

**EXP: 98-001065-180-CI**

**RES: 000680-F-02**

**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.-** San José a las diecisiete horas diez minutos del cuatro de setiembre del año dos mil dos.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Primero Civil de San José, por **la actora**, representada por **O., [...]**; contra **el demandado, [...]**, representado por su apoderado generalísimo sin límite de suma, **E., [...]**. Intervienen como apoderados especiales judiciales, los licenciados, Edgar Emilio León Díaz, de la parte actora y Mayela Bonilla García, por el accionado. Todas las personas son mayores de edad y con las salvedades hechas casados, abogados y vecinos de San José.

**RESULTANDO:**

**1°.-** Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el actor estableció demanda ordinaria cuya cuantía se fijó en la suma de veinticinco millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: “a.- Que **la actora** y no **el demandado** es la legítima propietaria legal y registral del bien inscrito ante el Registro Nacional, folio real de San José, matrícula de folio real [...], siendo su naturaleza la de lote para construir; b.- Que **la actora** la compró mediante válida compraventa mercantil a **L. S.A.**; c.- Que al ignorar **la actora** las circunstancias del acto de adquisición del bien por **O.S.**, al adquirir el dominio del bien por compraventa mercantil a **L. S.A.** la ampara la presunción de legitimidad registral contenida en el (sic) artículo (sic) 456 y 472 del Código Civil; d.- Que al ignorar **la actora** las circunstancias del acto de adquisición del bien por **O.S.**, al adquirir el dominio del bien a **L. S.A.** la amparaba la presunción de legitimidad registral contenida en el (sic) artículo (sic) 456 y 472 del Código Civil y por tanto es poseedora de buena fe, tercera adquirente registral y única dueña del citado bien; e.- Que al ser **la actora** legítima propietaria y poseedora en buena fe del citado inmueble, debe ser tenida ante el Registro Nacional, folio real de San José, como la titular registral del bien inscrito ante el Registro Nacional, folio real de San José, Matrícula de folio real [...], con exclusión **del demandado** y así se debe indicar ante el Registro Nacional, Propiedad, Partido de San José, folio real de la citada finca y se

condene en costas **al demandado** en caso de oposición a esta demanda.”.

**Subsidiariamente** solicita se declare: “A) Que al ignorar **la actora** las circunstancias del acto de adquisición del bien por **O.S.**, al adquirir el dominio del bien por compra a **L. S.A.** la amparaba la presunción de legitimidad registral contenida en el (sic) artículo (sic) 456 y 472 del Código Civil; B) Que al ignorar **la actora** las circunstancias del acto de adquisición del bien por **O.S.**, al adquirir el bien de **L. S.A.** la amparaba la presunción de legitimidad registral contenida en (sic) el artículo 456 y 472 del Código Civil y por tanto es tercera adquirente y poseedora de buena fé (sic) del citado bien; C) Que siendo tercera adquirente de buena fé (sic), de previo a entregar el lote **al demandado** (sic), éste debe corresponderle los siguientes extremos económicos y situaciones jurídicas a **la actora** como poseedora de buena fe vencida en juicio de reivindicación: a) **La actora** no está obligada a pagarle **al demandado** (sic) ningún tipo de daño ni perjuicio con motivo de la devolución del bien; b) **La actora** no está obligada a pagarle ni devolverle ningún tipo de fruto ni a responder de los deterioros que sin su culpa hubieren sobrevenido a la cosa; c) Que por ser poseedor de buena fé (sic), previo a devolver el inmueble **al demandado** (sic) éste debe pagarle a **la actora** el valor real y actual que represente al momento de dicho pago la suma de Dos Millones Quinientos Mil Colones o en su defecto la suma dicha más sus intereses legales hasta su efectivo pago, todo a contar desde el acto de compra por **la actora**, fechado 22 de junio de 1992; d) Deberá igualmente **el demandado** reconocerle a **la actora** el valor de las mejoras útiles y necesarias, el tractoreo del lote por noventa mil colones, así como el pago de impuestos territoriales y municipales del bien mientras ha estado en posesión de **la actora** ₡375.421, los gastos de traspaso, honorarios e inscripción del bien a nombre de **la actora** por ₡110.000 más los intereses legales sobre dichas sumas desde su pago por parte de **la actora** hasta su reintegro por parte **del demandado** (sic); e) **la actora** podrá retener el bien en su poder hasta que todos estos extremos no estén fijados y pagados en ejecución del fallo y; f) Se condene **al demandado** al pago de ambas costas de esta acción en caso de oposición.”.

**2°.-** La accionada contestó negativamente la demanda y opusieron las excepciones de litis consorcio pasiva necesaria y cosa juzgada.

**3°.-** La Jueza, Licda, Karol Solano Ramírez, en sentencia N°123-2000, de las 7:30 horas del veintidós de junio del 2000, **resolvió:** “De conformidad con lo expuesto, y normativa citada se declara con lugar el Proceso ordinario establecido por **la actora** representada por su apoderado **O.** contra **el demandado**, entendiéndose denegada en lo que en forma expresa no se indique. En consecuencia, se falla: 1. Que **la actora** es la legítima propietaria legal y registral del bien inscrito ante el Registro Nacional, Partido de San José, matrícula de folio real número [...], siendo su naturaleza terreno para construir, situada en el distrito nueve, Pavas, cantón San José, de la Provincia de San José, colinda al norte, **A.**, al sur Municipal de San José, al este **J.** y otro, y al oeste con calle pública, mide cuatrocientos cuarenta metros con noventa y cuatro decímetros cuadrados. 2.- Que **la actora** la compro mediante válida compraventa mercantil a **L. S.A.**. 3.- Que al ignorar **la actora** las circunstancias del acto de adquisición del bien por **O.S.**, al adquirir el dominio del bien por compraventa mercantil a **L. S.A.** la ampara la presunción de legitimidad registral y por tanto es poseedora de buena fe, tercera adquirente registral y única dueña del citado bien. 4.- Que al ser **la actora** tenida ante el Registro Nacional, Propiedad de San José, como titular registral del bien inscrito ante el Registro Nacional, folio real de San José, matrícula de folio real [...], con exclusión **del demandado** y así se debe indicar ante el Registro Nacional, Propiedad, Partido de San José, folio real de la citada finca. Por haberse acogido la pretensión principal se omite pronunciamiento en cuanto a la subsidiaria. Por haber litigado de buena fe, se exonera a la demandada vencida del pago de las costas personales y procesales de este proceso.”.

**4°.-** Inconforme con la sentencia, la apoderada de la parte accionada, apeló, la actora se adhirió y el Tribunal Segundo Civil, Sección Primera, en sentencia N° 444 de las 9:35 horas del 29 de noviembre del 2000, dictada por los Jueces, Liana Rojas Barquero, Stella Bresciani Quirós y Alvaro Hernández Aguilar, **dispuso:** “Se adiciona la parte dispositiva del fallo venido en alzada, en el sentido de que se declaran sin lugar las excepciones de litis consorcio pasivo necesario y cosa juzgada.- Se revoca la sentencia apelada en cuanto deniega las excepciones de cosa juzgada y litis consorcio pasivo necesario opuestas por la parte accionada y declara con lugar la demanda

exonerando a la vencida del pago de las costas personales y procesales del litigio.- En su lugar se acoge la excepción de litis consorcio pasivo necesario, se declara sin lugar la demanda en todos sus extremos y se impone el pago de las costas personales y procesales del litigio a cargo de la parte actora vencida.”.

