

**REC: 269-99-CI**

**RES: 000417-F-00**

**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** San José, a las quince horas diez minutos del dos de junio del año dos mil.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Segundo Civil y de Trabajo de Cartago, por **la actora, [...]**, representada por su apoderada generalísima **M., [...]**; contra **el demandado 1, [...]**; **la demandada 2, [...]**; y **el demandado 3, [...]**. Figuran, además, como apoderados especiales judiciales los licenciados, de la actora María Elena Paredes Parraga, soltera, vecina de Heredia y Francisco Campos Bautista, soltero, vecino de Heredia; del **demandado 1**, Jorge Castillo Montoya, y Randall Loría Ramírez del **demandado 1 y la demandada 2**. Todos son mayores, y con las salvedades dichas casados, abogados y vecinos de Cartago.

**RESULTANDO:**

**1º.-** Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, la actora estableció demanda ordinaria de reivindicación, cuya cuantía se fijó en tres millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: "1- al demandado como poseedor de mala fe, ya que como bien dice la Jurisprudencia **“SI LA DEMANDADA ES SIN LUGAR A DUDAS POSEEDORA DE MALA FE, EN RAZON DE HABER PRIVADA INDEBIDAMENTE AL ACTOR DEL DERECHO DE POSESIÓN QUE ADQUIRIO POR MEDIO DE ESCRITURA PUBLICA DEBE RESTITUIRSE A ESTE LA POSESION QUE LE USURPO Y PAGAR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LE OCASIONO SU ACCION ILEGAL”** POR LO QUE EN ESTE ACTO RECLAMO LA PROPIEDAD, LOS PRODUCTOS Y LOS FRUTOS.” Los cuales me fueron privados de manera absolutamente ilegal. 2- Se me reintegre el dominio o propiedad absoluta del indicado terreno así como el libre goce y disfrute de todos y cada uno de los Derechos que esta comprende. 3- Que consecuentemente (si lo hay) se anule cualquier diligencia, movimiento legal, ante Juzgado alguno, (Información Posesoria etc.). 4- Que el demandado y sus ocupantes desalojen el inmueble en mención en el término que senale (sic) su autoridad so pena de que en caso contrario sean lanzados con la ayuda de la Fuerza pública correspondiente. 5- Deberá además el accionado reconocer los **DAÑOS Y PERJUICIOS** causados. **DESGLOSE DAÑOS Y**

**PERJUICIOS** A- Por variación de la naturaleza de la propiedad citada e imposibilidad de Construir a mi manera sino al antojo del invasor **UN MILLON DE COLONES.** B- Por concepto de Frutos no percibidos por la actora en provecho comercial del bien (venta, alquiler, hipotecar etc....). **UN MILLON DE COLONES.** 6- Por lo que solicito se deje la construcción realizada por el invasor-demandado en la propiedad citada como pago parcial de Daños y Perjuicios por su injustificada acción mismos que se liquidaran en su totalidad una vez resuelto este litigio. 7- Así mismo deberá el accionado reconocer a la actora los intereses legales de las sumas a que resultare condenado desde la fecha de la firmeza hasta el efectivo pago. 8- Deberá también el accionado cubrir de su PECULIO, O CON LA CONSTRUCCION REALIZADA EN DICHA PROPIEDAD las costas procesales y personales que este juicio ocasione. 9- Se le ordene EL AFIANZAMIENTO DE COSTAS conforme la normativa de los artículos 283 y 285 Del Código Procesal Civil.”.-

2°.- La anterior demanda fue ampliada para que en sentencia se declare:

“A- Se declare que el título posesorio se ha levantado contra las leyes vigentes. Consecuentemente se anule todos los efectos legales producidos hasta la fecha. B.- Se me reintegre el dominio o propiedad absoluta del indicado terreno, así como el libre goce y disfrute de todos y cada uno de los Derechos que esta comprende. C- Que se decrete la nulidad absoluta de las diligencias de información posesoria tramitadas ante el Juzgado Segundo Civil Exp. [...]. Así mismo que se decrete la nulidad absoluta del titulo y su respectiva inscripción en el Registro Público de la Propiedad y se extienda la respectiva ejecutoria para que esa oficina cancele el asiento referente a la finca partido de San José matrícula folio real número: [...]. Que el demandado y sus ocupantes desalojen el inmueble en mención en el término que señale su autoridad so pena de que en caso contrario sean lanzados con ayuda de la Fuerza pública correspondiente. E. Deberá además los accionados reconocer los DAÑOS Y PERJUICIOS causados.

DESGLOSE DE DAÑOS Y PERJUICIOS A- Por variación de la naturaleza de la propiedad citada e imposibilidad de Construir a mi manera sino al antojo del invasor **UN MILLON DE COLONES.** B- Por concepto de Frutos no percibidos por la actora en provecho comercial del bien (venta, alquiler, hipotecar etc....). **UN MILLON DE COLONES.** F- Por lo que solicito se deje la construcción realizada por el invasor-

demandado en la propiedad citada como pago parcial de Daños y perjuicios por su injustificada acción mismos que se liquidarán en su totalidad una vez resuelto este litigio. G- Así mismo deberán los accionados reconocer a la actora los intereses legales de las sumas a que resultare condenado desde la fecha de la firmeza hasta el efectivo pago. H- Deberá también los accionados cubrir de su PECULIO, O CON LA CONSTRUCCIÓN REALIZADA EN DICHA PROPIEDAD, las costas procesales y personales que este juicio ocasione. 9- (sic) Se le ordene EL AFIANZAMIENTO DE COSTAS conforme la normativa de los artículos 283 y 285 Del Código procesal Civil.

3°.- El apoderado del **accionado 1** contestó negativamente la demanda y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa, la de prescripción, caducidad y cosa juzgada y la genérica de sine actione agit. Asimismo en escrito separado interpuso las excepciones previas de falta de capacidad o indebida representación, litis consorcio necesario incompleto. En auto sentencia N°441-94 de las 10:00 horas del 9 de diciembre de 1994, se admite la excepción previa de litis consorcio y se rechaza la de falta de capacidad o indebida representación; por lo que el Juzgado ordenó a la actora ampliar su demanda contra el co-propietario **demandado 3**. El **demandado 3** contestó negativamente la demanda y opuso las excepciones previas de prescripción y caducidad, así como las de falta de causa, falta de acción, falta de legitimatio activa y pasiva, y la de sine actione agit. El apoderado de la **demandada 2** contesto negativamente la demanda y opuso a las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y la de prescripción, caducidad, cosa juzgada y sine actione agit.

