

# LAS MEJORAS INMOBILIARIAS<sup>1</sup>

## TABLA DE CONTENIDO

EXORDIO.....	I
I. LA MEJORA Y SU DIFERENCIA CON LA ACCESIÓN .....	1
II. TIPOS DE MEJORAS Y SU RESARCIBILIDAD.....	7
III. RECONOCIMIENTO OFICIOSO O A SOLICITUD DE PARTE.....	17
IV. OTROS SUPUESTOS .....	21
A. MEJORAS E HIPOTECA.....	21
B. BIEN REMATADO.....	22
C. ARRENDAMIENTO. BIENES DEMANIALES.....	23
D. COMODATO EN PRECARIO.....	25
V. A MODO DE CONCLUSIÓN.....	27

---

<sup>1</sup> Elaborado por Manuel Fernando Jiménez Aguilar. Letrado de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.

## EXORDIO

El objetivo de esta investigación es analizar la jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en torno del instituto de las mejoras inmobiliarias.

El período investigado se extiende, fundamentalmente, del año 2000 al 2007, sin perjuicio de hacer referencia a años anteriores.

Esta temática ha sido abordada por dicho órgano colegiado, en especial, cuando resulta procedente la acción reivindicatoria o la de mejor derecho de posesión (acción publiciana).

Los temas tratados a lo largo de los años estudiados, según se expondrá, son diversos; en algunos casos manteniendo una línea jurisprudencial de vieja data y en otros variándola.

Ha establecido qué debe entenderse por mejora, desde el punto de vista técnico jurídico, diferenciándola con la figura de la accesión, con la cual tiende a confundirse. Asimismo, cuáles son las mejoras resarcibles y cuándo existe derecho de retención. Además, ha precisado el instituto de la buena y mala fe y hasta cuál momento pueden reconocerse las mejoras. De igual manera, ha analizado si pueden otorgarse de oficio o, por el contrario, si se requiere que el interesado las solicite y, en este segundo caso, si debe ser a través de contrademanda, o basta que lo alegue en la contestación de la demandada u otro momento procesal.

También, aunque en menor medida, ha estudiado el tema de las mejoras cuando el actor no ha sido despojado ilegítimamente de la posesión de su inmueble. Este aspecto será comentado en el punto IV, sobre “Otros Supuestos”.

## I. LA MEJORA Y SU DIFERENCIA CON LA ACCESIÓN.

Es frecuente, no sólo entre los ciudadanos comunes, sino también respecto de los propios aplicadores del derecho, confundir lo que en sentido técnico jurídico son mejoras y accesión.

La Sala, desde vieja data, ha deslindado dichos institutos. En la sentencia número 417 de las 15 horas 10 minutos del 2 de junio del 2000 indicó:

*“VII.- ...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, pero precisando los conceptos, en la resolución número 30 de las 15 horas 22 minutos del 10 de enero del 2001, en lo de interés afirmó:

*“V.- ... En todo caso, a mayor abundamiento de razones interesa citar lo que esta Sala ha dicho en relación a las diferencias entre el instituto de la accesión y las mejoras: `IX.- ... Como principio*

*recogido en varias normas de nuestra legislación civil, cuando un propietario de un inmueble pretenda incorporar en su patrimonio obras realizadas por un tercero, debe pagar a este su valor. Puede ocurrir que las obras constituyan apenas un incremento, una modificación o una reparación de las preexistentes, supuesto en el cual se está en presencia de mejoras, o que más bien impliquen la incorporación de bienes no existentes, como edificaciones, sembradíos o plantaciones nuevas, hipótesis que corresponde al instituto de la accesión. Ya Brenes Córdoba, nuestro ilustre tratadista, señalaba hace varios años, lo siguiente: "Es preciso distinguir cuidadosamente las mejoras propiamente tales según el estricto sentido jurídico de la palabra y que son esas a que acaba de hacerse referencia, de las plantaciones y construcciones nuevas que una persona hace en suelo ajeno, porque la condición de estas últimas obras se determina por las reglas relativas a la accesión de bienes inmuebles; reglas que difieren bastante de las que quedan expuestas con relación a esta materia. Las mejoras se hacen en cosa preexistente a efecto de ampliarla, modificarla, repararla o condicionarla según la conveniencia o gusto del poseedor. Así, tratándose de un edificio, la apertura de una o más ventanas, componer el techo, agregar una o más piezas, son obras o trabajos que se conceptúan mejoras. Y con referencia a un predio rústico, lo son asimismo, reponer las plantas que han perecido, arreglar las cercas que estuvieren en mal estado, desecar pantanos y aún ensanchar las plantaciones que allí había cuando el individuo entró en posesión de la finca. Mas las plantaciones o edificaciones hechas en terreno ajeno donde no había obras de esa naturaleza, o si existían estaban por completo separadas de las nuevas, son mejoras, en la acepción común de la palabra, mas no en el sentido legal, y se rigen por la accesión inmobiliaria (Brenes, Alberto, Tratado de los Bienes, 1981, Editorial Juricentro, pp. 73 y 74).- Hecho el distingo, conviene, ahora sí, ocuparse del caso concreto." (No. 68.Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, 14:40 horas del 30 de junio de 1998). En la especie, está demostrado que al entrar en posesión los demandados del terreno en cuestión, no existía en él ninguna construcción y/o plantación preexistente que pudieran ser objeto de mejoras, de ahí que al no haber sido pretendida la accesión, la misma no podía ser reconocida, de oficio, por parte de los juzgadores de instancia. Bajo esta inteligencia, resulta igualmente infundada las supuestas violaciones de los artículo 328 y 332 del Código Civil."*

Con las anteriores transcripciones, queda clara la distinción entre ambos institutos.