**5°.-** El Dr. Edgar Emilio León Díaz, en su expresado carácter, formula recurso de casación por el fondo. Alega violación de los numerales 42 de la Constitución Política; 162 párrafo 2do. y 163 del Código Procesal Civil; 165 del Código Civil; 431 y 450 del Código Procesal Penal; además de los artículos 459 y 482 del Código de Procedimientos Penales de 1973.

**6°.-** Para la celebración de la vista se señalaron las 14:00 horas del 18 de julio del 2001. A la misma comparecieron el apoderado de la actora, señor **O.** y el recurrente Dr. Edgar Emilio León Díaz, oportunidad en que hizo uso de la palabra.

**7°.-** En los procedimientos se han observado las prescripciones legales.

**Redacta el Magistrado Solís Zelaya; y,**

**CONSIDERANDO:**

I.- En el año 1975, ante el cónsul de Costa Rica en Nueva York, Estados Unidos de Norteamérica, **el demandado** adquirió la finca del Partido de San José, matrícula de folio real número [...]. Este traspaso fue debidamente inscrito en el Registro Publico de la Propiedad el 23 de enero de 1976. El 26 de agosto de 1991, un tercero no identificado, simulando ser el **demandado**, le traspasó el referido inmueble al señor **O.S.** El 5 de setiembre de ese mismo año, **O.S.** impone hipoteca de primer grado sobre la susodicha finca como garantía de un préstamo por ₡1.300.000. Ante su incumplimiento, los acreedores interponen proceso ejecutivo hipotecario en el Juzgado Tercero Civil de San José. El deudor no se opuso a la ejecución. La subasta pública se realizó a las 8 hrs. del 4 de mayo de 1992, resultando adjudicatario don **R.** Ese mismo día cedió sus derechos a **L. S.A.** El 22 de junio, dicha empresa vende el indicado inmueble a **la actora**. A inicios de 1993 **el demandado** regresa a Costa Rica. Al percatarse de lo sucedido formula acusación ante el Ministerio Público por la comisión de un delito por terceros ignorados. El entonces Tribunal Superior Segundo Penal, Sección Segunda de San José, en sentencia número 121-B-97

de las 16:15 hrs. del 9 de setiembre de 1997, declaró a **O.S.** autor responsable de dos delitos de falsedad ideológica y dos de uso de documento falso en concurso ideal con el de estafa, cometidos en perjuicio de la fe pública, **el demandado y la actora**. Asimismo, acogió parcialmente las respectivas acciones civiles resarcitorias interpuestas por **el demandado y la actora**, en contra del demandado civil **O.S.** Tocante con la acción formulada por **el demandado**, ordenó la restitución de la referida finca. Anuló las escrituras públicas en donde se consignan el traspaso a favor de **O.S.**, la constitución del crédito hipotecario y, la venta a favor de **la actora**, así como todos los actos dependientes de esos instrumentos públicos. Respecto a la acción interpuesta por la indicada empresa, lo condenó en abstracto al pago de los daños y perjuicios irrogados, sujeto a lo que en definitiva pudiera resolverse en sede civil, sobre la declaratoria definitiva del derecho de propiedad del susodicho inmueble. En sentencia número 346-98 de las 9:30 hrs. del 3 de abril de 1998, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, ante sendos recursos de casación formulados por **el demandado** y el representante de **la actora, O.**, acogió el primero y declaró sin lugar el segundo. Ordenó levantar la orden de inmovilización sobre la finca litigiosa. En lo demás, mantuvo lo resuelto.

II.- Con el sub-júdice, **la actora** pretende principalmente, se le declare legítima propietaria -legal y registralmente- del inmueble litigioso en lugar **del demandado**. En subsidio solicita, al ignorar las circunstancias del acto por el cual **O.S.** compró el inmueble en litigio, y al adquirir el dominio del bien su representada por enajenación de **L. S.A.**, la ampara la presunción de legitimidad registral contemplada en los artículos 456 y 472 del Código Civil, por lo tanto, es tercera adquirente y poseedora de buena fe. En consecuencia, de previo a entregarle el lote litigioso al demandado, éste debe reconocerle los siguiente extremos y situaciones jurídicas: a) No está obligada a pagarle al demandado ningún tipo de daño ni perjuicio con motivo de la devolución del bien; b) Tampoco a pagarle ni devolverle ningún tipo de fruto, ni a responder por los deterioros causados sin culpa al inmueble en litigio; c) Debe reconocer, de previo a devolverle el inmueble, el valor real y actual que represente, al momento de dicho pago, la suma de ¢2.500.000, o, en su defecto, ese monto más sus intereses legales hasta su efectivo pago, todo a contar desde el 22 de junio de 1992, fecha de su adquisición de la finca litigiosa; d) Asimismo, debe reconocerle el valor de

las mejoras útiles y necesarias; ¢90.000 por el tractoreo del lote; ¢375.421 por el pago de los impuestos territoriales y municipales; ¢110.000 por los gastos de traspaso, honorarios e inscripción del bien a su nombre; más los intereses legales sobre dichas sumas desde su pago y hasta su reintegro; e) Su derecho de retención hasta la fijación y cancelación, en ejecución del fallo, de todos esos; y, f) Se condene al demandado al pago de las costas del proceso. **El demandado** se opuso a la demanda. Formuló las defensas de litis consorcio pasiva necesaria y cosa juzgada. El Juzgado declaró parcialmente con lugar la demanda principal. En lo conducente, declaró a la sociedad actora legítima propietaria, legal y registralmente, del inmueble litigioso. Omitió pronunciamiento sobre la pretensión subsidiaria. Resolvió sin especial condenatoria en costas. El Tribunal revocó la sentencia apelada. En su lugar, acogió la excepción de cosa juzgada. Declaró sin lugar la demanda en todos sus extremos. Le impuso a la sociedad actora el pago de las costas del proceso.

**III.-** El apoderado especial judicial de la sociedad actora formula recurso de casación por el fondo. Alega haberse resuelto en contra a la cosa juzgada. Aduce violación directa de ley, por indebida aplicación de los artículos 42 de la Constitución Política; 162 párrafo 2do., 163 del Código Procesal Civil. Así como falta de aplicación de los artículos 165 del Código de rito civil; 431, 450 del Código Procesal Penal; 459 y 482 del Código de Procedimientos Penales de 1973.

