rechazar la contrademanda en cuanto a ese particular.

X.- Sobre las costas. En su tercer reparo el casacionista recrimina violación de las normas que regulan las costas del proceso, aduciendo que es evidente que no existió buena

fe por parte de la demandada reconventora. En la especie, el Ad quem consideró que ambas partes habían procedido de buena fe en el proceso, ya que tuvieron causas de peso para debatir. Aunado a ello, que al acogerse parcialmente la contrademanda, se produjo un vencimiento recíproco. Al haberse acogido el recurso de la parte accionante y denegarse la petición de pago de la plantación de teca, es claro que no existe un vencimiento recíproco en este caso, siendo que la demandante ha resultado vencedora del proceso, por lo que resulta imperioso ingresar a analizar este tema. En materia de costas, el numeral 221 del Código Procesal Civil establece el principio de condena al vencido por el simple hecho de serlo sin que ello requiera como presupuesto básico una calificación de mala fe. En artículo 55 de la Ley de la Jurisdicción Agraria establece los supuestos en que de manera facultativa, el juzgador puede exonerar a la parte vencida de esta carga económica. Dentro de las causas que dan cabida a tal dispensa, dispone el que se haya litigado de buena fe, por existir, a juicio del Tribunal, motivo suficiente para litigar, o bien, porque las pretensiones de la parte vencedora resultaron desproporcionadas. Es criterio de esta Sala que en el subexamine se han presentado circunstancias que hacen posible la aplicación de la facultad de exoneración que estatuye la normativa aplicable. En efecto, el hecho de que se haya tenido por acreditado que la plantación de teca fue llevada a cabo por la accionada reconventora, constituye un elemento que a criterio de este órgano colegiado, justifica el ejercicio de los mecanismos procesales que le confiere el Ordenamiento Jurídico, para procurar la defensa de lo que consideraba su derecho legítimo, sea, el resarcimiento por los costos en que incurrió en esa actividad. Por otro lado, la complejidad del cuadro fáctico que rodea este proceso, hace presuponer que la vencida tuvo motivo suficiente para defender

en sede jurisdiccional su tesis jurídica, y que en su juicio, era la adecuada para proteger su esfera jurídica. Por ende, debe mantenerse la exoneración en costas acordada por el Tribunal, no por los motivos dados en la sentencia impugnada, sino por las razones aquí expuestas. Ergo, se rechaza el agravio.

Recurso de la parte demandada reconventora

XI.- El mandatario de T.C.N. S.A. formula su recurso alegando un **único** reparo. Aduce que la sentencia impugnada yerra en cuanto no acoge la usucapión claramente operada, con el criterio de que faltan los requisitos de justo título y buena fe. Señala, este caso debe dividirse en dos partes: a.- antes de que la demandada adquiriese la propiedad como un todo y b.- después de esa transferencia. Destaca que en su recurso de apelación fue claro en indicar que la prescripción ya había operado. Así, subraya, cuando compró el fundo y el lote en discusión le pertenecía a su vendedora, quien al traspasarle la propiedad, le transfirió todo el terreno, que materialmente es uno solo. Advierte, este instituto opera cuando se dan los requisitos exigidos. Explica, la verdadera propietaria, M.G.R., enajenó el lote en 1986 a favor del señor M.C.. No obstante, relata, ese terreno fue luego anexado materialmente a la finca de un tercero, sea, F.M.C., quien desde 1986 ejerce posesión pública, pacífica, ininterrumpida de buena fe y a título de dueña sobre esa porción de tierra que pasó a formar una sola unidad, lo que es claro en autos. Aduce, el justo título no está constituido por la venta que hiciera M.G. a M.C., ya que la finca a la que se anexó el bien en 1986 no era ni fue nunca de este último, sino de F.M., quien como titular, inicia desde esa época una posesión sobre la cosa en conjunto con su finca, con las cualidades ya señaladas, ya que al ser esposa del señor C., se sintió dueña del inmueble. Considera, esto