Así, aunque resulte evidente que toda nueva construcción en un inmueble lo mejora, incluso, representa un aumento en su valor, desde el punto de vista técnico jurídico no puede considerarse como tal, sino que configura una accesión.

En este sentido, también pueden verse, entre muchos otros, los fallos números 432 de las 15 horas 30 minutos del 29 de mayo del 2002, 418 de las 9 horas 15 minutos del 18 de julio del 2003 y 233 de las 10 horas del 14 de abril del 2005.

Un aspecto que experimentó un cambio reciente en la jurisprudencia de la Sala es lo concerniente a cuando el poseedor reivindicado solicita el reconocimiento y pago de las mejoras efectuadas en el bien, pero, en realidad, lo efectuado configura accesión, o viceversa.

La tesis predominante hasta hace poco era que se rechazaba la solicitud, pues, de concederse lo solicitado, se incurriría en el vicio de incongruencia. Al respecto, en la sentencia número 30 de las 15 horas 22 minutos del 10 de enero del 2001, en lo conducente se indica:

*“V.- ... En la especie, está demostrado que al entrar en posesión los demandados del terreno en cuestión, no existía en él ninguna construcción y/o plantación preexistente que pudieran ser objeto de mejoras, de ahí que al no haber sido pretendida la accesión, la misma no podía ser reconocida, de oficio, por parte de los juzgadores de instancia. ...”*

En igual sentido, pueden consultarse, entre otras, las sentencias números 28 de las 14 horas 15 minutos del 20 de mayo de 1994, 70 de las 14 horas 30 minutos del 8 de julio, 82 de las 14 horas 25 minutos del 14 de agosto, ambas de 1998, 417 de las 15 horas 10 minutos del 2, 481 de las 15 horas 30

minutos del 21, ambas de junio del 2000 y 878 de las 15 horas 45 minutos del 7 de noviembre del 2001.

Tal criterio fue variado a partir de la resolución número 233 de las 10 horas del 14 de abril del 2005, en donde se afirma que si lo pretendido no configura mejora, pero sí accesión, o al revés, es un aspecto de calificación jurídica, que no inhibe al juzgador concederlo en su correcta denominación aplicando el principio “iura novit curia”:

*“VII.- ... Hay que advertir que los recurrentes solicitan expresamente “mejoras”, sin embargo algunas cosas corresponden a lo edificado o hecho en el inmueble de referencia, sea, “accesión”. Empero, es lo cierto que su planteamiento respondía al deseo de recuperar lo invertido, pues, según se aduce con su pretensión expresa de contrademanda, la actora no puede aprovecharse de su esfuerzo. Con lo anterior, es patente la intención de los contrademandantes por recuperar los fondos económicos inyectados en el inmueble, con independencia, claro está, de la denominación jurídica dada a su pretensión. Si determinados extremos califican dentro del concepto técnico de mejoras y otros en cambio dentro de la hipótesis de la accesión, es un aspecto de calificación jurídica que no inhibe al Juzgador para concederlos con su correcta denominación, en virtud de que tal forma de resolver es contenido de la actividad jurisdiccional acorde con el principio iura novit curia. De ahí que los casacionistas no estaban obligados a reclamar, en específico, el instituto de la accesión o de las mejoras.”*

Del mismo modo, en la sentencia número 335 de las 11 horas 30 minutos del 20 de mayo del 2005 en lo de interés, se señala:

*“VII.- Como vicio de esta naturaleza, recrimina la actora que el Tribunal concedió más de lo pedido. A su entender, ... S.A. no requirió en la contrademanda el pago de mejoras y accesión, límite que finalmente se irrespetó al condenar a su representada a reconocer dichos extremos. El cargo no guarda relación con la realidad contenida en el expediente. En efecto, según consta a folio 124 del sub-judice (tomo I), así como del*

*desglose que se realizó a folios 120 a 123 por parte de la reconventora, ésta sí requirió expresamente, para el caso de acogerse la demanda, el pago de los extremos que se cuestionan, remitiendo al detalle que hizo sobre el particular en el hecho sétimo de su contrademanda. Si bien en esa oportunidad sus reclamos los denominó con la locución generalizada de “mejoras”, es lo cierto que su planteamiento respondía al deseo de recuperar lo invertido, pues, según adujo, la actora no podía aprovecharse de su esfuerzo. Con lo anterior, es patente la intención de la sociedad contrademandante por recuperar los fondos económicos inyectados a la finca, con independencia, claro está, de la denominación jurídica dada a su pretensión. Si determinados extremos califican dentro del concepto técnico de mejoras y otros en cambio dentro de la hipótesis de la accesión, es un aspecto de calificación jurídica que no inhibe al Juzgador para concederlos con su correcta denominación, en virtud de que tal forma de resolver es contenido de la actividad jurisdiccional acorde con el principio iura novit curia. De ahí que ... S.A. no estaba obligado a reclamar, en específico y literalmente, el instituto de la accesión, como de manera errónea aduce la recurrente.”*