**IV.-** En primer lugar, es menester señalar una contradicción evidente acusada por el recurso de mérito. A folio 279, el casacionista cita el artículo 162 del Código de rito sobre la limitación de los efectos de la cosa juzgada material a lo resolutivo del fallo, no a sus fundamentos. Empero, a folio 280, lo cual reitera en el 285, afirma, "... el objeto de este juicio ordinario civil es llevar a buen fin la decisión de la controversia de a quién corresponde en definitiva la propiedad del bien en disputa y al hacer esto estamos precisamente dándole actuación y contenido a lo resuelto por el Tribunal Superior Penal, cuando justificó el "POR TANTO" de su fallo en la citada frase ...". No obstante lo anterior, se avoca esta Sala a su conocimiento en los siguientes términos.

**V.-** Como primer motivo de disconformidad, afirma el casacionista, se configura el vicio apuntado, con violación de las normas señaladas, por cuanto, conforme a la parte dispositiva de la sentencia dictada por el Tribunal

Superior Segundo Penal, la acción civil resarcitoria interpuesta por su representada fue acogida parcialmente. Se condenó en abstracto al demandado civil, **O.S.**, a pagar los daños y perjuicios irrogados, lo cual quedó sujeto a lo que en definitiva se resolviese en sede civil, tocante a la declaratoria definitiva del derecho de propiedad del inmueble litigioso. A su vez, agrega, lo protestado por **el demandado** ante la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, fue únicamente lo resuelto sobre la inmovilización del bien litigioso. Por ello, asevera, quedó firme el aspecto de que sería en sede civil donde se haría la declaratoria definitiva del derecho de propiedad del inmueble litigioso. Los efectos de la cosa juzgada material, manifiesta, se limitan a lo resolutivo de la sentencia, no a sus fundamentos, lo cual hace indiscutible en otro proceso la existencia o inexistencia de la relación jurídica que ella declara (artículo 162 del Código de rito). Mal hizo el Tribunal Civil, indica, al aplicarle al sub-júdice el instituto referido. La pretensión principal esgrimida por su representada, asevera, no fue resuelta en forma definitiva en la sede penal. Además, acota, con el sub-lítem no se reabre indebidamente ningún litigio ya sellado por la loza sepulcral de la cosa juzgada. Como se constata de la simple lectura de las sentencias penales, afirma, su representada y **el demandado** no se demandaron entre sí en el proceso penal, ni en ninguna otra sede, en reclamo del inmueble en litigio. La litis penal y la acción civil resarcitoria, derivada del hecho ilícito allí juzgado y la discusión sobre sus consecuencias, se llevó a cabo por parte de **la actora y el demandado**, cada uno por su parte, en contra del imputado **O.S.** Nunca, insiste, se integró el contencioso en sede penal del uno contra el otro, por lo tanto, los protagonistas de ahora no han sido antagonistas procesales. La garantía constitucional en comentario, señala, impide reabrir discusiones ya ventiladas entre las mismas partes, con el mismo objeto y por la misma causa jurídica. En el sub-júdice, apunta, la pretensión principal de su representada, por ampararla la buena fe registral al momento de adquirir el bien litigioso, es la de ser la única y formal propietaria del bien en disputa. Esto, insiste, no ha sido ventilado entre las actuales partes anteriormente. Por ello, machaca, no han sido antagonistas en ningún proceso, ni civil ni penal, el cual tenga por objeto declarar a su representada como propietaria del bien litigioso, al estar amparada por el principio jurídico de tercer adquirente de buena fe. Siendo ésta la causa jurídica de su pretensión principal, agrega, la relación procesal aquí establecida es nueva u

originaria. No se han ventilado en contradictorio propio, repite, las pretensiones del uno contra los derechos del otro. En consecuencia, señala, el Tribunal viola la identidad de partes, objeto y causa de la relación procesal en controversia, lo cual es requisito sine qua nom para la existencia de la cosa juzgada material. El objeto del sub-júdice, asevera, es llevar a buen fin la decisión de la controversia de a quién corresponde en definitiva la propiedad del bien en disputa. Con ello, advierte, se le da actuación y contenido a lo considerado por el Tribunal Penal para justificar la parte resolutive del fallo. Corolario, por carecer de los requisitos de identidad de partes, objeto y causa, lo resuelto en sede civil resarcitoria en el proceso penal seguida contra **O.S.** no constituye cosa juzgada material en el sub-júdice.

**VI.-** Al tenor de su formulación, el meollo de la cuestión debatida en el presente motivo de disconformidad radica en establecer si lo pretendido por el actor en su demanda principal ya fue resuelto en firme en el proceso penal referido y, por ende, si es procedente la excepción de cosa juzgada opuesta por el demandado. Sobre el instituto de mérito, reiteradamente ha indicado esta Sala: “**III...** La administración de justicia se ejerce a través de la Corte Suprema de Justicia y de los demás tribunales que establezca la ley (artículo 152 de la Constitución Política y 1º, párrafo 1º, de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Corresponde al Poder Judicial, además de las funciones que la Carta Magna le señale, conocer de los conflictos civiles, penales, comerciales, laborales y contenciosos administrativos, así como de los otros establecidos por ley, cualquiera sea su naturaleza y la calidad de las personas que intervengan; resolver en definitiva sobre ellos y ordenar la ejecución de sus resoluciones (artículo 153 de la Constitución Política y 1º, párrafo 2º, de la Ley Orgánica citada). Al resolver en forma definitiva de las controversias sometidas a su conocimiento, el Estado, a través del Poder Judicial, asume y pone en operación una de las más importantes funciones en él recaídas: la jurisdiccional. Para que tal función pueda efectuarse en forma eficaz, las decisiones inherentes a la potestad paralelamente otorgada, revisten dos características fundamentales: inmutabilidad y definitividad absolutas. Solamente en casos de excepción, contemplados por la ley, tales características pueden ser relativas. A esta particularidad de la función jurisdiccional, se le ha denominado en doctrina y en jurisprudencia, COSA JUZGADA. Por medio de ella se establece que la voluntad

del Estado, contenida en la ley, es definitiva e inmutable para el caso concreto, lo cual es básico para la certeza y seguridad jurídicas. Esa voluntad es declarada por el Juez en sentencia. De esa manera se busca ponerle fin a los asuntos decididos en fallo judicial, impedir el sucesivo replanteamiento del conflicto, evitando así la incertidumbre jurídica, todo lo cual propende a la eficacia de la función jurisdiccional del Estado. En nuestro medio, las sentencias emitidas en proceso ordinario o abreviado, así como aquellas otras resoluciones señaladas en forma taxativa, producen la autoridad de la cosa juzgada material. Esta se halla limitada -con la salvedad que adelante se consignará- a la parte resolutive del fallo. Sea, no comprende sus fundamentos. Para que la sentencia incida en otro proceso mediante la cosa juzgada, es imprescindible que en ambos procesos exista identidad de partes, causa y objeto. Esta figura se encuentra regulada en los artículos 162 a 165 del Código Procesal Civil. **IV.-** Tiene la cosa juzgada naturaleza estrictamente procesal, porque es una consecuencia del proceso y de la voluntad manifestada en la ley de rito. Pero sus efectos trascienden indirectamente el proceso, para recaer sobre las relaciones jurídicas sustanciales. Ello, como consecuencia de la inmutabilidad de la decisión: su efecto directo, con lo cual se garantiza la certeza jurídica de aquéllas. Ambos elementos, a saber, la inmutabilidad de la decisión y la definitividad del derecho declarado o de su rechazo o denegación, constituyen efectos jurídicos de la cosa juzgada. El primero directo y procesal; el segundo indirecto y sustancial. El primero impone la prohibición a los jueces de entrar a resolver sobre el fondo de las pretensiones objeto de debate y les confiere la facultad de detener la acción ejercitada, ya sea a gestión de parte o de oficio, y a las partes, el derecho de obtener la suspensión definitiva del proceso en forma total o parcial. A estas últimas les implica además la obligación de abstenerse de revivir, mediante otro proceso, esas pretensiones resueltas positiva o negativamente. El segundo de los elementos, sea, la definitividad, busca que la declaración de certeza contenida en la sentencia sea indiscutible en otros procesos. En relación, otorga a las partes los mismos derechos y obligaciones que concede el efecto procesal o inmutabilidad. Por esa razón, la cosa juzgada tiene una función o eficacia negativa al prohibir a los jueces decidir de nuevo sobre lo ya resuelto. Pero también, tiene otra positiva, representada por la seguridad conferida a las relaciones jurídicas sustanciales decididas. El fundamento de la cosa juzgada