4°.- La señora Jueza, Lic. María Marta Barrantes Ramírez, en sentencia de las 11 horas del 30 de setiembre de 1997, resolvió: “Se tuvo a la vista el expediente 380-90 de este Despacho, que en Información Posesoria **del demandado 3**. Se acoge parcialmente la demanda Ordinaria de **la actora CONTRA el demandado 1, la demandada 2 y el demandado 3**, en lo que se dirá, entendiéndose denegada en lo demás. Se declara: 1.- la nulidad absoluta de las Diligencias de Información Posesoria presentadas por el **demandado 3**, y tramitadas ante el Juzgado Segundo Civil y de Trabajo de Cartago, bajo el expediente número [...]; 2.- la nulidad absoluta del título y su respectiva inscripción en el Registro Público de la Propiedad; y se

extienda la respectiva Ejecutoria para que esa Oficina cancele el asiento referente a la finca del Partido de Cartago, matrícula número [...]; 3.- que los demandados **1 y 2** restituyen a la actora en el dominio y propiedad absoluta de la finca matrícula número [...], así como el libre goce y disfrute de todos y cada uno de los derechos que esta comprende; 4.- que los demandados deberán de pagar los daños y perjuicios ocasionados a la actora por el no disfrute del bien, a partir del 26 de junio de mil novecientos noventa y cinco, fecha en que quedaron notificados, los que se liquidarán en la etapa de ejecución de sentencia; 5.- que los demandados deberán de pagar intereses al tipo legal sobre las sumas que se aprueben en la etapa de ejecución de sentencia, a partir de la firmeza de esa resolución y hasta su efectivo pago; y 6.- que son a cargo de los accionados el pago de las costas personales y procesales. Se rechazan las excepciones de falta de derecho, falta de causa, falta de acción, falta de legitimatio ad causam activa y pasiva, prescripción, caducidad, cosa juzgada, prescripción adquisitiva y la genérica de sine actione agit opuestas."

5º.- El apoderado de los accionados apeló, y el Tribunal Civil de Cartago, integrada por los Jueces Ricardo Chavarría Volio, Marcos Duarte Gamboa y Pedro Méndez Aguilar, en sentencia dictada a las 10:00 horas del 1º de diciembre de 1998, a) dispuso: "SE RECHAZA LA NULIDAD FORMULADA Y SE CONFIRMA EL FALLO APELADO, ADICIONANDOSE EN PUNTO TRES DE LA PARTE DISPOSITIVA EN CUANTO A QUE **LA ACTORA** DEBERA ABONARLES AL **DEMANDADO 1 Y LA DEMANDADA 2**, EL VALOR DE LA CASA DE HABITACION CONSTRUIDA EN EL INMUEBLE REINVINDICADO, EL CUAL SERA LIQUIDADO EN LA ETAPA DE EJECUCIÓN DEL FALLO. EL **DEMANADO 1 Y LA DEMANDADA 2** PODRAN RETENER LA COSA REIVINDICADA HASTA TANTO **LA ACTORA** NO LES REINTEGRE EL VALOR DE LA CASA DE HABITACION CONSTRUIDA EN EL INMUEBLE, SE CORRIGE EL ERROR MATERIAL EN EL POR TANTO DEL FALLO, VISIBLE AL FOLIO DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO VUELTO, LINEA VEINTINUEVE , EN EL SENTIDO DE QUE LA FINCA QUE DEBERAN RESTUTUIR A LA ACTORA ES LA NUMERO [...], y no la número [...] como por error se indicó."

6º.- El Tribunal Superior, a las 11:40 horas del 15 de abril de 1999, declaró sin lugar la aclaración y adición del fallo anterior solicitadas por las partes.

7º.- El apoderado de los accionados formuló recurso de casación por la forma y por el fondo, considerar infringidos los artículos 456, 457, del Código Civil; 221, 222, 223, 226, y 565 del Código Procesal Civil.

8º.- La vista en este asunto se celebró a las 14:00 horas del 7 de noviembre de 1999, oportunidad en que hizo uso de la palabra el Lic. Marco Cordero Gallardo, apoderado judicial de los demandados.

9º.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales.

**Redacta el Magistrado Picado Odio; y,**

**CONSIDERANDO:**

I.- Mediante escritura pública otorgada el 11 de febrero de 1983 **la actora**, adquirió de la empresa **E. S.A.**, la finca del Partido de Cartago, sita en Urbanización Vázquez de Coronado, Pitahaya, distrito quinto -San Francisco- del Cantón Primero, matrícula número [...], identificada como lote [...]. Dicho fundo corresponde al plano catastrado número [...], con una cabida de 155,89 metros cuadrados. Presenta los siguientes linderos: Norte: lote [...]; Sur: lote [...]; Este: resto destinado a calle pública; y, Oeste: lote [...]. La inscripción a nombre de la adquirente, libre de gravámenes y anotaciones, se realizó el 18 de agosto de 1989. Por otro lado, mediante resolución del Juzgado Segundo Civil de Cartago, de 8 hrs. del 14 de noviembre de 1990, se acoge la información posesoria promovida por el **demandado 3**. En consecuencia, se ordenó la inscripción, libre de gravámenes y cargas reales, y sin perjuicio de tercero con mejor derecho, del terreno para construir, sito en San Francisco, distrito quinto, cantón primero de la Provincia de Cartago, con una cabida de 161,40 metros cuadrados, y con los siguientes linderos: Norte: **M.**; Sur: **J.**; Este: calle pública con un frente de 7.29 metros; Oeste: **J.M.**. Lo anterior dio lugar a la finca matrícula número [...]. Por escritura pública otorgada el 24 de noviembre de 1993, el **demandado 3** vende el inmueble referido a los **demandado 1 y demandada 2**, novándose en la persona de aquél la deuda por el crédito hipotecario a favor de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo. Tanto el Banco Hipotecario de la Vivienda, cuanto la Mutual referida, consintieron en la realización de ese negocio, por ser titulares de reservas de dominio sobre dicho inmueble. Posteriormente, **el demandado 1 y su esposa, la demandada 2**, lo afectan al régimen de patrimonio familiar. Ambas

matrículas, la número [...], y la número [...], corresponden a la misma finca. En autos se pretende, en lo conducente, la declaratoria de ilegalidad del título obtenido mediante la información posesoria. Consecuentemente, la nulidad de todos los efectos legales producidos hasta la fecha de interposición de la demanda. Asimismo, se reintegre el dominio o propiedad absoluta del terreno litigioso. Se peticiona, además, el reconocimiento de los daños y perjuicios irrogados, consistentes éstos en la variación de la naturaleza de la propiedad e imposibilidad de construir a su gusto, así como los frutos no percibidos en provecho comercial del bien. Para ello se solicita dejar la construcción realizada en la propiedad como pago parcial de los daños y perjuicios. Asimismo, la condenatoria al pago de los intereses legales sobre las sumas que se llegaren a fijar. Los accionados se opusieron a la demanda. El Juzgado la acoge parcialmente. Declara la nulidad absoluta de las Diligencias de Información Posesoria y, por consiguiente, del título y su respectiva inscripción en el Registro Público. Dispuso que los accionados **1 y 2** deben restituir a la actora en el dominio y propiedad absoluta de la finca litigiosa, así como en el libre goce y disfrute de todos y cada uno de los derechos comprendidos por ésta. Condenó a los demandados al pago de los daños y perjuicios irrogados por el no disfrute del bien a partir del 26 de junio de 1995, así como a los intereses legales sobre los montos que se llegaren a fijar. El Tribunal Superior confirma lo resuelto. Adiciona el fallo en el sentido de que la actora deberá abonarles a los accionados **1 y 2** el valor de la casa de habitación construida en el inmueble reivindicado. Asimismo, en que estos tienen derecho a retener el inmueble, mientras no les sea cancelado.

**II.-** El apoderado especial judicial de los **demandado 1 y demandada 2** formula recurso de casación por la forma y el fondo. Alega conculcados los artículos 456, 457 del Código Civil; 221, 222, 223, 226, y 565 del Código Procesal Civil.

**III.- DOCUMENTOS PRESENTADOS CON EL RECURSO.** De conformidad con lo preceptuado por el artículo 609 del Código de rito, al no ser de influencia efectiva en la decisión de esta litis, se deben rechazar los documentos presentados con el recurso.

