

**Exp. 03-001111-0184-CI**

**Res. 000599-F-S1-2013**

**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** San José, a las nueve horas del quince de mayo de dos mil trece.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Primero Civil de San José, por **la actora 1, [...], el actor 2, [...], la actora 3, [...]**; contra **demandado 1, demandado 2, demandado 3, demandado 4, demandado 5, demandado 6, [...]**. Figuran como apoderados especiales judiciales, de la **actora 1**, Roberto Facio Sáenz, Rafael Cañas Coto, soltero, Carlos Hernández Aguiar, José Alberto Schoroeder Leiva, por los **demandados 2, 3, 4, 6**, la curadora Viviana María Castillo Quesada, no indica estado civil ni domicilio el curador, por **el demandado 5**, la curadora Marta Esquivel Rodríguez, ni indica estado civil, ni domicilio. Las personas físicas 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, la actora planteó demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en la suma de doscientos veintidós millones cuatrocientos treinta y seis mil quinientos colones, para en sentencia se declare: "**PRETENSION PRINCIPAL** (sic) **PRIMERO:** *Que se valoren y acepten como válidas las PRUEBAS DOCUMENTALES ofrecidas anteriormente.* **SEGUNDO:** *Que se nombre un PERITO a efecto de poder*

probar los HECHOS SEXTO y DUODECIMO (sic) de la presente demanda.

TERCERO: Que se efectúe un RECONOCIMIENTO JUDICIAL sobre el inmueble descrito en el HECHO PRIMERO de la presente demanda, a efecto de probar los hechos SEXTO, SETIMO (sic) y OCTAVO de la presente DEMANDA. **CUARTO:**

Que se evacúen (sic) las pruebas TESTIMONIAL y CONFESIONAL ofrecidas para probar los hechos SEXTO y OCTAVO de la presente demanda. **QUINTO:** Que

en virtud del hecho DECIMO (sic) QUINTO, se notifique de la presente demanda a la Procuraduría General de la República, de conformidad con el artículo 262 del Código Procesal Civil. **SEXTO:** Que de conformidad con el

artículo mencionado en el subpárrafo anterior, se lleve a cabo el procedimiento establecido en el artículo 262 del Código Procesal Civil, se ordene la

**PUBLICACIÓN DE EDICTO** correspondiente en el Boletín Judicial, y se le nombre un **CURADOR PROCESAL** a los **demandado 1, demandado 2,**

**demandado 3, demandado 4, demandado 5 y demandado 6. SETIMO:**

(sic) Que de conformidad con el artículo mencionado e el subpárrafo anterior, se fijen de oficio los honorarios del **CURADOR PROCESAL** de los

**demandado 1, demandado 2, demandado 3, demandado 4, demandado 5 y demandado 6,** para proceder a depositar los mismos en el

momento procesal oportuno. **OCTAVO – PRETENSION** (sic) **PRINCIPAL**

**(ACCION)** (sic): **QUE SE DECLARE PROPIETARIA A LA SUCRITA (sic) Y**

**A MIS HIJOS, la actora 3, portadora de la cédula de identidad número**

**[...] y el actor 2, portador de la cédula de identidad [...], DE LA**

**TOTALIDAD DE LA FINCA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ,**

**MATRÍCULA DE FOLIO REAL NÚMERO [...]Y QUE SE DECLAREN NULOS**

**LOS DERECHOS QUE SOBRE ESTA FINCA PUEDAN TENER LOS**  
**demandado 1, demandado 2, demandado 3, demandado 4,**

**demandado 5 y demandado 6. NOVENO:** Que se mande a inscribir mi Derecho de Propiedad sobre el INMUEBLE descrito en el HECHO PRIMERO de la presente demanda ante el Registro de Bienes Inmuebles del Registro Público.

**DECIMO:** (sic) Que se proceda a condenar en las costas personales y procesales provocadas por el presente proceso judicial a los señores demandados. **PRETENSION SUBSIDIARIA** (sic) De resultar IMPROCEDENTE los PUNTOS OCTAVO y NOVENO de la PETITORIA PRINCIPAL, siendo la posesión ejercida por mi hasta la fecha, de BUENA FE, de conformidad (sic) con los hechos mencionados y la prueba aportara (sic), solicito se me reconozcan las **MEJORAS UTILES** (sic) realizadas de BUENA FE sobre el INMUEBLE descrito en la cláusula primera de la presente demanda (la construcción de la casa de habitación), de conformidad con los artículos 328, 332, 505, 508 y 509 del Código Civil. En virtud de lo anterior, de resultar procedente acoger esta **PRETENSION** (sic) **SUBSIDIARIA** e improcedente la **PRETENSION** (sic) **PRINCIPAL**, solicito se **DECLARE EMBARGO** sobre las fincas de la provincia de San José, matrícula de folio real [...], a efecto de cubrir y garantizar el precio de las mejoras (sic) útiles realizadas por mi personas DE BUENA FE y en posesión de la finca en disputa.”