está, entonces, en la potestad jurisdiccional del Estado, de la cual emana el poder suficiente para asegurar la eficacia y los efectos de la sentencia. **V.-** La cosa juzgada está sujeta a dos límites: el objetivo, en razón del objeto sobre el cual versó el proceso al igual que la causa o título del cual se dedujo la pretensión; y el subjetivo, en razón de las personas que han sido partes en el proceso. El objeto de la pretensión está referido a lo reconocido o negado en la sentencia ejecutoriada. Sea, a la cosa o relación jurídica sobre la cual se aplica su fuerza vinculante. El objeto del proceso lo constituye el derecho reconocido, declarado o modificado en la sentencia, en relación con una cosa o varias cosas determinadas, o la relación jurídica declarada, según el caso. Además, la cosa juzgada en cuanto al objeto se refiere, se extiende a aquellos puntos que sin haber sido materia expresa de la decisión jurisdiccional, por consecuencia necesaria o por depender indispensablemente de tal decisión, resultan resueltos tácitamente. Así, cuando una sentencia ha decidido sobre un todo del cual forma parte la cosa objeto de la nueva demanda, existirá sin duda, identidad de objeto. El segundo aspecto del límite objetivo es la identidad de la causa petendi, sea, el fundamento o razón alegada por el demandante para obtener el objeto de la pretensión contenida en la demanda. La causa petendi debe ser buscada exclusivamente dentro del marco de la demanda, con un criterio amplio el cual conduzca a su interpretación lógica. No remitiéndose a su simple tenor literal. Ella configura la razón de hecho enunciada en la demanda como fundamento de la pretensión. Está formada por el conjunto de hechos alegados como base de la demanda. No para cada uno de ellos aisladamente. El límite subjetivo o identidad de partes se refiere a los sujetos del proceso, partes en sentido formal: demandantes, demandados y terceros intervinientes; y debe tenerse en cuenta que los causahabientes de las partes a título universal o singular están obligados por la sentencia, como si se tratara de ellas. Al respecto, lo importante es la identidad jurídica de las partes, no su identidad física. En consecuencia, a quien no ha sido parte en el proceso no se le puede vincular con la sentencia dictada; es decir, no se le pueden imponer las sujeciones y obligaciones derivadas de ella. **VI.-** La antigua Sala Primera Civil, en Sentencia de las 10:30 horas del 27 de diciembre de 1972 señaló: " ... V.- El artículo 723 del Código Civil establece que la autoridad de la cosa juzgada se limita a la parte resolutive de la sentencia, mas no a sus fundamentos. Pero aún así, la doctrina y la jurisprudencia han

establecido que "si bien es cierto el principio de que la autoridad de la cosa juzgada se limita a lo resolutive de la sentencia, también lo es que los motivos o consideraciones del fallo hay que tomarlos en cuenta para determinar y completar el sentido de la parte dispositiva". (Sentencias de Casación de 3:15 p.m. del 16 de diciembre de 1924, 2:15 p.m. del 17 de junio de 1926, 15.45 horas del 13 de abril de 1944, 16 del 6 de mayo de 1947 y 101 de 14,30 horas del 4 de setiembre de 1968, Considerando VI). En esta última sentencia y en el considerando citado se dijo lo siguiente: "Es necesario hacer hincapié en que la existencia y los alcances de la cosa juzgada, no sólo dependen de la triple identidad en el objeto, la causa y las partes, sino también de la índole del pronunciamiento recaído pues la cosa juzgada es, sobre todo, lo que las mismas palabras significan, es decir, lo que ya se juzgó en el fallo firme; porque de lo contrario, si la sentencia no decide el fondo de las cuestiones propuestas y debatidas en el pleito, o en otras palabras, si lo que se reclamaba en el segundo juicio no fue concedido o denegado en el primero, no podrá haber cosa juzgada. El artículo 723 del Código Civil dispone que la autoridad de la cosa juzgada se circunscribe a lo resolutive de la sentencia, mas no a sus fundamentos; sin embargo, con frecuencia hay que acudir a las motivaciones del fallo para esclarecer qué es lo que en realidad resolvieron los jueces, máxime cuando la sentencia, por ser desestimatoria, se limita a declarar en su parte dispositiva que la demanda fue denegada". (Lo subrayado no es del original). Tocante a la unidad integral de las sentencias, pueden consultarse, entre otras, las resoluciones de esta Sala números 2 de las 15 hrs. del 6 de enero y 77 de las 14:20 hrs. del 19 de noviembre, ambas de 1993) y, sobre el instituto de la cosa juzgada, entre otros, los fallos números 93 de las 15 hrs. del 26 de junio de 1991 y 740 de las 14:45 hrs. del 1 de diciembre de 1999. ..." (Sentencia número 180 de las 9:25 hrs. del 23 de febrero del 2001. En igual sentido, además de los fallos citados en el precedente transcrito, puede consultarse la número 740 de las 14:45 hrs. del 1 de diciembre de 1999).

**VII.-** A la luz de lo expuesto en el considerando anterior y, analizadas las sentencias números 121-B-97 del entonces Tribunal Superior Segundo Penal, Sección Segunda de San José, de las 16:15 hrs. del 9 de setiembre de 1997 y, 346-98 de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, de las 9:30 hrs. del 3 de abril de 1998, este Tribunal arriba a la misma conclusión del Ad-quem. Sea, en el sub-júdice se configura el instituto de la cosa juzgada.