#### **CASACIÓN POR LA FORMA**

**IV.-** Como primer reproche, alega el casacionista el vicio de reforma en

perjuicio. Ello por cuanto, según afirma, la intención del A-quo, después de una lectura integral del fallo, era declarar con lugar la acción interpuesta con ciertas limitaciones o restricciones. A su juicio, la señora Jueza considera que sólo parcialmente debe declararse con lugar la demanda, pues, debe reconocérsele a la actora el pago de daños y perjuicios desde el momento de la notificación, los intereses legales cuando se aprueben los montos respectivos en la etapa de ejecución, no así el pago de los productos y frutos. Dispuso, continúa, la devolución del inmueble litigioso, siempre y cuando la accionante le cancele a sus representados el precio que hubiesen dado por la cosa, el valor de las mejoras necesarias y el de las útiles y el retiro de los materiales de puro adorno. Mientras eso no se hiciere, agrega, gozarían del derecho de retención del inmueble. Sin embargo, arguye, la sentencia no dispuso las reglas que debía cumplir la actora para poder hacerse con el inmueble reivindicado. Por eso, manifiesta, se interpuso el recurso de apelación con nulidad concomitante. Por su parte, señala, el Ad-quem adiciona la sentencia de primera instancia, no con base en las reglas, fundamentos y razonamientos establecidos por el A-quo, sino en sus propias reglas e interpretación, lo cual no puede ser aceptado. Ello por cuanto, arguye, a pesar de que pudiera tener razón en sus fundamentos, lo cual no se comparte, perjudica, evidentemente a sus representados, a pesar de ser los únicos apelantes. Si la sentencia de primera instancia, insiste, vista y analizada integralmente, determina a favor de sus representados ciertos derechos; a saber, la cancelación del precio de lo pagado por el inmueble, las mejoras útiles y necesarias, así como el retiro de los materiales de puro adorno, mientras que, la sentencia recurrida, reconoce sólo el precio de la casa de habitación, es evidente que se está en presencia de un desmejoramiento de la posición de sus representados.

**V.-** El agravio en cuestión no es de recibo. Contrario a lo afirmado por el casacionista, el órgano A-quo, en ningún momento, manifestó expresamente, y tampoco en forma tácita, su intención de conceder la reivindicación del inmueble litigioso previo el pago aludido, con el consecuente derecho de retención por parte de los demandados, mientras no se efectuare dicho abono. Ello por cuanto, en el acápite 3 del considerando III, expresa la forma cómo debe ser acogida parcialmente la demanda, omitiendo la indicación referida por el casacionista. Por otro lado, debe

tenerse presente que el "por tanto" de la sentencia es la ley para el caso concreto. Por ello, su enunciado debe ser completo, expreso, claro, preciso y, sobre todo, dispositivo, no considerativo. En lo conducente, el artículo 155 infine del Código Procesal Civil establece: "Queda prohibido declarar procedente uno o varios extremos, refiriéndolos únicamente a lo dicho en alguno o algunos de los considerativos...". Si alguna omisión u oscuridad padeciere el "por tanto" o parte dispositiva, debe pedirse la adición y aclaración, de acuerdo con el ordinal 158 ibidem. Consecuentemente, al no condenar el A-quo al pago del valor del inmueble, no cabe remitirse a los considerandos para derivar de ahí esa condenatoria. Por otro lado, independientemente de su procedencia, salvado el caso de las mejoras, según se verá más adelante, la parte demandada debió haberlo pedido expresamente, lo cual no hizo.

**VI.-** Asimismo, tocante a la devolución del valor del inmueble litigioso, aparte de no haberse solicitado en la contestación de la demanda, ni formulado contrademanda en tal sentido, no es de recibo. Ello por cuanto la redacción del artículo 328 del Código Civil, en verdad, es desafortunada. Esta, en su tenor literal, entraña un sentido el cual, a la luz de la ciencia del derecho, y, concretamente, de los principios cardinales que informan los institutos de la propiedad y el reivindicatorio, resulta inadmisibles. La reivindicación representa el medio de defensa más importante en cabeza del propietario, pues a través de ella subsana el menoscabo más grande que se le puede inferir, cual es el despojo. Riñe en consecuencia con lo anterior, el que deba reconocer al poseedor -aunque sea de buena fe- el precio pagado por el inmueble. Constreñir al propietario, titular de un derecho real -no personal-, a pagar el precio de lo que le pertenece, en aras de su recuperación, significa la negación de su derecho. Por otro lado, desnaturaliza la reivindicación, y conduce al absurdo de hacer pagar al dueño el precio de lo que legalmente se encuentra dentro de su patrimonio. En razón de lo expuesto, nuestra jurisprudencia de casación, desde el año 1895, ha venido sustentando una interpretación del referido artículo, la cual lo encauza, en su aplicación, por senderos acordes con el espíritu que lo inspira y los principios jurídicos ínsitos en su razón de ser. En la sentencia emitida a las 14 horas del 16 de agosto del citado año, la antigua Sala de Casación, expuso lo siguiente sobre el tema de comentario: "2º Que no existe en el primero referente

al precio, porque la regla que contiene de que el poseedor de buena fe tendrá derecho a que el reivindicador le pague el precio que haya dado por la cosa no tiene aplicación en la especie, pues se trata de un tercer poseedor que adquirió el inmueble de otra persona distinta del reivindicador, y la regla sólo puede referirse a los casos en que el propietario que trata de reivindicar su cosa ha sido el enajenante, como sucede en las rescisiones, anulaciones y resoluciones de los contratos en que por un motivo legal se rescinde, anula o resuelve la obligación y las cosas vuelven al estado que tenían antes, en los cuales el enajenante reivindicador debe devolver el precio que recibiera del adquirente o poseedor y éste la cosa que obtuvo de aquél. 3º. Que si esta primera parte del artículo 328 hubiera de entenderse como lo pretende el recurrente, resultaría el absurdo de que el propietario tendría que devolver el precio de su cosa que no ha recibido y pagarlo tantas veces cuantas fuera necesario reivindicarla de un poseedor extraño que la adquirió de otra persona a quien pagó su valor, y además esta doctrina estaría en abierta contradicción con lo dispuesto en el artículo 1038 ibídem, que establece que el adquirente vencido en la totalidad de la cosa tiene el derecho de reclamar del enajenante de buena fe el valor que la cosa tenga al tiempo de evicción." Tal criterio fue reiterado en sentencias del mismo Tribunal Supremo del 30 de octubre de 1907, de 17 de marzo de 1939, de 14:30 horas del 11 de julio de 1941, de 15:30 horas del 6 de julio de 1949 y 15 horas del 13 de julio de 1956; y, además, por esta Sala, en la sentencia número 65 de las 15 hrs. del 8 de mayo de 1991.