2.- Los curadores procesales de los demandados contestaron negativamente he interpusieron las excepciones previas de prescripción y caducidad (las que fueron resueltas interlocutoriamente) y litis consorcio activo necesario (la que fue acogida por medio de resolución de las 14 horas 5

minutos del 19 de junio de 2006); así como las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación ad causam activa y pasiva, falta de interés actual.

**3.-** A la audiencia de conciliación señalada a las 15 horas del 7 de mayo de 2007 no asistieron las partes.

**4.-** El Juez Manuel Hernández Casanova, en sentencia no. 53-11 de las 10 horas 15 minutos del 20 de junio de 2011, resolvió: *"...Se acoge (sic) la excepciones de falta de legitimación, falta de interés y falta de derecho opuestas por los accionados. Se declara SIN LUGAR la demanda, tanto en su pretensión principal como en la pretensión subsidiaria, entablada por la **actora 1** y por el **actor 2 y la actora 3** y; contra **demandado 2, demandado 3, demandado 4, demandado 6, demandado 5** y contra **demandado 1**. Se falla sin especial condenatoria en costas."*

**5.-** El apoderado de la actora apeló, y el Tribunal Segundo Civil, Sección Primera, integrada por los Jueces Juan Carlos Brenes Vargas, Abel Jiménez Obando y Jorge Olaso Álvarez, en voto no. 329 de las 11 horas del 28 de octubre de 2011, dispuso: *"En lo que es objeto de recurso, se confirma la sentencia recurrida."*

**6.-** El representante de la actora formula recurso de casación indicando las razones en que se apoya para refutar la tesis del Tribunal.

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

**Redacta el magistrado González Camacho**

**CONSIDERANDO**

**I.-** La **actora 1** junto con **el actor 2 y la actora 3** presentan este proceso para que se les declare propietarios de la finca ubicada en la provincia de San José, matrícula de folio real [...] la cual se encuentra inscrita a nombre de los codemandados. Esto por cuanto alegan que el señor **J.**, suegro de la primera y abuelo de los segundos, les donó verbalmente y en fecha anterior a 1990, el área de terreno que comprende la propiedad mencionada por cuanto creía que le pertenecía. Aducen, además, que han ejercido la posesión sobre el inmueble en forma ininterrumpida, exclusiva, pública y pacífica. Por ello, en lo medular, solicitan se inscriba a su nombre y se condene a los codemandados a cubrir las costas del proceso. Como pretensión subsidiaria, requiere el reconocimiento de las mejoras útiles realizadas de buena fe sobre el inmueble, las cuales consisten en la edificación de una casa de habitación. Los accionados, excepto el **demandado 1** que fue declarado rebelde, contestaron en forma negativa y opusieron las defensas de falta de derecho, legitimación activa y pasiva y de interés actual a través de los curadores procesales nombrados al efecto. El Juzgado acogió las anteriores excepciones, declaró sin lugar la demanda en todos sus extremos, fallando sin especial condenatoria en costas, decisión que fue confirmada por el Tribunal, por lo que acude ante esta instancia extraordinaria la representación legal de los actores.

**II.-** En el presente asunto, el recurrente plantea agravios tanto por el quebranto de normas adjetivas como por la aplicación del derecho de fondo (normas sustantivas) en el caso concreto. Si bien la técnica casacional supone valorar primero los vicios procesales, en el presente asunto se da la particularidad que la incongruencia alegada es respecto de la petición

subsidiaria, mientras que los restantes agravios, con la excepción que se dirá, versan sobre el ruego principal. Así, es preciso reordenar los cargos iniciando por estos últimos, siguiendo la estratificación realizada por la parte actora –aquí recurrente- de su pretensión al incoar la demanda. Por último, dentro de los reproches de fondo realizados, se reitera el tema de la incongruencia, por lo que únicamente se analizará desde la óptica procesal.