Considero que aplicar de manera generalizada el aludido postulado conlleva un riesgo. Si la parte, en su demanda, enfoca la pretensión como mejoras, argumentando lo pertinente y citando los artículos respectivos, y la contraria se defiende en ese sentido, podría vulnerársele su derecho de defensa, si luego el juzgador determina que lo pretendido califica como accesión, concediéndolo de esa forma.

Esta hipótesis, en alguna medida, es similar a la que se presenta cuando se reclama responsabilidad extracontractual. La parte actora cita en la demanda las normas sobre esta figura; el debate se desarrolla respecto a ella, pero, al final, el juez concluye que se está ante una responsabilidad

contractual. Esto ha sido objeto comentarios y críticas dentro del gremio de abogados<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Ver el artículo del M.Sc. Carlos Manavella Caballero, “Cuestiones procesales en la discusión sobre los criterios de atribución subjetiva y objetiva en materia de responsabilidad civil extracontractual.” Publicado en la Revista IVSTITIA números 221-222 de mayo-junio del 2005, páginas 4 a la 8.



## II. TIPOS DE MEJORAS Y SU RESARCIBILIDAD.

Nuestro Código Civil, de raigambre romanista, sigue la clasificación tradicional de las mejoras: necesarias, útiles y de puro adorno o suntuosas, según lo preceptuado en sus artículos 328 y 332. Así ha sido expresamente señalado por la Sala, entre otras, en las sentencias números 13 de las 10 horas del 29 de enero de 1993; 68 de las 14 horas 40 minutos del 30 de junio de 1998; 417 de las 15 horas 10 minutos del 2 de junio del 2000; 1017 de las 9 horas 40 minutos del 26 de noviembre del 2004; 233 de las 10 horas del 14 de abril, 335 de las 11 horas 30 minutos del 20 de mayo, ambas del 2005 y 403 de las 11 horas 10 minutos del 28 de junio del 2006.

Respecto a las primeras –las necesarias-, ha indicado que, en sentido técnico, no pueden considerarse como tales, pues, en realidad son reparaciones. Se refieren a todos aquellos gastos indispensables para la conservación del bien, pero que no acrecientan su valor venal.

*“Se realizan con la finalidad de impedir el deterioro o ruina de la misma, lo cual sobrevendría de no realizarse, y no con la finalidad de lograr un plusvalor de la cosa. Se les denomina necesarias, pues deben ejecutarse sólo para que la cosa no se deteriore y no disminuya su rendimiento.”*(Sentencia número 13 de las 10 horas del 29 de enero de 1993).

Las útiles, por el contrario, sí son verdaderas mejoras, al aumentar el valor venal de la cosa. Se efectúan con el fin de mejorarla o aumentar sus utilidades, revistiendo provecho para cualquier poseedor (incluyendo, por supuesto, al propietario), no sólo para el que las realiza, pues generan plusvalía.

Las suntuarias o de puro adorno pueden ser retiradas por el poseedor de buena fe (ius tollendi), siempre que con tal acción no le cause deterioro al bien y que el poseedor legítimo no prefiera conservarlas, previo reconocimiento del valor que tendrían después de separadas.

Con integraciones pasadas, el indicado órgano jurisdiccional consideró la existencia de otra especie de mejoras: las agrarias. Esta nueva clasificación estaría constituida por todo acto o hecho, jurídico o no, susceptible de aumentar, en forma estable y permanente, la capacidad productiva del fundo, distinguiéndose en mejoras económicas y sociales.

Al respecto, en la indicada sentencia número 13 de 1993, sobre el particular indicó:

*“**IV.-** ... Se distingue, a tales efectos, entre mejoras económicas y mejoras sociales. Las primeras inciden directamente sobre el fundo provocando un aumento, estable y permanente, sobre su capacidad productiva, mientras las segundas inciden sobre las condiciones en que se presta el trabajo, brindando mayor comodidad para aumentar su eficiencia. Las mejoras sociales son una especie de las económicas, pues estas últimas son todas las que en forma general aumentan la productividad del fundo y las sociales son las que la aumentan mejorando específicamente las condiciones en que se ejerce el trabajo, haciéndolo más eficiente. Para todas las mejoras agrarias el elemento caracterizante es su incidencia sobre un bien productivo y como resultado del ejercicio de la actividad agraria. Es decir, para el Derecho agrario no hay tales "mejoras necesarias", sino simples hechos y actos de conservación y reparación del fundo, pues mejoras para el Derecho agrario son sólo aquellas que acrecientan la capacidad productiva del bien. Siendo tendencia general del Derecho agrario reconocer las mejoras con la finalidad de estimular al productor a aumentar la capacidad productiva de bienes que no son suyos, pero no así las denominadas por el Derecho civil "mejoras necesarias", o sea, los simples gastos de mantenimiento y conservación.”(En igual sentido, puede consultarse la sentencia número 82 de las 14 horas 25 minutos del 14 de agosto de 1998).*

Sin embargo, en la resolución número 60 de las 15 horas 30 minutos del 31 de mayo de 1995, indicó que tal diferenciación entre mejoras agrarias y civiles, sólo resulta aplicable en materia de arrendamiento de fundos agrarios, no así tratándose de la acción reivindicatoria, debido a que en esta materia la legislación no hace ninguna distinción.