constituye causa adecuada de adquisición y por tanto, título legítimo. Agrega, en 1996, diez años después de haber entrado doña F. en posesión del terreno, se produjo a su favor la usucapión, que opera de pleno derecho, de manera que al adquirir la accionada la propiedad en el año 2000, lo hizo de quien ya era dueña. Menciona que cuando se compra un bien, se adquiere la posesión, sin necesidad de tradición la que incluía el área de litigio. Concluye, el actor no podía reivindicar lo que ya había adquirido por un tercero mediante prescripción positiva, conforme al numeral 320 del Código Civil, ergo, no existe necesidad de analizar la adquisición y posterior posesión ejercida por la sociedad T.C. para declarar la usucapión. Manifiesta, por estos motivos, no es válido afirmar que en la compraventa en que adquirió no se dice de manera expresa que se transmitiera la posesión sobre la cosa en disputa. Reitera, la franja de terreno fue incorporada a la finca madre desde 1986, por ende, al comprarla, no solo se adquiere la inscrita en el Registro, sino toda la materialidad del bien, lo que incluye el predio en cuestión. Recrimina, el Tribunal se equivoca al considerar que la buena fe de la demandada cesó cuando supuestamente se enteró de que la porción en conflicto estaba inmersa en otra propiedad. En este sentido estima, la ley establece que se considera poseedor de buena fe al que en el acto de toma de posesión creía tener derecho de poseer, según lo establece el canon 285 ibidem. En su criterio, la prueba no deja margen para pensar que su ocupación ha sido de mala fe. Considera, al violentar principios de la usucapión, y no analizar como debe ser el justo título y la buena fe, se conculcan los preceptos 285,320, 853 y 854, todos del Código Civil.

XII.- Sobre la prescripción adquisitiva en materia agraria. El recurrente indica que se han configurado y perfeccionado los presupuestos que le permiten usucapir, por lo

cual, al amparo del precepto 320 del Código Civil, no es procedente reivindicar lo que otro ya ha adquirido por usucapión. En materia agraria, se dan dos tipos distintos de usucapión, cada uno de los cuales, dependen de la concreción de diversos presupuestos. Por un lado, la Ley de Tierras y Colonización regula una **usucapión especial**, cuyo fundamento se encuentra en la posesión precaria, por la necesidad de explotación del fundo agrario, como medio de subsistencia propia o del núcleo familiar. Esta se encuentra regulada en los preceptos 92 y 101 de ese cuerpo legal. En esta posesión precaria de tierras prevalecen la necesidad alimentaria y el trabajo familiar agrario. No se requiere el simple ánimo de poseer, se debe poseer en forma efectiva, directa y personal, para satisfacer necesidades de alimentación del grupo familiar. De ahí que para que opere, no es determinante la existencia de buena o mala fe, en tanto este elemento es sustituido por la necesidad. Por otro lado, cuando no se dan los presupuestos de un estado de necesidad, se está frente a una **usucapión agraria común**, que tiene un régimen jurídico diverso a la agraria especial regulada por aquella ley. La agraria común se rige por la normativa general del Código Civil y por ende, en este caso, quien pretende adquirir por prescripción, debe demostrar el justo título y la buena fe, así como demás condiciones que establece la normativa civil para el instituto de la usucapión (numeral 853 Código Civil). En la especie, se está frente a la usucapión común, por lo que el conflicto debe ser resuelto a la luz de las reglas generales de la usucapión. Al respecto, es menester recordar que, para la procedencia de la prescripción adquisitiva, se requiere la concurrencia de ciertos requisitos: cosa hábil, sea, susceptible de propiedad privada; ubicada dentro del comercio de los hombres; justo título traslativo de dominio; buena fe; posesión y transcurso del tiempo, ejercida aquélla en calidad de

propietario, en forma continua, pública, pacífica y por diez años o más (artículos 853 y 860 del Código Civil). Dichos presupuestos son concurrentes, de modo que de estar ausente solo uno de ellos, será entonces improcedente la prescripción adquisitiva. En la especie, el Tribunal rechazó la usucapión al considerar que la demandada reconventora carecía de justo título, además de que si bien su posesión inició de buena fe, esa situación cesó desde el momento en que se enteró de que la franja de terreno en contienda, forma parte de otra finca inscrita, lo que advirtió cuando se levantó, el plano G-724.746-2001. De este modo, dados los planteamientos expuestos por el casacionista, es menester analizar esos dos presupuestos y de ser el caso, el otro que estipula el Ordenamiento Jurídico, a fin de establecer la viabilidad de sus alegatos.