Al respecto, el Tribunal Superior Penal acogió parcialmente las acciones civiles resarcitorias formuladas tanto por **el demandado**, cuanto por la empresa actora. Tocante a la primera, según se expuso, y en lo conducente, ordenó la restitución a favor **del demandado** de la finca en litigio. Como consecuencia de lo anterior, y de la falsedad decretada, anuló las diferentes escrituras públicas, a partir de la de fecha 26 de agosto de 1991, mediante la cual se documentó el traspaso a don **O.S.** de la finca en litigio; también aquella en donde se constituyó la hipoteca de primer grado, y en la cual **la actora** adquirió la propiedad del inmueble litigioso. Además, declaró la nulidad de todos los actos dependientes de esos instrumentos públicos. Como fundamento de lo anterior consideró: **“ACCIONES CIVILES RESARCITORIAS.-** En criterio del Tribunal, desde la óptica del Derecho Penal, no es posible mantener subsistente ninguna compra venta, hipoteca, adjudicación de remate u otros actos afines en el Registro Público que tengan su origen en una falsedad instrumental, aunque esos actos se hayan realizado de buena fe y al amparo del Registro –lo cual no viene a significar interferencia alguna con lo que en definitiva puedan resolver en la vía declarativa los jueces civiles en cuanto a la posesión y la propiedad del bien- pues ello conduciría a una inseguridad jurídica mayor para la sociedad que la que puede ocasionarse, en forma individual, a las personas que llegan a constituir en cada caso el último eslabón de la estafa y que son las que en definitiva sufren el perjuicio patrimonial que el autor o los autores del hecho se propusieron. Es también criterio del Tribunal que un acto que se inició con una falsedad instrumental no puede con el tiempo adquirir vida jurídica eficaz, sin el pronunciamiento de una autoridad con competencia para declarar derechos, como es la autoridad jurisdiccional de lo civil. ... A diferencia del Ministerio Público, que plantea en la acusación como uno de los hechos que **el demandado** fue despojado del inmueble, el Tribunal ve el caso como una estafa que se consuma con el perjuicio sufrido por la actora- La protección que se debe dar a quienes adquieren al amparo del Registro la entiende el Tribunal, para aquellas situaciones en donde no medie ninguna falsificación instrumental en la cadena de traspasos, como ocurre por ejemplo en los casos de incuria de las partes en presentar al Registro los testimonios de las escrituras, porque en caso de falsedades la ley es muy clara: “Cuando una sentencia declare falso un instrumento público, el tribunal que la dictó ordenará que el acto sea reconstruido,

suprimido o reformado.” (Artículos 539 y 541 del Código de Procedimientos Penales). En el caso presente lo que se impone es suprimir del registro público las falsedades instrumentales y subsiguientes, para lo cual se ordena la cancelación de todos los asientos registrales que sean necesarios a fin de que la propiedad quede registralmente a nombre **del demandado**, cuyo derecho no tiene origen espurio. Debe quedar claro que en esta sentencia no se está declarando derecho alguno de posesión y/o propiedad, pues ello es competencia de otra jurisdicción en caso de que **la actora** decida recurrir a esa vía a solicitar que se determine quién tiene mejor derecho sobre el bien. ...” (Lo subrayado no es del original). A pesar de la evidente contradicción incurrida por el Tribunal Superior Penal, pues, por un lado, señala que desde la óptica del Derecho Penal no es posible mantener subsistente ninguna compra venta, hipoteca, adjudicación de remate u otros actos afines en el Registro Público, cuyo origen sea una falsedad instrumental, agregando que, la protección a los terceros de buena fe, amparados a la publicidad registral, opera siempre y cuando no medie un delito en la cadena de traspasos, tal y como acontece en el sub-júdice. Por el otro, afirma que esto no significa interferencia con lo que, en definitiva, resuelvan, en vía declarativa, los jueces civiles, únicos competentes para determinar el derecho de posesión y el de propiedad sobre el bien. No obstante lo anterior, es claro que dicha autoridad jurisdiccional dejó abierta la posibilidad para que **la actora** acudiera a la vía ordinaria en reclamo de su derecho sobre el bien litigioso. Esto se confirma con lo que se anotará de seguido. Respecto a la acción civil resarcitoria interpuesta por la referida empresa, según se indicó, la indicada autoridad penal también la acogió parcialmente. Condenó al imputado a pagarle los daños y perjuicios infligidos. Indicó expresamente “condena que se hace en abstracto sujeta a lo que en definitiva pueda resolverse en sede civil en lo tocante a la declaratoria definitiva del derecho de propiedad del inmueble de relación, si es que la actora se decide recurrir a esa vía. De lo contrario podría optar directamente, sin sujeción alguna, a cobrarle al demandado civil los daños y perjuicios ocasionados con los hechos acusados. ...” (Lo subrayado no es del original). También confirma la conclusión expuesta el no levantamiento del asiento registral mediante el cual se inmovilizó la finca litigiosa.

**VIII.-** Sin embargo, a pesar de lo expuesto, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, al rechazar el recurso de casación interpuesto por el

apoderado de **la actora** y, por lo tanto, decidir en definitiva lo pretendido por ella en la acción civil resarcitoria, en lo que interesa, consideró lo siguiente: “III.- ... No es ajeno a la realidad, que el tráfico y comercio de bienes, sean el terreno fértil para que se generen situaciones que, además de rebasar los límites de la buena fe, resultan ser delictivas. Y ya entrados al campo penal, al sector represivo del Estado, estamos en un área de eminentísimo orden público, desde que el Derecho Penal, en un Estado de Derecho, al ser concebido como la última ratio, se dirige a tutelar, con todo el peso del poder represivo estatal, los bienes jurídicos esenciales para la colectividad. ... De lo dicho resalta que, ambas esferas del ordenamiento jurídico –el derecho privado y el derecho penal- si bien conforman una unidad normativa, ello no significa que los principios que en uno, se dirigen a asegurar el tráfico de bienes y la buena fe, prevalezcan o se contradigan con aquél que tutela en forma represiva, la lesión a los bienes jurídicos esenciales y que, con motivo del hecho delictivo, han lesionado, además, en forma intensa los derechos del directamente ofendido, una víctima que, constitucionalmente, tiene el derecho a *“encontrar reparación para las injurias o daños que hayan recibido en su persona, propiedad o intereses morales”* -artículo 41 de la Constitución Política-, tutela que existe en todas las esferas del ordenamiento jurídico, pero que se refleja en forma más intensa cuando se trata de la víctima de un hecho delictivo, por la lesión a bienes e intereses fundamentales que eso implica. Por eso, es criterio de esta Sala que, como sucede en el caso concreto, la víctima de un despojo de sus bienes, hecho al amparo de documentos falsos que logran ser inscritos en el Registro Público, tiene derecho a recuperar el bien que le ha sido, de esta manera, sustraído en forma fraudulenta, aún cuando haya terceros adquirentes de buena fe, que a su vez confiaron en la publicidad registral. Lo dicho no implica, en forma alguna, desconocer a los terceros de buena fe, la tutela y defensa de sus intereses, porque ellos conservan los mecanismos previstos en la legislación civil para reclamar, contra el vendedor, la garantía y, en todo caso, el pago de los daños y perjuicios, así como las restantes indemnizaciones que correspondan –pago de mejoras, por ejemplo-, según los principios que allí se establecen. A juicio de esta Sala, la tutela del tercero de buena fe, no puede implicar que su situación prevalezca sobre la de quien ha sido, en forma fraudulenta, subrepticia e indefensa, sorprendido con el despojo de la titularidad jurídica de los bienes que