*“VIII. ... La calificación de mejoras agrarias adquiere relevancia en lo tocante al arrendamiento de fundos agrarios, según fue analizado en el considerando V. En estos casos, contrario al principio vigente en este tipo de relaciones, las mejoras útiles de naturaleza agraria sí serían indemnizables, no así las civiles. Sin embargo, tratándose de la acción reivindicatoria, la situación no puede equipararse a lo dicho respecto de arrendamientos. No existe, como principio, limitación alguna en lo tocante al pago de mejoras útiles, según lo dispuesto por los artículos 328 y 330 del Código Civil. Su indemnización no encuentra su fundamento, en estos casos, en su utilidad agraria, sino en la necesidad de no enriquecer al reivindicante en perjuicio del poseedor vencido. Por justicia y equidad, si el propietario o poseedor con mejor derecho ha de recibir un bien mantenido y reparado oportunamente, o al cual se le hayan realizado aumentos o cambios favorables, incrementándose su valor venal, debe reembolsar al vencido, según los criterios establecidos por el artículo 332 del Código Civil. Resultaría artificial, en este caso, tratar se hacer una distinción entre mejoras útiles no indemnizables (aquellas de naturaleza civil) y otras que sí dan derecho a su pago (las agrarias). La ley no hace distinción alguna al respecto, ni la naturaleza de los intereses de las partes lo justifican. Si se estima agrario un fundo dedicado a transformaciones productivas consistentes, por ejemplo, en producción de vegetales, legumbres, frutas, cría de animales o la silvicultura, ello no significa que la utilización de éste deba ser exclusivamente agraria. Así, en éste puede también habitar el poseedor, o contar con edificaciones no destinadas, de manera directa, a la empresa agraria. Si, verbigracia, el poseedor ha hecho mejoras a las edificaciones dedicadas a vivienda, ubicadas en el fundo agrario, no hay motivo alguno para no reconocer su pago.”*

No obstante, en el fallo 8 de las 15 horas 45 minutos del 5 de enero del 2000 se indica que las denominadas mejoras agrarias sí son

indemnizables en acciones reivindicatorias cuando el reivindicado deba restituir el inmueble a sus legítimos propietarios

*“VII.- ... Al respecto, como bien lo señalaron los juzgadores de instancia y, contrario a lo afirmado por el casacionista, dicho pago -sean las mejoras necesarias, útiles o de puro adorno; o bien, desde una perspectiva agraria, económicas o sociales, según se trate de poseedores de buena o mala fe-, tiene lugar cuando deba restituirse el bien a sus legítimos propietarios. A saber, cuando los reivindicantes entren en posesión del bien reivindicado. ...”*(En igual sentido, puede verse la sentencia 367 de las 14 horas 30 minutos del 17 de mayo del 2000).

En la actualidad, se ha prescindido de esta clasificación. En los procesos de esa materia sólo se alude a la clasificación tradicional de mejoras necesarias, útiles y de mero adorno<sup>3</sup>. En mi criterio, ello obedece a que carece de sustento normativo alguno.

Por otro lado, acorde con lo previsto en los numerales 328, 330 y 332 del Código Civil, la Sala ha resuelto<sup>4</sup> que al poseedor reivindicado le asiste el derecho a que se le reconozcan las mejoras necesarias y útiles introducidas en el bien. Para tales efectos, determinar si le asistió buena o mala fe en su posesión, reviste importancia sólo para efectos del derecho de retención. En el primer caso –poseedor de buena fe-, podrá ejercerlo hasta su efectivo pago respecto de las mejoras útiles y necesarias; mientras que, si es una posesión de mala fe, sólo tendrá derecho de retención sobre las necesarias, por cuanto se trata de gastos o reparaciones que también hubiera tenido que hacer el reivindicante.

---

<sup>3</sup> Al respecto, pueden consultarse las sentencias números 233 de las 10 horas del 14 de abril y 335 de las 11 horas 30 minutos del 20 de mayo, ambas del 2005.

<sup>4</sup> Ente otras, puede consultarse la sentencia 403 de las 11 horas 10 minutos del 28 de junio del 2006.