XIII.- Sobre el justo título para usucapir. Tocante al justo título traslativo de dominio, precisa señalar que consiste en la relación jurídica antecedente en razón de la cual se obtiene la cosa con aptitud para usucapir. Reiteradamente ha señalado esta Sala que debe emanar de quien no es dueño. La cosa se adquiere de otro, de quien se comportaba y era reputado como tal, sin serlo; el enajenante es un no propietario, bien porque nunca ha ostentado la titularidad, o porque se ha extinguido o resuelto su derecho, o porque el que exhibe no es suficiente para producir la transferencia; en este último caso está por ejemplo, el usufructuario que aparece transmitiendo la propiedad. La usucapión opera, en consecuencia, cuando el título de transmisión o adquisición es a non domino, de quien no es dueño, mas no cuando es a domino o a *verus domino*, sea cuando emana del dueño o verdadero dueño, porque en este caso, si el título es perfecto surte de inmediato todos sus efectos y, si tiene algún vicio de otra naturaleza, por emanar del verdadero propietario su

convalidación puede producirse por la prescripción negativa o extintiva de la acción de nulidad y no por la prescripción adquisitiva o usucapión. Respecto de la justicia del título, véase de esta Sala, sentencia no. 821 de las 15 horas 35 minutos del 1 de noviembre del 2000, no. 856 de las 15 horas 25 minutos del 15 de noviembre del 2000 y no. 320 de las 15 horas del 27 de abril del 2001.

XIV.- En el subexamine, la recurrente aportó en su contrademanda, como justo título, la venta realizada el 30 de abril de 1986 entre M.G.R. y M.C.C., visible a folios 131 y 132 del principal. No obstante, ahora en casación, aduce que el título no está constituido por ese negocio jurídico, pues la finca a la que se anexó el lote era propiedad de F.M.C., quien como dueña inició la posesión desde 1986, lo que, estima, constituye una causa legítima y por tanto, el título legítimo que hecha de menos el Ad quem para acoger sus pretensiones. Ese alegato no es de recibo. Por un lado, se trata de un argumento que no fue formulado en el momento procesal oportuno, siendo que como se ha dicho, no fue expuesto en las fases precedentes. De allí que de conformidad con lo dispuesto por el ordinal 608 de la normativa procesal civil, tal punto debe ser rechazado. Sin perjuicio de lo indicado, a mayor abundamiento de razones, cabe señalar que el análisis objetivo de los argumentos y elementos de prueba en que se fundamenta la contrademanda hacen concluir que el documento ofrecido por la recurrente para acreditar la exigencia en análisis, fue precisamente la escritura privada de venta a la que se ha hecho mención. Respecto de este aspecto, es claro que no puede considerarse justo título para usucapir, siendo que contiene una enajenación por parte de quien era el legítimo dueño, por ende, no fue a non domino como es de rigor, y con ello, no es válido para los efectos de obtener el dominio del

inmueble por las causas que arguye la recurrente. Por otra parte, no resulta de aceptación el alegato de que la finca a la que se anexó el lote en controversia era propiedad de F.M., lo que se constituye causa legítima. Lo anterior, pues tal y como lo señaló el Tribunal, en la escritura pública de las 15 horas del 12 de diciembre del 2000 (folio 136-138), no se indicó que la transferencia incluía un agregado al área consignada en el Registro Nacional. Nótese que la cabida de la finca no. 16984-000 que se señaló en ese instrumento notarial es la que corresponde a la registral, a saber: 233.269,00 metros cuadrados (ver certificación de folio 4 y escritura referida). Ergo, de estas piezas no se desprende en lo absoluto, que el pacto incluyera de manera adicional, el predio objeto de conflicto. Por este motivo, la adquisición de la citada finca no. 16984-000 no comprende, como erradamente se asevera, la franja de terreno en disputa, la que, según lo esgrime la accionada, se había incorporado al patrimonio de doña F. por la usucapión. Es además por este mismo motivo que no es válido el argumento de que la finca adquirida el 12 de diciembre del 2000, lo fue respecto de toda su materialidad.