### **Casación por violación de normas sustantivas**

**III.-** En lo que constituye su **único** agravio de esta naturaleza, cuestiona lo indicado por el Tribunal en cuanto a que los actores conocían de la inscripción registral, y alega que el hecho primero de la demanda debe entenderse en el sentido de que no es sino hasta que se plantea el proceso que se conoce de esta situación, sin que se mencione que supieran de esto cuando empezó su posesión de buena fe sobre la propiedad. Afirma que los hechos noveno, décimo y undécimo indican que durante la posesión decenal estaban bajo la impresión de que el terreno había sido propiedad de sus exsuegros, quienes habitaban la casa contigua. Por ello, dice, existe un yerro en la apreciación de la prueba que deriva en el quebranto de los artículos 853 y 854 del Código Civil, ya que se consideró que no existía buena fe. Agrega que no se hizo un análisis de todas las cuestiones de fondo fijadas en el escrito de apelación, específicamente en cuanto a la existencia del justo título, aspecto que aduce no fue valorado en forma correcta. Explica, a pesar de que el Tribunal no se refiere a este punto, en la sentencia de primera instancia rechazó la existencia de este requisito. Aduce, los testigos confirmaron que el suegro de la **actora 1** donó la posesión de la finca sobre la cual se construyó la

casa. Contrario a lo dispuesto por el juez de primera instancia, señala que la carga de la prueba sobre la existencia del justo título está invertida en virtud de lo dispuesto en el artículo 854 del Código Civil, por lo que fueron los demandados quienes debían acreditar que el título no puede calificarse como justo, lo que no ha ocurrido en el caso concreto. Por ello, concluye, existe el título traslativo (donación de la posesión), buena fe, justo título y posesión decenal, lo que se desprende de los hechos dos y cuatro de la resolución del A quo.

**IV.-** Las inconformidades del recurrente se dirigen a cuestionar la valoración del justo título y la buena fe, es decir, la valoración de los requisitos necesarios en esta disciplina para que se dé una usucapión. Empero, el argumento central en virtud del cual el Tribunal declaró sin lugar dicho extremo no se relaciona –aunque sí se refiere a ellos- con la concurrencia o no de tales aspectos. Por el contrario, gira en torno a la improcedencia de la prescripción positiva en la especie por cuanto se pretende ejercer frente a un derecho de propiedad debidamente inscrito. En palabras del Ad quem: *“En el sub-júdice, las pretensiones de la demanda se fundamentan en el hecho de que, como supuesto poseedor y supuesta poseedora por más de veinte años del terreno inscrito a nombre de los demandados, pueden vencer el derecho de propiedad de ellos. Tal hipótesis, conforme lo hemos venido explicando, resulta incorrecta. De seguir la tesis del recurrente en el sentido de la posesión decenal vence al derecho de propiedad, se violentaría el principio de seguridad jurídica, puesto que toda persona interesada en adquirir un bien inmueble debería investigar aspectos extra registrales [sic], como por ejemplo, quien ostenta la posesión*

*del bien a adquirir, lo cual provocaría un impedimento a la rapidez que debe, imperar en las negociaciones de bienes. Por ende, todos los argumentos de la parte recurrente, en torno a que su derecho de posesión debe ser tutelado por encima del de propiedad, carecen de contenido jurídico.*" (el subrayado es suplido) A lo anterior, y con mayor precisión, agrega: "*Tal y como lo señalamos supra, no resulta posible por vía de la prescripción positiva vencer el derecho de propiedad debidamente inscrito, ya que nuestro ordenamiento jurídico le otorga una validez superior a la inscripción registral de la propiedad, en aras del principio de seguridad jurídica (artículos 267, 455 y 456 del Código Civil)*". (el subrayado es suplido). De lo recién transcrito, resulta claro que el rechazo de la demanda –en cuanto al extremo que se reclama- deriva, no del incumplimiento de los requisitos fijados en el ordenamiento sino de la imposibilidad jurídica de adquirir la propiedad de un bien inmueble mediante la usucapión cuando el bien se encuentra inscrito registralmente. Se trata, como se puede observar, de la improcedencia de la pretensión adquisitiva en el caso concreto, criterio que no fue cuestionado en el recurso. De ahí que, aún bajo la hipótesis de que efectivamente se incurrió en un yerro de apreciación probatoria, ello a nada conduciría, pues la razón recién indicada subsistiría incuestionada, por lo que el cargo debe rechazarse.