Dentro de esta línea de pensamiento, a la luz del derecho positivo costarricense, la buena fe cesa a partir del momento de la notificación de la demanda<sup>5</sup> (artículo 285 del Código Civil, en relación con los numerales 327, 333 ibídem y 296 inciso 2 del Código Procesal Civil),

*“ ... Lo único que podría cambiar, como se dijo, es la calificación de la posesión, la cual, a partir de este momento, si era de buena fe se convierte en posesión de mala fe. Sin embargo, no se establece el no pago de mejoras a partir de la notificación. Se puede alegar, como lo hacen los recurrentes, que de esa forma se estarían imponiendo nuevas obligaciones al propietario, una vez establecida la relación procesal. Sin embargo, ha de tomarse en cuenta que, en caso de no accederse al pago de las mejoras útiles y necesarias originadas luego de la notificación, se causaría un enriquecimiento a favor del reivindicante sin reconocer el esfuerzo del poseedor, lo cual resultaría a todas luces injusto. El bien vería aumentado su valor venal, sin que ello le hubiera costado nada al reclamante....”*(Sentencia número 60, de las 16 horas 30 minutos del 31 de mayo del 1995)

Lo anterior, como se indica en ese mismo fallo, salvo si se demuestra que se efectuaron de manera abusiva, lo cual alude a un aspecto de orden probatorio.

*“... Es cierto que el demandado podría, en forma abusiva, tratar de obtener algún beneficio realizando mejoras luego de la notificación de la demanda. En tal evento la disposición contenida en el artículo 22 del Código Civil, por ejemplo, daría posibilidad para su impugnación en la forma que procesalmente corresponda.”*

---

<sup>5</sup> Sobre este punto, considero, como lo reseña el licenciado Rogelio Sotela Montagné, en el comentario al Tratado de los Bienes de don Alberto Brenes Córdoba, Editorial JURICENTRO S.A., 1981, página 50, exponiendo el criterio plasmado en la sentencia de la antigua Sala de Casación de las 9 horas 15 minutos del 12 de junio de 1929, que la simple notificación de la demanda, a pesar de lo dicho en ese numeral, no le confiere al poseedor el calificativo de mala fe, pues su confianza en la solidez de su posesión puede perdurar y aún ratificarse si la demanda fuere declarada sin lugar. Por ello, la posesión de mala fe debería considerarse a partir de la firmeza de la resolución que así la declara.

De igual manera, ha señalado la Sala que, si luego de notificada la demanda el poseedor –que ya sería de mala fe- realiza mejoras necesarias, no sólo tiene el derecho a su reconocimiento, sino también al de retención.

*“... No resulta correcta la afirmación, según la cual se impediría la recuperación del bien hasta tanto no se paguen las mejoras útiles, porque luego de la notificación de la demanda se considera al poseedor de mala fe, y por ende no tiene derecho de retención para garantizarse el pago de las mejoras útiles realizadas posteriormente. Sí podría ejercer la retención tratándose de las necesarias, porque en este caso se trata de reparaciones o gastos en los cuales también hubiera tenido que incurrir el reclamante, y lejos de habersele causado perjuicio alguno se le está preservando el bien en buenas condiciones. ...”*(Sentencia 60 de 1995)

No obstante lo apuntado, respecto a que al poseedor de mala fe deberán reconocérsele las mejoras efectuadas, sean útiles o necesarias, y sobre éstas últimas goza del derecho de retención, en la sentencia 133 de las 16 horas 20 minutos del 7 de febrero del 2001, se indica lo contrario:

*“VII.- En torno al reconocimiento de las mejoras hasta la fecha de interposición de la demanda, ello es lo procedente en derecho, en vista de que la buena fe del actor cesó en ese momento, porque de forma consciente y no obstante haber incumplido con su parte del contrato, ha llegado a pretender, en este proceso, el dominio sobre la finca. ...”*

Además, ese precedente, quebrantando lo dispuesto en los numerales 285, 333 del Código Civil y 296 inciso 2 del Código Procesal Civil, donde se indica de manera expresa que la mala fe empieza cuando se notifica la demanda, establece que es a partir de su interposición.

Por otro lado, de conformidad con el numeral 317 del Código Procesal Civil, quien reclame el pago de las mejoras debe demostrar su existencia y en

qué consistieron. Le corresponde al Juez, mediante un ejercicio analítico de las particularidades propias de cada caso, determinar la calificación jurídica (necesarias, útiles o suntuosas), para establecer a favor de quien las realizó su derecho a que se le reconozcan y la posibilidad de ejercer el derecho de retención. Esto, sin perjuicio de que en ejecución de la sentencia se determine su monto. Es decir, indistintamente del tipo de posesión ejercida, no implica que se libere a quien las solicita del deber de demostrarlas.