**VII.-** Referente a la indemnización de las mejoras efectuadas en procesos reivindicatorios, reiteradamente esta Sala ha reconocido su procedencia, aún cuando no se haya solicitado expresamente a través de una contrademanda. Asimismo, le ha otorgado a los demandados el derecho de retención sobre el bien, mientras no se hayan cancelado en ejecución de sentencia. Al respecto, en el fallo número 15 de las 15:30 hrs. del 14 de febrero de 1996, dijo lo siguiente: "XI. ... La reivindicación también tiene, aparte de la restitución, otros efectos como son el eventual pago de daños y perjuicios, devolución de frutos y el responder por los deterioros de la cosa. El reivindicado tiene derecho a la indemnización de las mejoras. ... XII. Por tratarse de un derecho del reivindicado esta Sala ha resuelto otorgarlo aún cuando el demandado no lo hubiere pedido expresamente por medio de su contrademanda. Este principio deriva de los artículos 328 y 330 del Código

Civil. ...". En igual sentido, pueden consultarse, entre muchas otras, las sentencias números 94 de las 15 hrs. del 14 de marzo de 1990; 97 de las 15 hrs. del 24 de junio de 1992, 147 de las 15:15hrs. del 30 de octubre de 1992; 1 de 14:50 hrs. del 6 de enero de 1993; 28 de las 14:15 hrs. del 20 de mayo de 1994; 65 de las 14:40 hrs. del 17 de agosto de 1994; 21 de las 14 hrs. del 10 de febrero de 1995; 42 de las 10:05 hrs. del 7 de abril de 1995; y, 237 de las 15:20 hrs. del 19 de mayo de 1999. En relación con lo anterior, es oportuno reparar en la confusión padecida por el fallo bajo examen entre lo que técnicamente son mejoras, con el instituto de la accesión. Sobre el particular, esta Sala, en sentencia número 37 de las 14 horas 45 minutos del 10 de abril de 1996 expresó: "XI. Al respecto, se nota una confusión por parte del Ad quem, en lo concerniente a mejoras y edificaciones nuevas en fundo ajeno. Las edificaciones levantadas en un terreno, en buena técnica jurídica, no pueden reputarse mejoras. Estas últimas constituyen aumentos, reparaciones o cambios favorables en bienes preexistentes, tocante a los cuales, dependiendo si se trata de poseedores de buena o mala fe, puede pedirse el reembolso en caso de devolución del bien, cuando el propietario no ha ostentado la posesión. La regulación del pago de mejoras está contenida en los artículos 328 a 332 del Código Civil, y puede acordarse en aquellos casos en los cuales no se da la accesión por siembra o edificación en fundo ajeno. De darse la accesión, el régimen aplicable será el previsto por los artículos 508 y 509, según corresponda." En igual sentido, pueden consultarse, entre otras, las sentencias números 68 de las 14:40 hrs. del 30 de junio; 70, de las 14:30 hrs. del 8 de julio, ambas de 1998; 709 de las 15:50 hrs. del 19 de noviembre de 1999. De conformidad con lo indicado, para la procedencia del reconocimiento del valor de la casa, era necesario que la parte demandada formulara la correspondiente contrademanda. Sea, al no configurar una mejora, no podía reconocerse de oficio, conforme lo hizo el Tribunal.

**VIII.**- Como segundo motivo de disconformidad, alega el casacionista incongruencia del fallo recurrido, al haberse condenado a sus representados, injustamente, al pago de las costas del proceso. Ello por cuanto, afirma, quedó acreditado que han sido poseedores de buena fe del inmueble reivindicado. El presente agravio tampoco es de recibo. En primer lugar, no se alega como conculcada la norma procesal referente al instituto de mérito. En segundo término, la incongruencia estriba en la falta de relación entre lo pedido por las partes, no a lo largo

del proceso, sino en sus escritos de demanda o contrademanda como en sus respectivas contestaciones, y lo resuelto en el fallo; no porque en éste se decida algo diferente a lo querido por los litigantes, sino porque se omite pronunciamiento sobre algún extremo sometido a debate, o se otorga más de lo pedido, o porque lo resuelto no guarda correspondencia con lo pedido, o porque contiene disposiciones contradictorias. Dicho en otros términos, no hay incongruencia entre las consideraciones de la sentencia y lo resuelto en la parte dispositiva. En el sublite, a la luz de lo expuesto, el quebranto alegado por el casacionista no existe. El fallo de primera instancia rechaza las excepciones formuladas por los accionados; el Tribunal Superior, por su parte, confirmó lo resuelto, con la adición del reconocimiento de la casa de habitación como mejora. Ergo, en ambos pronunciamientos fueron resueltas, aunque en forma negativa a sus intereses, todas sus peticiones.

### **CASACIÓN POR EL FONDO**

**IX.-** Bajo esta inteligencia, alega el casacionista violación directa, por falta de aplicación, de los artículos 456 y 457 del Código Civil. Ello por cuanto, afirma, de la lectura del primer numeral señalado se desprende, claramente, que los actos, contratos o negocios jurídicos, cualesquiera éstos sean, realizados por la persona con derecho según el Registro para ello, una vez inscritos, no podrán invalidarse en cuanto a terceros, aunque el título originario, por el cual aquél había adquirido, sea anulado por causas explícitas o implícitas y constantes o no en el Registro Público. En la especie, afirma, sus representados son titulares y poseedores de buena fe de la finca litigiosa desde el día 24 de noviembre de 1993. Lo anterior, por cuanto, indica, la adquirieron de manos de quien aparecía como propietario en el Registro Público, basados en la publicidad registral. Además, afirma, en la adquisición de dicho inmueble intervinieron entidades financieras –el Banco Hipotecario de la Vivienda y la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo- las cuales les merecían un alto grado de confianza y seguridad.

**X.-** Para la debida comprensión y análisis del presente agravio, es menester reparar en la situación fáctica subyacente en el sub-júdice. El 11 de febrero de 1983, la actora adquiere la finca matrícula número [...], de la empresa **E. S.A.**. Dicho traspaso quedó debidamente inscrito el día 18 de agosto de 1989, según

certificación a folio 100. Por su parte, mediante resolución del Juzgado Segundo Civil de Cartago, de las 8 hrs. del 14 de noviembre de 1990, se aprobó la información posesoria formulada por el **demandado 3**. En consecuencia, se ordenó la inscripción a su nombre de conformidad con las disposiciones de la Ley de Informaciones Posesorias. Esta inscripción se verificó el día 5 de marzo de 1991, dando lugar a la finca número [...], de acuerdo con la certificación a folio 205. De acuerdo con el Registro Público, certificación a folio 40, el plazo de convalidación está comprendido del 8 de febrero de 1991 al 8 de febrero de 1994. Ambas propiedades, la [...] y la [...], son en la realidad, una sola. El 24 de noviembre de 1993, **el demandado 3**, vende la finca referida, en la cual había construido una casa de habitación, a los accionados **demandado 1 y demandada 2**, novándose, en la persona del **demandado 1**, el crédito hipotecario a favor de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, con el consentimiento del Banco Hipotecario de la Vivienda, al haberse utilizado, para esa operación, un bono familiar (nota de folio 149). Este traspaso quedó debidamente inscrito el día 4 de diciembre de 1993, según certificación a folio 40. La actora formula la presente demanda el día 18 de abril de 1994, razón de recibido a folio 14. Le fue notificada a don Alejandro el 8 de agosto de ese año y la ampliación el 26 de junio de 1995, folio 94 vto.; **al demandado 3 y la demandada 2**, el 25 de abril de 1995, folio 78 vto. De acuerdo con lo expuesto, al sub-júdice le resultan aplicables las normas de la Ley de Informaciones Posesorias, específicamente los artículos 16 y 17. Dichas disposiciones constituyen pilares fundamentales para acoger la demanda reivindicatoria formulada. En relación, pueden observarse los argumentos expuestos por el Ad-quem en el considerando V, numerado erróneamente como III, de su sentencia. Por ello, era imprescindible para el casacionista alegar su quebranto, el primero por falta de aplicación y, el segundo, por indebida aplicación, de conformidad con los artículos 593 inciso 2do., 595 inciso 1ero., y 596 del Código Procesal Civil, lo cual no hizo. Por consiguiente, al resultar informal el recurso, se impone su rechazo.