le pertenecen y que, por imposición del Estado, está obligado a inscribir y registrar. ... Si el funcionamiento de esa entidad es defectuoso o insuficiente para garantizarle a ese propietario, que debe inscribir sus bienes, el respeto de sus derechos legítimamente adquiridos, eso no puede ser utilizado como excusa para legitimar los fraudes que por medio de documentos públicos falsos y que, utilizando la propia estructura registral, logran el despojo jurídico de los bienes o incluso, legitimar la adquisición espuria de los mismos. ... En el caso de los bienes inmuebles, son muchas las ocasiones en que, el legítimo propietario registral, aún conservando la posesión del bien, es jurídicamente despojado del mismo, al amparo de documentos falsificados que, tergiversan la información que el Registro da a los terceros, que luego, amparados en esos datos, adquieren derechos sobre ellos. Aún cuando es muy dudosa la transparencia de un negocio, en el que se adquiere un inmueble que ni siquiera se ha visto, lo cierto es que puede ser que de buena fe eso suceda, amparado únicamente en la publicidad de los datos registrales. ¿Qué consecuencias tiene esto en la realidad? La tutela de los terceros adquirentes de buena fe, en los términos que se pretenden por el recurrente, en casos como el narrado, implican despojar al legítimo propietario y al actual poseedor, del bien que le pertenece, para darlo a un tercero, en aras de los principios de seguridad registral. Tal solución resulta, sin duda alguna, desmedida, desproporcionada y, finalmente, injusta. A juicio de esta Sala, la importancia de la publicidad registral y sus principios, no pueden prevalecer sobre el derecho de la primer víctima -el legítimo propietario, originariamente despojado en forma fraudulenta- de mantener la titularidad plena sobre sus bienes o en todo caso, el derecho a ser restituido en el goce de los mismos. ... cuando una negociación surge, se modifica o se estructura sobre la base de falsedades documentales, es al Derecho Penal al que compete declarar la existencia del hecho, su responsable y determinar las consecuencias jurídicas que conlleva, no sólo penales propiamente -como sería la sanción-, sino las civiles y las de otra índole que se encuentren indisolublemente ligadas a la penal y a su objeto de tutela, pues es la sentencia penal la que tratará de restablecer la paz social, en lo posible restaurando las cosas al estado en que se encontraban antes del hecho. Dejar a salvo, en el caso de la restitución “los derechos de terceros”, como reza el numeral 123 del Código Penal de 1941, significa que éstos conservarán los derechos para accionar contra quien les transmitió, en

reclamo de los daños y perjuicios ocasionados y de las restantes indemnizaciones que pudieran corresponder, lo que bien pueden hacer, ejerciendo la acción civil resarcitoria en sede penal, cuando su vendedor y el imputado de la causa, sean la misma persona, o en la jurisdicción civil, mediante los procedimientos que correspondan. **IV.-** El impugnante estima, al propio tiempo, que se ha inobservado el numeral 456 del Código Civil, del que se ha hecho una errónea relación con el artículo 472 del mismo Código. El artículo 456 citado es claro cuando establece que ... Si bien el inciso 2 del artículo 472 señalado, establece que podrá y deberá ordenarse cancelación total de los asientos registrales, cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción, esto debe relacionarse con el artículo 456 y entender, que quien adquirió al amparo de la publicidad registral, estará siempre protegido, pues se considerará tercero de buena fe. En realidad, la Sala entiende que, según se analizó, la publicidad registral, es un instrumento establecido y erigido por el Estado, para asegurar el tráfico de bienes, dándole seguridad y respaldo a la información allí consignada. Pero es eso, un instrumento más, de innegable valor e importancia para amparar los derechos de quienes se ven perjudicados por errores, omisiones en la información consignada o bien para quienes han sido víctimas de aquellos que, valiéndose de ese instrumento, lo utilizan para asegurar, a su vez, el resultado de un proyecto delictivo, mediante la utilización de documentos falsos, en perjuicio de los propietarios registrales verdaderos y, realizar a su amparo, entre otros, falsos traspasos que luego, so pretexto de la seguridad que la propia publicidad representa, extender los efectos del delito, a terceras personas que actúan, la mayoría de ocasiones, de buena fe, si bien no faltan casos en los que, quien adquirirá “al amparo del registro”, también conoce la maniobra fraudulenta y de ello precisamente, espera obtener provecho, para “legalizar” su situación y, de allí en adelante, iniciar la cadena de perjuicios, a los verdaderos adquirentes de buena fe, confiados en la información de la publicidad registral. En suma: la publicidad registral protege el derecho de los terceros de buena fe que han sido sorprendidos con maniobras fraudulentas, para poder reclamar la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, según se establece en el campo civil. Pero no puede, en forma alguna, constituirse como mampara de legitimación de los hechos delictivos, al punto de ser un obstáculo para que la víctima de un delito –el propietario original, despojado de su bien por

un documento falso que ha logrado inscribirse- pueda recuperarlo –de hecho y de derecho-. Por ello, en estos casos encuentra plena aplicación lo dispuesto por los numerales 539 del Código de Procedimientos Penales de 1973 (468 del Código Procesal Penal de 1996), cuando dispone que en la sentencia declarativa de una falsedad documental “*el Tribunal que la dictó ordenará que el acto sea reconstruido, suprimido o reformado*” y el 541, al establecer que “*Si se tratare de un documento protocolizado, la declaración hecha en la sentencia se anotará, mediante razón, al margen de la matriz, en los testimonios que se hubieren presentado y en el registro respectivo*”. Suprimir el documento significa eliminar el acto que por su medio se realizó, así como sus efectos. Como lógica consecuencia, los actos posteriores que de él dependan, deben anularse también, quedando salvos los derechos de los terceros de buena fe para el reclamo de las indemnizaciones que procedan. La protección que concede el numeral 456 del Código Civil, se entiende que rige frente a aquellos casos en que la nulidad o rescisión del título sobrevengan por situaciones jurídicas cuya ilicitud sea de índole civil estrictamente, mas no para oponerse a quien ha sido la víctima original de un despojo fraudulento, hecho al amparo de documentos públicos falsos y de inscripciones y asientos registrales logrados bajo su manto, aún si con posterioridad a ese acto, se hayan realizado otras transacciones en que se vean comprometidos terceros de buena fe, quizás también víctimas de alguna empresa delictiva. ... Permitir que la publicidad registral ampare un ejercicio antisocial de los derechos por su medio consagrados, es consentir la persistencia del abuso y por ello, la sentencia penal debe, al ordenar la supresión del acto generado en un documento falso, restablecer a la víctima en el pleno goce de sus derechos, quedando, para los terceros de buena fe, salvos sus derechos de reclamar las indemnizaciones correspondientes ante la jurisdicción civil, o bien, dentro del proceso penal, en los casos en que ello sea procedente. **V.-** La jurisprudencia de la Sala Primera Civil ha reconocido la importancia y los alcances de la publicidad registral en el tráfico de bienes, al tiempo que ha puntualizado que la inscripción no convalida actos que sean anulables o nulos, de conformidad con la ley. Así, ha señalado que: ... (sentencia 060-F-91, de las 15:00 hrs. del 24 de abril de 1991, Sala Primera Civil). Es evidente el esfuerzo de puntualización que, a partir de los textos legales, hace la jurisprudencia para remediar las situaciones de colisión de derechos, dando prioridad a la tutela del tercero adquirente de buena fe. Esta