*“... Deducir que las normas referidas otorgan un derecho con dispensa de su demostración, desnaturaliza el principio de la carga de la prueba y del debido contradictorio, propio de un sistema dispositivo, así como de la etapa de ejecución, en la cual, por regla de principio, requiere de la declaratoria previa de un derecho y los términos en que ha sido otorgado. Aún cuando se reconozca en abstracto o en cantidad por liquidar, la sentencia del proceso ordinario debe sentar las bases para hacerlo, lo que solamente es posible si se ha establecido, que las mejoras existen y en qué consisten. Para ello, es claro que deben ser demostradas dentro del proceso declarativo por quien las pretende, de manera que la omisión de este aspecto, genera su rechazo.” (Sentencia 403 de las 11 horas 10 minutos del 28 de junio del 2006).*

El derecho de retención no faculta, a quien lo ejercite, a disponer del objeto, conforme se indica en la sentencia número 301 de las 8 horas del 20 de mayo del 2005:

*“IV.- Ahora bien, es claro que el actor, en su condición de retensor o retenedor del inmueble, no estaba facultado para incorporarle mejoras, mucho menos, para luego pretender su cobro, pues la titularidad del derecho de retención no permite el ejercicio de esas facultades de disposición sobre el objeto retenido, que ha de mantener como buen padre de familia a los efectos exclusivos de asegurar el cumplimiento de la prestación asumida por su deudor. Verificada la cual, ha de hacer entrega material del bien, pues el carácter accesorio de su derecho impone su extinción al ver satisfecho su crédito. Por consiguiente, en modo alguno el ejercicio del derecho de*

*retener conlleva posesión ni autoriza la explotación agraria del inmueble, que sólo compete a quien ostente titularidad del dominio o de la posesión, según sea el caso. En definitiva, el actor no reúne ninguna de esas dos cualidades. Antes bien, evidencia haber trascendido los atributos que el derecho de retención comprende y ese abuso en el ejercicio de su derecho subjetivo, como también del proceso para el cobro que reclama, es intolerable, al abrigo de lo dispuesto en los artículos 21 y 22 del Código Civil. Por lo demás, no se desconoce el derecho que compete a poseedores de buena y mala fe para el cobro de mejoras hechas en terreno ajeno, ni la proscripción del enriquecimiento sin causa. Se resuelve sobre la base de la condición legal en que se encontraba el actor en el inmueble al momento de realizar la actividad, la cual es ilegítima, a los fines de reconocer las mejoras que reclama. En todo caso, la demanda no se justifica en un enriquecimiento sin causa de la demandada. Más bien, la realidad e información que el propio actor ha suministrado, determina haber sido él quien se ha favorecido con la explotación del inmueble, mientras lo ha detentado ostentando tan sólo la titularidad del derecho de retención. Como de modo atinado lo indica el ad-quem, haciendo referencia a las sentencias Nos. 15 de las 15 horas 30 minutos del 14 de febrero de 1996 y 77 de las 10 horas 45 minutos del 22 de agosto de 1997, emitidas por esta Sala, "... el derecho de retención otorgado a ... en el proceso ordinario que éste planteara contra el Banco de Costa Rica no le confería facultades para seguir introduciendo mejoras a la propiedad aprovechando su estadía, pues de acceder a ello, la ocupación del bien se tornaría interminable al estar cobrando constantemente la introducción de nuevas mejoras al fundo y pretendiendo el reconocimiento de su pago haciendo prácticamente nugatorio el derecho de propiedad transmitido por el Banco de Costa Rica a la empresa demandada".*

En otro orden de ideas, según se colige de la sentencia 163 de las 8 horas 16 minutos del 16 de febrero del 2001, resulta lógico que las mejoras realizadas luego de dictado el fallo firme en donde se ordena su pago no sean resarcibles.

De igual manera, conforme se indicó en la sentencia 403 del 2006, no califican como mejoras aquellas acciones realizadas en el bien que obedezcan



a intereses y necesidades de orden personal del reivindicado y no a un gasto para su conservación.

*“...si al haber destinado el inmueble durante su ilegítima posesión al “pastoreo de ganado vacuno”, como dice a folio 69, en el hecho 6° de su contrademanda, la limpieza del terreno y la reparación de cercas que antes realizaba el señor ..., (hecho segundo de la contrademanda) resultaban fundamentales para el desarrollo de esa actividad y no necesarias para la conservación del bien en sí mismo. De este modo, su incorporación obedece a intereses y necesidades de orden personal y no a un gasto indispensable para su conservación. Basta observar que se trata de terrenos de potreros y repasto, que no requieren de gastos imprescindibles para su mantenimiento, lo que las descalifica para los efectos de lo dispuesto por los preceptos 328, 329 y 330 del Código de cita. Así lo apreció con buen tino el Tribunal, deducción que en orden a lo dicho, comparte esta Sala. Aunado a ello, no ha demostrado el recurrente que la titular legítima dedicara al inmueble a algún tipo de actividad en la cual, para la conservación de la cosa fuese indispensable la reparación de las cercas, como sería el caso del pastoreo de ganado. Por el contrario del escrito de demanda (hecho quinto) y los testimonios aportados a los autos, entre ellos el del señor ... (folio 184) se desprende que el ganado que pastaba en la propiedad lo introdujo quien fue designado por la propietaria (a través de su apoderado) para el cuidado del fundo, a saber, don ... En consecuencia, esa actividad no puede ser atribuida a la titular originaria y con ello, se reitera, las cercas en cuestión fueron construidas y reparadas a conveniencia del casacionista, para su beneficio propio y de la actividad que desarrollaba en el inmueble, por lo que, en la particularidad de este caso no pueden ser consideradas como mejoras útiles o necesarias.”*

Por último, en un interesante asunto en donde la parte actora formuló el proceso ordinario en reclamo de las mejoras útiles y necesarias efectuadas en el inmueble del demandado, la Juzgadora A quo indicó que, por no tratarse de un proceso reivindicatorio, resultaba improcedente. Consideró que la causa de pedir se encontraba en las normas que regulan la gestión de negocios y el enriquecimiento sin causa. Dicha tesis fue avalada tanto por el Ad quem,

cuanto por esta Sala en la resolución 981 de las 8 horas 5 minutos del 19 de diciembre del 2006.