### **Casación por violación de normas procesales**

**V.-** En el **primer** agravio de esta índole, aduce una incongruencia debido a que el Tribunal confirmó el rechazo del ruego subsidiario al interpretarse según el concepto doctrinario estricto de "mejoras útiles" incluido en su redacción. Afirma, todos los elementos que componen la demanda

(hechos, derecho y pretensión) deben ser tomados en cuenta al momento de fallar y reprocha que no se tomara en cuenta el cuadro fáctico esbozado en la demanda. Transcribe el ruego subsidiario, y explica que fue declarado sin lugar debido a que las mejoras útiles son un derecho que surge a la vida jurídica como consecuencia de la liquidación del estado posesorio en virtud de la restitución del inmueble a favor del propietario reivindicante. Dado que esta acción no se está ejerciendo por los demandados, agrega, el Tribunal considera que no se pueden conceder. Además, sintetiza, en la sentencia impugnada se indicó que la edificación en cuestión es nueva, por lo que debe regularse por la accesión, la cual no fue pedida. Recrimina al Ad quem realizar una interpretación muy restrictiva de la petitoria, la relación de hechos y el derecho invocado. Cita resoluciones de esta Sala de las cuales destaca que el juzgador no está limitado por la denominación dada al proceso. Dice, se solicitó que se concediera lo que se conoce en general como "mejoras útiles", que en lenguaje técnico legal pueden ser "mejoras necesarias, útiles, de puro adorno" o inclusive "accesión". Expone, se invocaron los artículos 508 y 509 del Código Civil relativos a esta última y además se pidió que la construcción de la casa de habitación sea resarcida, sin hacer referencia a una mejora de una estructura existente. Acota, lo anterior demuestra que lo pretendido era la accesión. Agrega, *"la lógica nos dice que dado que mi representada es la parte actora y fue la que de forma activa solicitó la usucapión y de forma subsidiaria solicitó las "mejoras útiles", que estaba incluyendo la accesión ya que no podía suponer, como ocurrió en este proceso, que la parte demandada no fuera a contrademandar y solicitar la restitución de la posesión sobre la propiedad en*

*disputa.*" Refiere, además, al hecho décimo sexto de la demanda, el cual afirma, está redactado de forma tal que se ajusta a lo prescrito en la oración final del numeral 508 del Código Civil.

**VI.-** En el cargo en cuestión, se recrimina una incongruencia por infra petita respecto de la pretensión subsidiaria, la cual no fue analizada debido a que, tanto el A quo como el Ad quem consideraron que para conocer tales extremos, en vez de solicitar las mejoras, la parte actora debió peticionar la accesión, lo que el recurrente califica de una interpretación restrictiva de su ruego. La sentencia de primera instancia indicó al respecto, luego de hacer la distinción entre ambos conceptos, lo siguiente: *"En el presente caso, los accionantes mismos son contestes en que lo que emprendieron en el inmueble de interés aquí fue la construcción de la casa de habitación en la que incluso actualmente habitan y cuyo valor (de construcción) asciende según el dictamen del perito nombrado en autos a la suma de ciento dieciocho millones setenta y seis mil setecientos siete colones. Trátase lo anterior, por ende, no de una simple mejora útil sino de una obra nueva construida en finca inscrita a nombre de terceros, cuya regulación es propia de las normas que rigen la accesión (artículos 508 y 509 del Código Civil), pero este tema –accesión de muebles a inmueble por incorporación- fue ajeno en la causa de pedir en este proceso. En atención a lo aquí esbozado, en los términos en que fue formulada esta demanda es improcedente estimar la petición subsidiaria formulada."* En la misma línea, el Tribunal manifestó: *"En el sub-júdice, la parte accionante, sostiene la hipótesis de que, dentro de los hechos de la demanda –específicamente el número dieciséis-, se hizo referencia al supuesto de la*

*accesión. No obstante, el Tribunal difiere de ese argumento, dado que, si analizamos ese hecho junto con el planteamiento de las pretensiones de la demanda, vemos que de ninguna manera se pide la aplicación de esa figura jurídica, la que permitiría justipreciar que el valor de lo construido supera el valor del inmueble, pero la parte actora nunca pidió esto. De la literalidad de la pretensión subsidiaria extrae que siempre se menciona el reconocimiento de "mejoras útiles" realizadas de buena fe, lo que engloba un concepto distinto al de la accesión. Claro está, ahora que la parte actora se ve sorprendida con el argumento del a-quo, pretende afirmar que la accesión si fue solicitada dentro de su pretensión subsidiaria, pero una sola lectura de lo indicado ahí permite concluir que esa afirmación no es correcta."* A efectos de dilucidar este punto, resulta indispensable analizar, tal y como lo alega el recurrente, tanto el cuadro fáctico esbozado en la demanda así como la pretensión deducida. En cuanto a esta última, a folio 126 del expediente judicial se encuentra la redacción utilizada al formular la demanda, la cual se consignó en los siguientes términos:

*"De resultar IMPROCEDENTE los PUNTOS OCTAVO y NOVENO de la PETITORIA PRINCIPAL, siendo la posesión ejercida por mi hasta la fecha, de BUENA FE, de conformidad con los hechos mencionados y la prueba aportada, solicito se me reconozcan las **MEJORAS UTILES** realizadas de BUENA FE sobre el INMUEBLE descrito en la cláusula primera de la presente demanda (la construcción de la casa de habitación), de conformidad con los artículos 328, 332, 505, 508 y 509 del Código Civil."* No cabe duda que el concepto utilizado de "mejoras", entendido este en su acepción técnico-jurídica, resulta improcedente en la especie por las razones indicadas por los juzgadores de instancia. Empero, el

cuestionamiento que puede realizarse es si, con base en el texto recién transcrito, puede entenderse incluido el tema de la accesión, como lo alega el casacionista. Sobre el particular, la Sala considera que la respuesta a dicha interrogante debe ser afirmativa. El acceso a la justicia es un derecho de raigambre constitucional, manifestado en el principio de la tutela judicial efectiva, y consagrado en el artículo 41 de la Carta Magna. No otra cosa puede colegirse de dicho precepto cuando indica que ocurriendo a las leyes todos han de encontrar reparación, tarea que se le encomienda al Poder Judicial al indicarse que le corresponde a este el juzgamiento de las causas civiles, penales, comerciales, de trabajo, contencioso administrativas y cualquier otra que por ley se establezca, apegados únicamente al ordenamiento jurídico (artículos 153 y 154 de la Constitución Política). De esta relación de normas se puede extraer, a su vez, el principio "pro actione", de conformidad con el cual, dentro de los límites que la normativa procesal imponga, se debe procurar aquella interpretación que sea más favorable a la admisión de la acción. Aplicando lo anterior al caso concreto, de la simple lectura de la pretensión subsidiaria se tiene claro que, a pesar de que el empleo de los términos jurídicos no es el más adecuado, lo pedido es que se le reconozca el valor de la edificación realizada. No puede obviarse que tanto las mejoras como la accesión, si bien son institutos distintos, tutelan situaciones similares; procuran evitar un empobrecimiento sin causa de quien, a través de obras, incrementó el valor de un inmueble, y es precisamente esto lo que pretende la parte actora. De hecho, y a manera de hipótesis, si se sustituyera "mejoras útiles" por la palabra "obras" o "edificaciones", posiblemente la presente discusión devendría

baladí. Lo resuelto en las instancias es una interpretación sumamente restrictiva del ruego del actor, sin tomar en cuenta cuál es la finalidad buscada a través del proceso. Ciertamente, la demanda no plantea este punto de la mejor manera, limitándose en el elenco de hechos a indicar *"que la casa construida sobre el inmueble tiene un valor sumamente alto, por lo que se puede acreditar que he hecho una inversión sumamente alta para comprobar que la estructura y la edificación tienen un valor superior al terreno sin dicha edificación."* No obstante, en criterio de esta Sala, lo anterior, junto con la pretensión ya transcrita, resulta suficiente para conocer del tema de la accesión. Así las cosas, se debe acoger el cargo planteado.

**VII.-** De conformidad con las razones expuestas, el recurso se debe acoger parcialmente en lo que atañe a la incongruencia en que incurrió el Juzgado y el Tribunal respecto de la pretensión subsidiaria. Dado que en ninguna de las dos instancias se realizó pronunciamiento sobre el ruego en cuestión, se deben anular ambas sentencias únicamente respecto de este punto, subsistiendo el pronunciamiento realizado en cuanto al tema de la usucapión. Cabe aclarar que la cosa juzgada que se genera respecto de este último extremo por el fallo de esta Sala no prejuzga sobre la concurrencia o no de buena fe por parte de los actores –aspecto que, si bien fue aducido, no fue objeto de análisis por la informalidad apuntada-, el cual deberá ser analizado al momento de estudiar la procedencia o no de la accesión por los juzgadores de instancia.

**POR TANTO**

Se declara parcialmente con lugar el recurso. Se anulan las sentencias de primera y segunda instancia únicamente en lo que atañe al tema de la pretensión subsidiaria. Se reenvía al despacho de origen para que emita pronunciamiento sobre dicho punto.

**Anabelle León Feoli**

**Luis Guillermo Rivas Loáiciga**

**Román Solís Zelaya**

**Óscar Eduardo González Camacho**

**Carmenmaría Escoto Fernández**

DCASTROA