XV.- Sobre la buena fe. Por otro lado, comparte este órgano colegiado las deducciones expuestas por el Tribunal en cuanto a la ausencia de este presupuesto en la posesión ejercida por la demandada. En cuanto a esta temática, el numeral 286 del Código Civil estatuye el principio de la presunción de la buena fe, lo que solo puede desvirtuarse mediante prueba en contrario. Para efectos de usucapir, debe mantenerse por todo el tiempo de la ocupación (artículo 855 ejusdem). No obstante, el canon 285 ibidem señala que cesa cuando se adquiere certidumbre de que se posee indebidamente. Desde este plano, si bien al momento de ingresar a la posesión de la cosa puede considerarse que lo

hizo de buena fe al desconocer que la porción de terreno debatida no era parte de la finca que había adquirido, esa condición cesa al momento de enterarse que la porción aludida corresponde a otra heredad inscrita en el Registro Nacional, y cuya titularidad corresponde a un tercero. Esa certidumbre se produce cuando se elabora el plano catastrado no. G-724746-2001, en el cual, en su parte inferior izquierda consigna con claridad que se emite para reunir 21.602,57 m² parte de la finca inscrita en folio real no. 57189-000 con otra área de 22.748,89 m² parte de la propiedad no. 16984-000, ambas del Partido de Guanacaste, según se desprende del folio 141. Es en ese instante que la demandada se percata que se encuentra en posesión de un predio ajeno, y por ende, pasa a poseer de mala fe. A ese momento, no habían transcurrido diez años de posesión. Así visto, es evidente que esa ocupación no es aceptable para los efectos que alega y con ello, no había transcurrido el plazo decenal requerido para los efectos. En suma, al no haberse configurado los presupuestos mencionados, necesarios para poder usucapir, la pretensión analizada deviene en improcedente, lo que conduce al rechazo del recurso en este particular.

XVI.- Con fundamento en lo anterior, debe rechazarse el recurso de la sociedad demandada reconventora. Se acoge parcialmente el formulado por el actor en lo referente al pago de la plantación de teca. En consecuencia, sobre este particular, se anula el fallo del Tribunal y resolviendo por el fondo, se anula la del Juzgado en cuanto concede la pretensión subsidiaria número 2) de la contrademanda, en tanto otorga el pago de mejoras, comprendiendo dentro de estas la accesión aludida. En su lugar, se rechaza este extremo petitorio.

POR TANTO

Se rechaza el recurso de la parte demandada reconventora. Se acoge parcialmente el del actor reconvenido en lo que respecta al pago de la plantación de teca. Sobre este aspecto, se anula el fallo del Tribunal y se revoca la del Juzgado en cuanto ordena el pago de las mejoras, dentro de las cuales incluye esa accesión. En su lugar se rechaza este extremo de la reconvenición. En lo demás se confirma la sentencia impugnada.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Román Solís Zelaya

Óscar Eduardo González Camacho

Carmenmaría Escoto Fernández

NOTA DE LA MAGISTRADA ESCOTO FERNÁNDEZ

Si bien la suscrita integrante concurre con su voto para la decisión adoptada por esta Sala en la sentencia que precede, por las razones que se dan para arribar a dicho fallo, en lo referente al concepto de justo título traslativo de dominio, discrepa únicamente en parte de lo resuelto dentro del considerando identificado con el número **XIII.-** en lo que atañe al instituto del justo título en la usucapión y en el caso que se cita a modo de ejemplo del usufructuario, pues en mi criterio lo es por no ser éste poseedor con animus domini. Para ello reitera las razones en lo ya expresado en otra nota anterior en la cual, junto con el