**XI.-** En mérito de lo expuesto, es de rigor declarar sin lugar el recurso de casación, con sus costas a cargo de quien lo interpuso.

### **POR TANTO**

Se rechaza el recurso planteado. Son sus costas a cargo de quien lo

formuló.

**Rodrigo Montenegro Trejos**

**Ricardo Zamora C.**

**Hugo Picado Odio**

**Ricardo Zeledón Z.**

**Luis Gmo. Rivas Loáiciga**

**VOTO SALVADO DEL MAGISTRADO ZELEDÓN ZELEDON**

El Magistrado Zeledón Zeledón salva el voto y declara el recurso de la siguiente forma:

Se rechazan los documentos presentados en esta sede. Desestímese el recurso por la forma. Se acoge el formulado por el fondo. En consecuencia, se anula la sentencia del Tribunal y, resolviendo por el fondo, se revoca la del Juzgado. Se acoge la excepcional de falta de derecho opuesta por los **accionados 1 y 2**. Se rechaza en todos sus extremos la demanda formulada en su contra. Se resuelve sin especial condenatoria en costas. Se acoge parcialmente la demanda tocante al **demandado 3**, en los siguientes términos, entendiéndose denegada en lo no expresamente dicho. Se declara la nulidad absoluta de la diligencia de información Posesoria, promovida por él ante el Juzgado Segundo Civil de Cartago, bajo el expediente número [...], así como del título y su respectiva inscripción en el Registro Público, para lo cual, una vez firme esta sentencia, se extenderá la correspondiente ejecutoria, a fin de cancelar el asiento respectivo. Se le condena al pago de los daños y perjuicios irrogados a la actora por el despojo ilegítimo del

bien litigioso, y de los intereses legales sobre las sumas que se llegaren a fijar, a partir del 14 de noviembre de 1990, fecha en que fue aprobada la Información Posesoria. Son ambas costas a su cargo.

Fundamento este criterio en los siguientes argumentos:

I.- Mediante escritura pública otorgada el 11 de febrero de 1983 **la actora**, adquirió de la empresa **E. S.A.**, la finca del Partido de Cartago, sita en Urbanización Vázquez de Coronado, Pitahaya, distrito quinto -San Francisco- del Cantón Primero, matrícula número [...], identificada como lote [...]. Dicho fundo corresponde al plano catastrado número [...], con una cabida de 155,89 metros cuadrados. Presenta los siguientes linderos: Norte: lote [...]; Sur: lote [...]; Este: resto destinado a calle pública; y, Oeste: lote [...]. La inscripción a nombre de la adquirente, libre de gravámenes y anotaciones, se realizó el 18 de agosto de 1989. Por otro lado, mediante resolución del Juzgado Segundo Civil de Cartago, de 8 hrs. del 14 de noviembre de 1990, se acoge la información posesoria promovida por **el demandado 3**. En consecuencia, se ordenó la inscripción, libre de gravámenes y cargas reales, y sin perjuicio de tercero con mejor derecho, del terreno para construir, sito en San Francisco, distrito quinto, cantón primero de la Provincia de Cartago, con una cabida de 161,40 metros cuadrados, y con los siguientes linderos: Norte: **M.**; Sur: **J.**; Este: calle pública con un frente de 7.29 metros; Oeste: **J.M.** Lo anterior dio lugar a la finca matrícula número [...]. Por escritura pública otorgada el 24 de noviembre de 1993, el **demandado 3** vende el inmueble referido a los **co-accionados 1 y 2**, novándose en la persona de aquél la deuda por el crédito hipotecario a favor de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo. Tanto el Banco Hipotecario de la Vivienda, cuanto la Mutual referida, consintieron en la realización de ese negocio, por ser titulares de reservas de dominio sobre dicho inmueble. Posteriormente, **el demandado 1 y su esposa, la demandada 2**, lo afectan al régimen de patrimonio familiar. Ambas matrículas, la número [...], y la número [...], corresponden a la misma finca. En autos se pretende, en lo conducente, la declaratoria de ilegalidad del título obtenido mediante la información posesoria. Consecuentemente, la nulidad de todos los efectos legales producidos hasta la fecha de interposición de la demanda. Asimismo, se reintegre el dominio o propiedad absoluta del terreno litigioso. Se peticiona, además, el

reconocimiento de los daños y perjuicios irrogados, consistentes éstos en la variación de la naturaleza de la propiedad e imposibilidad de construir a su gusto, así como los frutos no percibidos en provecho comercial del bien. Para ello se solicita dejar la construcción realizada en la propiedad como pago parcial de los daños y perjuicios. Asimismo, la condenatoria al pago de los intereses legales sobre las sumas que se llegaren a fijar. Los accionados se opusieron a la demanda. El Juzgado la acoge parcialmente. Declara la nulidad absoluta de las Diligencias de Información Posesoria y, por consiguiente, del título y su respectiva inscripción en el Registro Público. Dispuso que los accionados **1 y 2** deben restituir a la actora en el dominio y propiedad absoluta de la finca litigiosa, así como en el libre goce y disfrute de todos y cada uno de los derechos comprendidos por ésta. Condenó a los demandados al pago de los daños y perjuicios irrogados por el no disfrute del bien a partir del 26 de junio de 1995, así como a los intereses legales sobre los montos que se llegaren a fijar. El Tribunal Superior confirma lo resuelto. Adiciona el fallo en el sentido de que la actora deberá abonarles a los accionados **1 y 2** el valor de la casa de habitación construida en el inmueble reivindicado. Asimismo, en que estos tienen derecho a retener el inmueble, mientras no les sea cancelado.

**II.-** El apoderado especial judicial de los **demandado 1 y demandada 2** formula recurso de casación por la forma y el fondo. Alega conculcados los artículos 456, 457 del Código Civil; 221, 222, 223, 226, y 565 del Código Procesal Civil.

**III.- DOCUMENTOS PRESENTADOS CON EL RECURSO.** De conformidad con lo preceptuado por el artículo 609 del Código de rito, al no ser de influencia efectiva en la decisión de esta litis, se deben rechazar los documentos presentados con el recurso.