Sala comparte esa interpretación, si bien no la considera aplicable para el caso en que, la nulidad del título inscrito se deba a la falsedad del documento que lo ampara, pues en ese supuesto, cuando no sólo la identidad, sino, como lógica consecuencia, la voluntad y el consentimiento del titular registral del bien, han sido usurpadas fraudulentamente, para realizar negocios y movimientos registrales del bien, que implican un despojo de la titularidad jurídica y, en ocasiones, de la posesión real. En ese caso no puede hablarse de negocio, de venta y, al amparo de tal acto fraudulento, no pueden generarse efectos jurídicos válidos, aún cuando hayan intervenido, en la cadena de transmisiones y movimientos, terceros de buena fe. ... Sin embargo, otra es la interpretación que, al tema, ha dado la Sala Primera y que, esta Sala respeta, pero que, por las razones dichas, no comparte. Así, aquélla ha señalado: ... (sentencia 53-97, de las 14:30 hrs. del 2 de julio de 1997, Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia). ... Sin embargo, el antecedente citado expone con claridad la preeminencia de la protección de los terceros adquirentes de buena fe, sobre el propietario original, criterio que, para los casos en los que esté zanjada la existencia de la falsedad documental y su autoría, en perjuicio del propietario original despojado, esta Sala no comparte, por las razones expuestas. Por todo lo expuesto, es claro que la sentencia impugnada no adolece del vicio sustantivo que le achaca el recurrente. Su representada conserva el derecho de reclamar, contra quien corresponda, las responsabilidades del caso ante la pérdida del inmueble, así como las indemnizaciones que resulten procedentes, pero la propiedad debe restituirse al original y legítimo propietario, despojado por la acción fraudulenta del acusado. Por lo expuesto, el reclamo debe rechazarse. ... **VI.-** ... Por ello, no se han lesionado los derechos de la referida sociedad, amén de que esta pudo por su lado ejercer la acción civil resarcitoria en contra del acusado, quedándole aún la posibilidad de acudir a los tribunales civiles para la determinación de los daños y perjuicios sufridos, así como de establecer la correspondiente ejecución. Se declara sin lugar el recurso.”.

**IX.-** Al socaire de lo anteriormente transcrito (a pesar de no compartirse las consideraciones expuestas por dicha Sala, por cuanto riñen con la jurisprudencia reiterada de este Tribunal, tocante a los alcances y aplicación del instituto de la adquisición a non domino. Sobre este tema, pueden consultarse, entre muchas otras, las sentencias números 82 de las 14,30 hrs. del

22 de mayo de 1992, 56 de las 13:50 hrs. del 4 de agosto de 1994, 45 de las 10:05 hrs. del 22 de mayo de 1996, 53 de las 14:30 hrs. del 2 de julio de 1997, 417 de las 15:10 hrs. del 2 de junio, 530 de las 15:30 hrs. del 19 de julio, ambas del 2000, 162 de las 8:15 hrs. del 16 de febrero, 352 de las 10:20 hrs. del 18 de mayo, ambas del 2001) y de lo expuesto en el considerando V de esta sentencia, respecto a la unidad integral de las sentencias, queda indubitablemente establecido que en sede penal se discutió, consideró y resolvió en definitiva acerca del dominio sobre el inmueble litigioso. Esto se confirma, además, con lo considerado por esa Sala al acoger el recurso de casación interpuesto por las apoderadas especiales judiciales del señor Jenkins Salazar. Al respecto, y en lo conducente, señaló: “...Lleva razón el recurrente en su reparo. No existe ninguna disposición legal que impida al Tribunal de mérito levantar dicha medida cautelar, la cual fue efectivamente solicitada por el ofendido. En todo caso al aplicarse el artículo 539 del Código de rito en lo que se refiere a la supresión del acto falso, y de los que posteriormente se realizaron, es necesario que se ordene la restitución plena del derecho, pues no tendría ninguna finalidad mantener la misma después de que la sentencia adquiera la firmeza. En otras palabras, si dicha medida se mantuviera, el titular quedaría imposibilitado para disponer libremente de su derecho conforme se lo garantizan los artículos 45 de la Constitución Política y 266 del Código Civil. Debe en consecuencia declararse con lugar el reproche. Se anula parcialmente la sentencia y resolviendo en cuanto al fondo se ordena levantar la orden de inmovilización que pesa sobre el citado inmueble, medida que deberá ser comunicada mediante mandamiento al Registro Público de la Propiedad. ...” (Lo subrayado no es del original). Queda claro, entonces, en dicha sede se estableció en definitiva que el único y legítimo propietario del inmueble litigioso es el aquí demandado. Además, que la empresa **actora**, como tercero adquirente de buena fe, carece de legitimación para reclamarle **al demandado** el reconocimiento de los daños y perjuicios irrogados, así como las demás indemnizaciones correspondientes, por ser éste el legítimo propietario, despojado ilícitamente de la finca en litigio. Sólo puede hacerlo en contra de su trasmittente. Por otro lado, y de conformidad con lo considerado en sede penal, esta Sala, por las mismas razones expuestas por el Ad-quem, estima que en el sub-júdice converge la triple identidad de objeto, causa y partes.

**X.-** En segundo termino, afirma el casacionista, en la acción subsidiaria su representada pide se le respeten, en su condición de tercera adquirente de buena fe, vencida en un juicio de reivindicación, una serie de derechos subjetivos. Basta leer las pretensiones deducidas, indica, para entender que no han sido objeto de ninguna relación procesal entre las actuales partes y, por ende, la cosa juzgada material tampoco cubre estos extremos. El objeto y la causa de la pretensión subsidiaria, añade, tampoco han sido deducidos en un proceso donde se determine judicialmente a favor o en contra de ellas. En consecuencia, concluye, no resulta procedente declarar, como lo hizo el Ad-quem, la cosa juzgada en contra de lo ahí peticionado.