### **III. RECONOCIMIENTO OFICIOSO O A SOLICITUD DE PARTE.**

En torno a este tema, la posición de la Sala ha sufrido variaciones importantes desde inicios de la década de los 90 hasta la actualidad.

Hasta no hace mucho tiempo, de manera unánime, sostuvo la tesis de que las mejoras -sean necesarias, útiles o de puro adorno, ya se trate de poseedores de buena o de mala fe- debían reconocerse de oficio, debido a que es una consecuencia legal de la procedencia de la acción reivindicatoria. Es decir, se imponía declararlas independientemente de haberse solicitado o no. Esta tesis, se dijo, deriva de los artículos 328 y 330 del Código Civil. Al respecto, pueden consultarse, entre otras, las resoluciones números 94 de las 15 horas del 14 de marzo de 1990; 97 de las 15 horas del 24 de junio; 147 de las 15 horas 15 minutos del 30 de octubre, ambas de 1992; 1 de las 14 horas 50 minutos del 6 de enero de 1993; 28 de las 14 horas 5 minutos del 20 de mayo; 65 de las 14 horas 40 minutos del 17 de agosto, las dos de 1994; 21 de las 14 horas del 10 de febrero; 42 de las 10 horas 5 minutos del 7 de abril; 60 de las 15 horas 30 minutos del 31 de mayo, las tres de 1995; 8 de las 15 horas 45 minutos del 5 de enero; 367 de las 14 horas 30 minutos del 17 de mayo, ambas del 2000.

No obstante lo radical y clara de esa posición, existen resoluciones en las cuales se moderó o atemperó. Bajo esta línea de pensamiento, se afirmó que las mejoras debían otorgarlas los jueces, pese a no haber sido objeto de contrademanda; pero, resultaba imprescindible alegar su existencia en

cualquier momento, incluso en casación. Al respecto, pueden consultarse, entre otras, las sentencias; 15 de las 15 horas 30 minutos del 14 de febrero de 1996; 237 de las 15 horas 20 minutos del 19 de mayo de 1999.

En la resolución 878 de las 15 horas 45 minutos del 7 de noviembre del 2001, se varió la posición. La mayoría de los integrantes de la Sala (cuatro a uno) indicó que, en virtud del principio dispositivo, para que los juzgadores de las instancias puedan reconocer el pago de las mejoras con o sin el derecho de retención, es necesario un ruego específico en ese sentido, no necesariamente por medio de una contrademanda, pues puede ser en el escrito de contestación; debiendo, claro está, acreditar su existencia.

Es decir, la solicitud del pago de mejoras no puede hacerse en cualquier etapa del proceso; sino en el momento procesal oportuno (al contestarse la demanda o por contrademanda), de lo contrario precluye la posibilidad de hacerlo. Caso distinto sucede con la accesión, la cual sólo por contrademanda o en otro proceso puede reclamarse. Al efecto se indicó:

*“VIII. ... Del anterior extracto se desprende que las mejoras, podrán declararse de oficio, pero deberán necesariamente ser reclamadas por la parte en la contestación de la demanda. Porque la Sala al considerar las mejoras como un efecto de la reivindicación, no exige que su pedido sea en una contrademanda. Pero esa posición no implica que el juzgador pueda concederla, por una parte, sin que el demandado lo exija; y, en segundo lugar, en cualquier estadio del proceso. Debe necesariamente la parte interesada, dilucidar sus pretensiones en la contestación a la demanda, y en ella exponer la prueba para fundar su dicho. Caso contrario, se causaría indefensión a la parte que pretende reivindicar el bien. Por otra parte, la interpretación dada por esta sede a las mejoras, no debe confundirse con la accesión o la edificación en bien ajeno. Por ello si lo que pretende cobrar la parte demandada refiere a obras que jurídicamente son estimadas como edificaciones*

*deberá reclamar su pago por la vía de la contrademanda o bien en un proceso separado al que conoce la reivindicación.”*

La posición actual se recoge a partir de la resolución 1037 de las 9 horas 50 minutos del 2 de diciembre del 2004.