Integrante Álvaro Meza Lázarus en otro asunto, indicamos lo siguiente: *"...en lo que respecta al concepto de título requerido para la usucapión.... Tanto en el Derecho civil como agrario, el título, título justo o traslativo de dominio, considera, debe entenderse al amparo del concepto amplio de título como causa posesoria lícita, lo que implica que necesariamente no debe existir un título "traslativo de dominio", porque en la usucapión originaria no hay tal título, aunque en la derivativa sí ha de haberlo, en el sentido estricto de dicha significación jurídica, sino causa adquisitiva de uno de los requisitos de la usucapión: la posesión. Desde esa perspectiva podemos hablar de que la posesión, no el dominio, salvo que este sea entendido como poder sobre el bien, puede adquirirse de manera originaria o derivada. Cuando se alega que la posesión se adquiere de forma derivada bien sea por medio de convenio o herencia, debe demostrarse el título como documento que determinó tal adquisición, siendo en tales casos el título el medio que debió transmitir la propiedad; pero no lo hizo por causas ajenas al mismo título, sea que se dio un negocio jurídico capaz de transmitir más no lo transmitió, porque quien vendió no era propietario o quien vendió no tenía diez años de posesión, etc. Con el título se adquiere la posesión, nunca el dominio como propiedad, porque la usucapión tiene dos requisitos: posesión y tiempo. En ese sentido compartimos el concepto de que cuando la posesión se adquiere derivativamente, el título no puede ser ni putativo o colorado y, que se puede tener buena fe y no título, verbigracia cuando el poseedor cree tener un documento de transmisión pero sin embargo, por estar escrito en otro idioma que no conoce, se trata de un poder para administrar y no de una transmisión. Corolario de lo anterior, se debe entender que cuando se alega que la posesión se adquirió de otro, se ha de demostrar el*

título por medio del cual se dio dicha transmisión, sea donación o herencia. En otro orden de ideas, cuando la posesión no se adquiere de otro, entonces esta se obtiene originariamente; siendo el modo de adquirir la ocupación la cual si bien, solo permite la adquisición de la propiedad de bienes muebles que no pertenezcan a nadie, si puede permitir adquirir la posesión de inmuebles. Esto es así porque la posesión es distinta de la propiedad y despliega efectos en forma independiente de ella. La razón de que no se pueda adquirir la propiedad de inmuebles por ocupación es sencilla, existe una norma en el Código Civil donde estipula que los inmuebles que no pertenecen a particulares pertenecen al Estado. Ergo, si la ocupación es un modo instantáneo, no se puede adquirir la propiedad de inmuebles porque lo destacable y diferenciador de la ocupación es que se aplica a bienes considerados *res nullius*, es decir, que no son de nadie. En Roma se distinguía entre la *aprehensión* como modo de adquirir la propiedad de los bienes muebles y la ocupación como modo de adquirir los inmuebles. Recuérdese que el concepto de posesión proviene del latín "*posidere*" que significa sentarse o asentarse. Autores,... como Hernández Gil o Xavier O Callahan, son contestes en determinar a la ocupación como un modo de adquirir la posesión de los inmuebles, repetimos, no la propiedad. A la propiedad se llega luego de que al año, quien adquirió por ocupación la posesión como hecho, si tiene buena fe, de conformidad con el canon 279 inciso 2 del Código Civil, adquiere el derecho de posesión; y al cumplir los diez años puede adquirir la propiedad mediante *usucapión*, no por ocupación que solo fue el modo para adquirir la posesión de hecho que al año se convirtió en derecho. Está claro siempre y cuando se cumplan con los requisitos que al efecto señala la ley. Algunas personas y entre ellas la propia Sala Primera con otra integración en sentencias

anteriores a 1999, en forma que estimamos errónea, consideraban que la adquisición originaria se daba por la posesión, lo que no es acorde con una teoría rigurosa posesoria, dado que el modo de adquirir la posesión como modo no existe, sino que lo que existe es la ocupación como modo de adquirir la posesión. En lo atinente a la usucapión como modo de adquisición a "non domino", dicho concepto no debe llevarse a extremos porque de lo contrario, tal afirmación no resulta del todo cierta, por cuanto la usucapión es un modo de adquisición originario....".

Magistrada Carmenmaría Escoto Fernández

MCAMPOSS/RGARITA