#### **CASACIÓN POR LA FORMA**

**IV.-** Como primer reproche, alega el casacionista el vicio de reforma en perjuicio. Ello por cuanto, según afirma, la intención del A-quo, después de una lectura integral de la sentencia, era declarar con lugar la acción interpuesta con ciertas limitaciones o restricciones. El juez considera, añade, que sólo parcialmente debe declararse con lugar la demanda, pues, debe reconocérsele a la actora el pago de daños y perjuicios desde el momento de la notificación, los intereses legales cuando se aprueben los montos respectivos en la etapa de ejecución, no así el pago de los

productos y frutos. Dispuso, continúa, la devolución del inmueble litigioso, siempre y cuando le cancele a sus representados el precio que hubiesen dado por la cosa, el valor de las mejoras necesarias y el de las útiles y el retiro de los materiales de puro adorno. Mientras eso no se hiciere, agrega, gozarían del derecho de retención del inmueble. Sin embargo, arguye, la sentencia no dispuso las reglas que debía cumplir la actora para poder hacerse con el inmueble reivindicado. Por eso, manifiesta, se interpuso el recurso de apelación con nulidad concomitante. Por su parte, señala, el Ad-quem adiciona la sentencia de primera instancia, no con base en las reglas, fundamentos y razonamientos establecidos por el A-quo, sino en sus propias reglas e interpretación, lo cual no puede ser aceptado. Ello por cuanto, arguye, a pesar de que pudiera tener razón en sus fundamentos, lo cual no se comparte, perjudica, evidentemente a sus representados, a pesar de ser los únicos apelantes. Si la sentencia de primera instancia, insiste, vista y analizada integralmente, determina a favor de sus representados ciertos derechos; a saber, la cancelación del precio de lo pagado por el inmueble, las mejoras útiles y necesarias, así como el retiro de los materiales de puro adorno, mientras que, la sentencia recurrida, reconoce sólo el precio de la casa de habitación, es evidente que se está en presencia de un desmejoramiento de la posición de sus representados.

**V.-** El agravio en cuestión no es de recibo. En relación, es menester apuntar lo siguiente. Contrario a lo afirmado por el casacionista, el A-quo, en ningún momento, manifestó expresamente, y menos aún en forma tácita, su intención de conceder la reivindicación del inmueble litigioso previo su pago, con el consecuente derecho de retención por parte de los demandados, mientras no se efectuare dicho abono. Ello por cuanto, en el acápite 3 del considerando III, expresa la forma cómo debe ser acogida parcialmente la demanda, omitiendo la indicación referida por el casacionista. Al respecto, debe tenerse presente, conforme lo ha manifestado la doctrina, que el "por tanto" de la sentencia es la ley para el caso concreto. Por ello, su enunciado debe ser concreto, expreso, claro, precisa y, sobre todo, dispositivo, no considerativo. No es posible, por ende, remitirse a los considerandos para llenar lagunas –artículo 155 in fine del Código Procesal Civil-. Al efecto, está concebido el remedio procesal de la adición y aclaración –artículo 158 ibídem-. Al no condenar el A-quo al pago del valor

del inmueble, no cabe remitirse a los considerandos para derivar esa condenatoria. Por otro lado, independientemente de su procedencia, salvado el caso de las mejoras, según se verá más adelante, la parte demandada debió haberlo pedido expresamente, lo cual no hizo.

**VI.-** Por otro lado, tocante a la devolución del valor del inmueble litigioso, aparte de no haberse solicitado en la contestación de la demanda, ni formulado contrademanda en tal sentido, no resulta de recibo. Ello por cuanto la redacción del artículo 328 del Código Civil, en verdad, es desafortunada. Esta, en su tenor literal, entraña un sentido el cual, a la luz de la ciencia del derecho, y, concretamente, de los principios cardinales que informan los institutos de la propiedad y el reivindicatorio, resulta inadmisibles. La reivindicación representa el medio de defensa más importante en cabeza del propietario, pues a través de ella subsana el menoscabo más grande que se le puede inferir, cual es el despojo. Riñe en consecuencia con lo anterior, el que deba reconocer al poseedor -aunque sea de buena fe- el precio pagado por el inmueble. Constreñir al propietario, titular de un derecho real -no personal-, a pagar el precio de lo que le pertenece, en aras de su recuperación, significa la negación de su derecho. Por otro lado, desnaturaliza la reivindicación, y conduce al absurdo de hacer pagar al dueño el precio de lo que legalmente se encuentra dentro de su patrimonio. En razón de lo expuesto, nuestra jurisprudencia de casación, desde el año 1895, ha venido sustentando una interpretación del referido artículo, la cual lo encauza, en su aplicación, por senderos acordes con el espíritu que lo inspira y los principios jurídicos ínsitos en su razón de ser. En la sentencia emitida a las 2 p.m. del 16 de agosto del citado año, la antigua Sala de Casación, expuso lo siguiente sobre el tema de comentario: "2º Que no existe en el primero referente al precio, porque la regla que contiene de que el poseedor de buena fe tendrá derecho a que el reivindicador le pague el precio que haya dado por la cosa no tiene aplicación en la especie, pues se trata de un tercer poseedor que adquirió el inmueble de otra persona distinta del reivindicador, y la regla sólo puede referirse a los casos en que el propietario que trata de reivindicar su cosa ha sido el enajenante, como sucede en las rescisiones, anulaciones y resoluciones de los contratos en que por un motivo legal se rescinde, anula o resuelve la obligación y las cosas vuelven al estado que tenían antes, en los cuales el enajenante reivindicador debe devolver el precio que recibiera del adquirente o poseedor y

éste la cosa que obtuvo de aquél. 3º. Que si esta primera parte del artículo 328 hubiera de entenderse como lo pretende el recurrente, resultaría el absurdo de que el propietario tendría que devolver el precio de su cosa que no ha recibido y pagarlo tantas veces cuantas fuera necesario reivindicarla de un poseedor extraño que la adquirió de otra persona a quien pagó su valor, y además esta doctrina estaría en abierta contradicción con lo dispuesto en el artículo 1038 ibídem, que establece que el adquirente vencido en la totalidad de la cosa tiene el derecho de reclamar del enajenante de buena fe el valor que la cosa tenga al tiempo de evicción." Tal criterio fue reiterado en sentencias del mismo Tribunal Supremo del 30 de octubre de 1907, de 17 de marzo de 1939, de 14:30 horas del 11 de julio de 1941, de 15:30 horas del 6 de julio de 1949 y 15 horas del 13 de julio de 1956; y, además, por esta Sala, en la sentencia número 65 de las 15 hrs. del 8 de mayo de 1991.

**VII.-** Referente a la indemnización de las mejoras efectuadas en procesos reivindicatorios, reiteradamente esta Sala ha reconocido su procedencia, aún cuando no se haya solicitado expresamente a través de una contrademanda. Asimismo, le ha otorgado a los demandados el derecho de retención sobre el bien, mientras no se hayan cancelado en ejecución de sentencia. Al respecto, en el fallo número 15 de las 15:30 hrs. del 14 de febrero de 1996, dijo lo siguiente: "XI. ... La reivindicación también tiene, aparte de la restitución, otros efectos como son el eventual pago de daños y perjuicios, devolución de frutos y el responder por los deterioros de la cosa. El reivindicado tiene derecho a la indemnización de las mejoras. ... XII. Por tratarse de un derecho del reivindicado esta Sala ha resuelto otorgarlo aún cuando el demandado no lo hubiere pedido expresamente por medio de su contrademanda. Este principio deriva de los artículos 328 y 330 del Código Civil. ...". En igual sentido, pueden consultarse, entre muchas otras, las sentencias números 94 de las 15 hrs. del 14 de marzo de 1990; 97 de las 15 hrs. del 24 de junio de 1992, 147 de las 15:15 hrs. del 30 de octubre de 1992; 1 de las 14:50 hrs. del 6 de enero de 1993; 28 de las 14:15 hrs. del 20 de mayo de 1994; 65 de las 14:40 hrs. del 17 de agosto de 1994; 21 de las 14 hrs. del 10 de febrero de 1995; 42 de las 10:05 hrs. del 7 de abril de 1995; y, 237 de las 15:20 hrs. del 19 de mayo de 1999. En relación con lo anterior, es oportuno reparar en la confusión padecida por el fallo bajo examen entre lo que técnicamente son mejoras, con el instituto de la accesión. Sobre el particular, esta Sala, en