**XI.-** La mayoría de las pretensiones reclamadas en la demanda subsidiaria, de conformidad con lo apuntado en los considerandos VIII y IX de esta sentencia y, contrario a lo afirmado por el casacionista, no resultan de recibo. Ello, por cuanto, se subsumen dentro de lo considerado expresamente por la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, por lo tanto, cobijadas por la cosa juzgada. En lo que interesa, se repite, en su sentencia señaló ese alto Tribunal: “... Por eso, es criterio de esta Sala que, como sucede en el caso concreto, la víctima de un despojo de sus bienes, hecho al amparo de documentos falsos que logran ser inscritos en el Registro Público, tiene derecho a recuperar el bien que le ha sido, de esta manera, sustraído en forma fraudulenta, aún cuando haya terceros adquirentes de buena fe, que a su vez confiaron en la publicidad registral. Lo dicho no implica, en forma alguna, desconocer a los terceros de buena fe, la tutela y defensa de sus intereses, porque ellos conservan los mecanismos previstos en la legislación civil para reclamar, contra el vendedor, la garantía y, en todo caso, el pago de los daños y perjuicios, así como las restantes indemnizaciones que correspondan –pago de mejoras, por ejemplo-, según los principios que allí se establecen. A juicio de esta Sala, la tutela del tercero de buena fe, no puede implicar que su situación prevalezca sobre la de quien ha sido, en forma fraudulenta, subrepticia e indefensa, sorprendido con el despojo de la titularidad jurídica de los bienes que le pertenecen y que, por imposición del Estado, está obligado a inscribir y registrar. ... es al Derecho Penal al que compete declarar la existencia del hecho, su responsable y determinar las consecuencias jurídicas que conlleva, no sólo penales propiamente -como sería la sanción-, sino las civiles y las de

otra índole que se encuentren indisolublemente ligadas a la penal y a su objeto de tutela, pues es la sentencia penal la que tratará de restablecer la paz social, en lo posible restaurando las cosas al estado en que se encontraban antes del hecho. ... Dejar a salvo, en el caso de la restitución “los derechos de terceros”, como reza el numeral 123 del Código Penal de 1941, significa que éstos conservarán los derechos para accionar contra quien les transmitió, en reclamo de los daños y perjuicios ocasionados y de las restantes indemnizaciones que pudieran corresponder, lo que bien pueden hacer, ejerciendo la acción civil resarcitoria en sede penal, cuando su vendedor y el imputado de la causa, sean la misma persona, o en la jurisdicción civil, mediante los procedimientos que correspondan. ... Por todo lo expuesto, es claro que la sentencia impugnada no adolece del vicio sustantivo que le achaca el recurrente. Su representada conserva el derecho de reclamar, contra quien corresponda, las responsabilidades del caso ante la pérdida del inmueble, así como las indemnizaciones que resulten procedentes, pero la propiedad debe restituirse al original y legítimo propietario, despojado por la acción fraudulenta del acusado. Por lo expuesto, el reclamo debe rechazarse. ... **VI.-** ... Por ello, no se han lesionado los derechos de la referida sociedad, amén de que esta pudo por su lado ejercer la acción civil resarcitoria en contra del acusado, quedándole aún la posibilidad de acudir a los tribunales civiles para la determinación de los daños y perjuicios sufridos, así como de establecer la correspondiente ejecución.” (Lo resaltado no es del original). De acuerdo con lo transcrito, y según se expuso en el considerando IX de esta sentencia, la sociedad actora sólo puede reclamar la mayoría de lo pretendido en la acción subsidiaria a su trasmittente, **no al demandado,** por ser éste el propietario original, despojado ilícitamente de la finca litigiosa.

**XI.-** Sí es de recibo, por cuanto así lo establece la propia Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, declarar a la actora tercera adquirente y poseedora de buena fe, al haber adquirido la propiedad en disputa al amparo de la publicidad registral. Asimismo, respecto a lo denominado por ella “extremos económicos y situaciones jurídicas”, específicamente, lo reclamado en el punto identificado con la letra C.d), conforme a lo resuelto en sede penal, sólo puede repetir lo pagado por concepto de impuestos territoriales y municipales del terreno litigioso. Ello por cuanto, al ser ésta una

carga legal, si el bien no hubiera salido ilícitamente del patrimonio del demandado, mantenía el deber de cumplir con esa obligación. Empero, como lo reconoce en su deposición, folio 99, después del año 1993, por no estar la propiedad litigiosa a su nombre, no ha cancelado los indicados impuestos. En consecuencia, de no reconocer este extremo, implicaría prohiar un enriquecimiento ilícito a su favor. Al estarse ante una obligación dineraria, también resulta procedente reconocer los intereses al tipo legal, desde el momento de su cancelación y hasta su efectivo pago. La fijación del monto definitivo se difiere para la etapa de ejecución de sentencia. Respecto a los puntos identificados con las letras C.a), C.b), C.c) y, C.e), a pesar de estar recogidos en los numerales 327 y 328 del Código Civil, no resulta procedente otorgarlos. Ello, por cuanto, se insiste, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia expresamente indicó que, al haber sido despojado don Óscar Jenkins del inmueble litigioso como consecuencia de un delito, debe restablecerse en el pleno goce de sus derechos. Sea, debe volverse a la situación existente antes de la comisión del ilícito. Asimismo, señaló, como tercero adquirente de buena fe, sólo puede reclamar las indemnizaciones correspondientes a su vendedor.

**XII.-** En mérito de lo expuesto, resulta procedente, en forma parcial, el recurso formulado. En consecuencia, debe anularse también parcialmente la sentencia recurrida, al declarar con lugar la excepción de cosa juzgada respecto a la demanda subsidiaria. En su lugar, debe acogerse parcialmente dicha acción, entendiéndose denegada en lo no expresamente indicado. Debe declararse a la sociedad actora tercera adquirente y poseedora de buena fe. Asimismo, condenarse al accionado a reconocer el monto cancelado por la sociedad actora por concepto de impuestos municipales y territoriales del inmueble litigioso, más los intereses al tipo legal sobre ese monto desde su pago y hasta su efectivo reintegro, para lo cual deberá limitarse a lo **que el demandado** estaba en obligación de pagar. Se difiere la fijación de este rubro para la etapa de ejecución de la sentencia. En lo demás debe confirmarse el fallo recurrido. Por último, en atención a la naturaleza de lo discutido, así como por los distintos fallos recaídos tanto en sede penal, cuanto en el sub-júdice, es evidente que el demandado ha litigado con evidente buena

fe. Por ello, debe resolverse el litigio sin especial condenatoria en costas (artículo 222 del Código Procesal Civil).

**POR TANTO:**

Se acoge parcialmente el recurso formulado. Se anula parcialmente la sentencia recurrida, al declarar procedente la excepción de cosa juzgada tocante a la demanda subsidiaria. En su lugar, se acoge parcialmente esa acción, entendiéndose denegada en lo no expresamente indicado. Se declara a la actora tercera adquirente y poseedora de buena fe. Se condena **al demandado**, a reconocerle el monto cancelado por concepto de impuestos municipales y territoriales del inmueble litigioso, más los intereses al tipo legal, desde su pago y hasta su efectivo reintegro, para lo cual deberá limitarse a lo que **el demandado** estaba en obligación de pagar. Se difiere la fijación de este rubro para la etapa de ejecución de sentencia. Se resuelve sin especial condenatoria en costas (artículo 222 del Código Procesal Civil).

**Rodrigo Montenegro Trejos**

**Ricardo Zeledón Zeledón**

**Luis Guillermo Rivas Loáiciga**

**Román Solís Zelaya**

**Anabelle León Feoli**

Gdc