sentencia número 37 de las 14 horas 45 minutos del 10 de abril de 1996 expresó: "XI. Al respecto, se nota una confusión por parte del Ad quem, en lo concerniente a mejoras y edificaciones nuevas en fundo ajeno. **Las edificaciones levantadas en un terreno, en buena técnica jurídica, no pueden reputarse mejoras.** Estas últimas constituyen aumentos, reparaciones o cambios favorables en bienes preexistentes, tocante a los cuales, dependiendo si se trata de poseedores de buena o mala fe, puede pedirse el reembolso en caso de devolución del bien, cuando el propietario no ha ostentado la posesión. La regulación del pago de mejoras está contenida en los artículos 328 a 332 del Código Civil, y puede acordarse en aquellos casos en los cuales no se da la accesión por siembra o edificación en fundo ajeno. De darse la accesión, el régimen aplicable será el previsto por los artículos 508 y 509, según corresponda." (Lo resaltado no es del texto original). En igual sentido, pueden consultarse, entre otras, las sentencias números 68 de las 14:40 hrs. del 30 de junio; 70, de las 14:30 hrs. del 8 de julio, ambas de 1998; 709 de las 15:50 hrs. del 19 de noviembre de 1999.". De conformidad con lo indicado, para la procedencia del reconocimiento del valor de la casa, era necesario que la parte demandada formulara la correspondiente contrademanda. Sea, al no configurar una mejora, no podía reconocerse de oficio, conforme lo hizo el Tribunal.

**VIII.-** Como segundo motivo de disconformidad, alega el casacionista incongruencia del fallo recurrido, al haberse condenado a sus representados, injustamente, al pago de las costas del proceso. Ello por cuanto, afirma, quedó acreditado que han sido poseedores de buena fe del inmueble reivindicado. Sin perjuicio de lo que se expondrá en el considerando IX, el presente agravio tampoco es de recibo. En primer lugar, no se alega como conculcada la norma procesal referente al instituto de mérito. En segundo término, la incongruencia estriba en la falta de relación entre lo pedido por las partes, no a lo largo del proceso, sino en sus escritos de demanda o contrademanda como en sus respectivas contestaciones, y lo resuelto en el fallo; no porque en éste se decida algo diferente a lo querido por los litigantes, sino porque se omite pronunciamiento sobre algún extremo sometido a debate, o se otorga más de lo pedido, o porque lo resuelto no guarda correspondencia con lo pedido, o porque contiene disposiciones contradictorias. Dicho en otros términos, no hay incongruencia entre las consideraciones de la sentencia y lo resuelto en la parte

dispositiva. En el sublite, a la luz de lo expuesto, el quebranto alegado por el casacionista no existe. El fallo de primera instancia rechaza las excepciones formuladas por los accionados; el Tribunal Superior, por su parte, confirmó lo resuelto, con la adición del reconocimiento de la casa de habitación como mejora. Ergo, en ambos pronunciamientos fueron resueltas, aunque en forma negativa a sus intereses, todas sus peticiones.

### **CASACIÓN POR EL FONDO**

**IX.-** Bajo esta inteligencia, alega el casacionista violación directa, por falta de aplicación, de los artículos 456 y 457 del Código Civil. Ello por cuanto, afirma, de la lectura del primer numeral señalado se desprende, claramente, que los actos, contratos o negocios jurídicos, cualesquiera éstos sean, realizados por la persona con derecho según el Registro para ello, una vez inscritos, no podrán invalidarse en cuanto a terceros, aunque el título originario, por el cual aquél había adquirido, sea anulado por causas explícitas o implícitas y constantes o no en el Registro Público. En la especie, afirma, sus representados son titulares y poseedores de buena fe de la finca litigiosa desde el día 24 de noviembre de 1993. Lo anterior, por cuanto, indica, la adquirieron de manos de quien aparecía como propietario en el Registro Público, basados en la publicidad registral. Además, afirma, en la adquisición de dicho inmueble intervinieron entidades financieras –el Banco Hipotecario de la Vivienda y la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo- las cuales les merecían un alto grado de confianza y seguridad.

**X.-** Para la debida comprensión y análisis del presente agravio, es menester reparar en la situación fáctica subyacente en el sub-júdice. El 11 de febrero de 1983, la actora adquiere la finca matrícula número [...], de la empresa **E. S.A.** Dicho traspaso quedó debidamente inscrito el día 18 de agosto de 1989, según certificación a folio 100. Por su parte, mediante resolución del Juzgado Segundo Civil de Cartago, de las 8 hrs. del 14 de noviembre de 1990, se aprobó la información posesoria formulada por el **demandado 3**. En consecuencia, se ordenó la inscripción a su nombre de conformidad con las disposiciones de la Ley de Informaciones Posesorias. Esta inscripción se verificó el día 5 de marzo de 1991, dando lugar a la finca número [...], de acuerdo con la certificación a folio 205. De acuerdo con el Registro Público,

certificación a folio 40, el plazo de convalidación está comprendido del 8 de febrero de 1991 al 8 de febrero de 1994. Ambas propiedades, la [...] y la [...], son en la realidad, una sola. El 24 de noviembre de 1993, **el demandado 3** vende la finca referida, en la cual había construido una casa de habitación, a los **accionados 1 y 2**, novándose, en la persona del **demandado 1**, el crédito hipotecario a favor de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, con el consentimiento del Banco Hipotecario de la Vivienda, al haberse utilizado, para esa operación, un bono familiar (nota de folio 149). Este traspaso quedó debidamente inscrito el día 4 de diciembre de 1993, según certificación a folio 40. La actora formula la presente demanda el día 18 de abril de 1994, razón de recibido a folio 14. Le fue notificada a don Alejandro el 8 de agosto de ese año y la ampliación el 26 de junio de 1995, folio 94 vto.; **al demandado 3 y a la demandada 2**, el 25 de abril de 1995, folio 78 vto. Para determinar si en el sub-júdice se está ante una adquisición a non domino, resultando aplicable, por consiguiente, el artículo 456 del Código Civil, es menester considerar lo dispuesto en los artículos 16 y 17 de la Ley de Informaciones Posesorias. En relación, esta Sala ha resuelto: **"VI.- Finalmente, objeta el recurrente la falta de aplicación del plazo de prescripción señalado en el artículo 16 de la Ley de Informaciones Posesorias, lo que correspondía, pues, según su entender, el actor es un tercero dentro de la relación procesal. El artículo 16 invocado, en lo que interesa, indica: "La propiedad que se adquiere por la presente ley, queda definitivamente consolidada para terceros a los tres años, los cuales se contarán a partir del día de la inscripción del respectivo título en el Registro Público, ya que se limita a ese plazo la prescripción negativa de la acción de terceros a quienes pueda afectar."** Por su parte, el numeral 17 siguiente prescribe: "En cualquier tiempo en que, no habiendo transcurrido todavía los tres años a que se refiere el artículo anterior, se demostrare que el título posesorio se ha levantado contra las leyes vigentes, podrá el Juez decretar en el expediente original, y mediante los trámites de los incidentes, la nulidad absoluta del título y de su respectiva inscripción en el Registro, y librará la ejecutoria correspondiente para que esa Oficina cancele el asiento. Transcurrido el término de tres años de la inscripción del título, toda acción deberá decidirse en juicio declarativo." Al comentar el alcance de las normas transcritas, la Sala, en sentencia N° 94 de las 15 horas del 14 de marzo de 1990, señaló: "... Se ha resuelto ya que los títulos posesorios

responden a la necesidad sentida de permitirle a los poseedores que no tienen título inscrito de propiedad, legitimar esa propiedad aparente, pues de conformidad con el artículo 267 del Código Civil, para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad. Para obtener la inscripción es necesario acreditar una posesión útil, efectiva, por todo el tiempo y con todos los demás requisitos que señala la ley para usucapir, y es así como el título que se otorga se nutre de esa situación de hecho, suficiente para generar la propiedad conforme a la ley. Tomando en cuenta que esa situación de hecho en sí misma es fuente de adquisición de derechos reales, la ley ha establecido en los últimos tiempos un plazo breve de consolidación, conforme se indica en el artículo 16 de la Ley de Informaciones Posesorias. Pero es importante tener en cuenta como punto esencial, que el título respectivo debe ser idóneo para adquirir el dominio, o sea que responda a una situación de hecho realmente existente, con los requisitos necesarios para extinguir con respecto a terceros derechos reales que les puedan corresponder sobre el mismo inmueble, porque quien nunca ha tenido su posesión, personalmente o por derivación, no puede consolidar el derecho de propiedad, con detrimento del verdadero propietario, o bien de quien esté poseyendo en términos idóneos para usucapir. **Quedan a salvo, desde luego, los problemas relacionados con posibles adquisiciones a non domino.** En consecuencia, si el título descansa en una falsa posesión, ningún derecho real se adquiere en perjuicio de tercero, por lo que no se opera su consolidación al tenor del citado artículo 16, por más que transcurriere un plazo superior a los tres años a partir de la inscripción. Porque el espíritu de la ley no es el de poner a disposición de las personas mecanismos para despojar a sus semejantes sin causa alguna de sus derechos, como sucedería con una titulación obtenida por un no poseedor frente al poseedor titular del derecho de posesión o de propiedad. XI.- Podría creerse que hay contradicción entre los artículos 16 y 17 antes copiados, en cuanto el primero establece un plazo de tres años para la consolidación de la propiedad y la consiguiente prescripción, y el segundo permite solicitar y decretar la nulidad absoluta del título y de su inscripción en el Registro, por medio de incidente dentro de las mismas diligencias de información posesoria siempre que se hiciere dentro del indicado plazo de tres años, transcurrido el cual, se agrega, toda acción deberá decidirse en juicio declarativo. La contradicción estaría en esto último, en cuanto permite

establecer la acción de nulidad en juicio declarativo, después de transcurridos los tres años. Pero la contradicción sería tan solo aparente, que en todo caso queda resuelta al desentrañar el espíritu de las dos normas y que se concreta en lo siguiente: 1º.- en que, como se dijo en el Considerando anterior, el título debe basarse en una posesión útil, efectiva, por todo el tiempo y con todos los demás requisitos que señala la ley para usucapir, porque si se trata de una titulación obtenida por un no poseedor frente al poseedor titular del derecho de posesión o de propiedad, no se opera su consolidación por más que transcurriere un plazo superior a los tres años a partir de la inscripción. 2º.- Porque se trata de una prescripción, y como tal el nuevo propietario puede oponerla o no como excepción de fondo, y si no lo hace, no se puede declarar de oficio, por no ser una caducidad. Por lo anterior es que, aun transcurridos los tres años es posible la acción en juicio declarativo ..." (Lo resaltado en negrita no es del original. Sentencia número 96 de las 15:50 hrs. del 9 de noviembre de 1994). A la luz de lo anterior, las normas referidas de la Ley de Informaciones Posesorias no regulan el supuesto de la adquisición a non domino. Se refieren, únicamente, a los supuestos cuando el reivindicante se dirige contra la persona que logró titular indebidamente el inmueble y es su poseedor, con el objeto de anular su título y recuperar la propiedad. En los casos de transmisión de propiedad a terceros al amparo del registro público, y el plazo de convalidación de tres años hubiese transcurrido, el derecho de éstos se consolida, a pesar de la nulidad o resolución padecida por el del transmitente, según lo preceptuado por el artículo 456 del Código Civil. Sobre la adquisición a non domino, puede consultarse, entre otras, la sentencia de esta Sala número 53 de las 14:30 horas. del 2 de julio de 1997. Distinto es el caso cuando los terceros adquieren el inmueble dentro del plazo de convalidación, pues la inscripción del titular, de conformidad con el artículo 14 de la Ley de Informaciones Posesorias, es sin perjuicio de tercero de mejor derecho. En este caso, el derecho de propiedad no estaría consolidado. En el sub-júdice, según el cuadro fáctico reseñado, el plazo de convalidación estaba comprendido entre el 8 de febrero de 1991 y el 8 de febrero de 1994. Los demandados **1 y 2**, adquirieron la finca litigiosa el 24 de noviembre de 1993, sea, cuando aún estaba vigente esa limitación. Sin embargo, cuando la demanda se presenta a estrados judiciales, el 18 de abril de 1994, ya había transcurrido dicho plazo. Por ello, al no configurarse ninguno de los supuestos previstos en el artículo 457 ibídem, el derecho de

propiedad de del **demandado 1 y la demandada 2** se consolidó, no siendo procedente, en consecuencia, la demanda formulada en contra de ellos. En mérito de lo expuesto, resulta admisible el presente recurso de casación formulado, imponiéndose anular la sentencia del Tribunal y, resolviendo por el fondo, revocar la del Juzgado. En su lugar, es de rigor acoger la excepción de falta de derecho formulada por los accionados **1 y 2**, y rechazar, en todos sus extremos, la demanda contra ellos formulada. Según estima esta Sala, la actora ha litigado con evidente buena fe. Prueba de ello es que hasta ahora, en casación, no le resulta adverso el pronunciamiento. Por ello, procede exonerarla del pago de las costas, artículo 222 del Código Procesal Civil. Tocante al **demandado 3**, cabe acoger parcialmente la demanda en los siguientes términos, entendiéndose denegada en lo no expresamente dicho. Sea, en cuanto a la nulidad absoluta de las diligencias de información posesoria, por él promovida ante el Juzgado Segundo Civil de Cartago, bajo el expediente número [...], así como en lo referente al título y su respectiva inscripción en el Registro Público. Al efecto, una vez firme esta sentencia, se extenderá la correspondiente ejecutoria, a fin de cancelar el asiento respectivo. Es de rigor acordar la condena al pago de los daños y perjuicios irrogados a la actora por el despojo ilegítimo del bien litigioso. Esto por cuanto se titula el inmueble litigioso mediante información posesoria, a pesar de estar inscrito a nombre de la actora. En relación, debe recordarse que la finca en cuestión forma parte de un proyecto urbanístico. Consecuentemente, el sentido común indica que tiene dueño, sea éste la empresa urbanizadora, o la persona a quien ésta la vendió. Por ello, no puede considerársele como poseedor de buena fe. Deberá, además, reconocer intereses legales sobre las sumas que se llegaren a fijar, a partir del 14 de noviembre de 1990, fecha cuando el Juzgado Segundo Civil de Cartago aprobó las diligencias de Información Posesoria. Cabe condenarle al pago de ambas costas.

**Ricardo Zeledón Zeledón**

**Ns.-**