La mayoría de los integrantes de la Sala (tres señores Magistrados) participan del criterio expuesto anteriormente. Por su parte, una integrante sostiene la tesis de que, en aplicación del principio dispositivo, sólo por medio de demanda expresa o reconvencción puede solicitarse el pago de las mejoras<sup>6</sup> <sup>7</sup>. La otra Magistrada es del criterio de que las mejoras deben reconocerse de oficio al acogerse una demanda reivindicatoria o de mejor derecho de posesión, por ser una consecuencia dispuesta por la ley – artículo 328 al 330 del Código Civil-; es decir, aún cuando no haya ruego

---

<sup>6</sup> “*Si bien es cierto, de acuerdo con los artículos 328 y 330 del Código Civil, se reconoce a favor de quien realice mejoras a un inmueble ajeno el derecho a que se las paguen, necesariamente, el interesado debe cobrarlas. No procede el otorgamiento oficioso, pues se requiere del ejercicio de una pretensión procesal, como manifestación del poder jurídico de instar al órgano jurisdiccional a pronunciarse en torno al derecho subjetivo que se estima lesionado. En este sentido, bajo la égida del principio dispositivo, que inspira la legislación procesal civil, quien se estime acreedor, deberá reclamar el cumplimiento del pago de las mejoras, ya sea a través de una demanda o mediante reconvencción. Ello también permitiría que la persona contra quien se dirige ese reclamo ejerza el derecho de defensa y, al propio tiempo, ambas partes puedan ofrecer las pruebas de rigor, para que el juez, con esos elementos de convicción y dentro del contradictorio, analice y resuelva la procedencia o improcedencia de esa pretensión, observando los requerimientos del debido proceso. Por estos motivos, así como los que esta Sala ha desarrollado en los fallos Nos. 878 de las 15 horas 40 minutos del 7 de noviembre del 2001 y 826 de las 11 horas 15 minutos del 3 de diciembre del 2003, que en su apoyo se citan en la sentencia recurrida, se impone el rechazo del agravio, tendiente a lograr que prevalezca lo resuelto por el a-quo, quien otorgó ese extremo en forma oficiosa.” **Nota de la Magistrada León Feoli.***

<sup>7</sup> Esta posición parece aceptar la posibilidad de que se interponga una demanda con el objeto exclusivo de cobrar las mejoras efectuadas en el inmueble. Si ello es así, estimo, entra en contradicción con la posición asumida por la Sala en la sentencia número 981 del 2006, en la cual, como se apuntó, avaló la tesis de que tal pedimento, por no tratarse de un proceso reivindicatorio, resulta improcedente. En dicho caso, según se indicó, el objeto del proceso está regulado por la normas sobre la gestión de negocios y del enriquecimiento sin causa.

específico al respecto, pues de lo contrario, afirma, se prohijaría un enriquecimiento sin causa<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> “ ... De toda forma, quien suscribe, considera que estas deben otorgarse, aún de oficio, como consecuencia directa y lógica del acogimiento de toda demanda reivindicatoria y de mejor derecho de posesión en su caso, conforme a lo dispuesto en los artículos 328 al 330 del Código Civil y a la ideología que impregna los distintos ordenamientos, así como para obviar un enriquecimiento sin causa, aunado al hecho de que de la redacción de la normativa del Código Civil permite interpretar que ese derecho al pago de mejoras al poseedor perdidoso y el de la restitución de frutos al dueño (este último en el caso del poseedor de mala fe) son consecuencia directa y lógica del acogimiento de la demanda. ...” **Voto Salvado de la Magistrada Escoto Fernández.**

## IV. OTROS SUPUESTOS.

### A. MEJORAS E HIPOTECA

En la sentencia número 431 de las 15 horas 55 minutos del 7 de junio del 2000, manteniendo el criterio sentado por la antigua Sala de Casación, se afirma que, si bien el artículo 411 inciso 2 del Código Civil preceptúa que la hipoteca abraza las mejoras efectuadas en el inmueble, esa disposición debe entenderse en el sentido de que no comprende las realizadas por terceros. Al respecto, señaló:

*“XII. Tampoco hay infracción del 411 del Código Civil. El Tribunal no incurrió en un yerro al no aplicar esa norma. Aún cuando el artículo 411, en su inciso 2º, del Código Civil, parece sentar una regla absoluta en el sentido de que la hipoteca abraza las mejoras y aumentos sobrevinientes a la finca, pertenezcan a quien pertenecieren, la jurisprudencia patria ha resuelto reiteradamente -ver sentencias de la antigua Sala de Casación de las 2 p.m. del 10 de julio de 1901 y de las 9,50 horas del 8 de marzo de 1944- que "esa disposición se refiere a mejoras y aumentos hechos por el propietario y no a las que pertenecen a un tercero". Y el considerando V de la sentencia de esa misma Sala, de las 2,15 horas del 18 de febrero de 1904, es más categórico al tratar el punto concreto así: "si bien el artículo 411 del Código Civil da al acreedor hipotecario el derecho a hacer vender la finca con sus aumentos, debe entenderse esa disposición en el sentido de que esas mejoras y aumentos hayan sido obra del deudor, pero nunca las edificaciones hechas, como en el caso concreto, por un tercero que procede de buena fe y cuyo derecho tiene cabida aún respecto del acreedor hipotecario y de quien quiera que reciba el dominio de la finca". Esta forma de interpretar el inciso 2º del artículo 411 del Código Civil evita la injusticia porque la regla absoluta golpea fuertemente la conciencia de los jueces, pues mediante ella se puede despojar a un tercero de las mejoras hechas en un inmueble dado en hipoteca, cuando sobreviene la ejecución, sin atender siquiera a la buena fe de su proceder. Lo contrario significa vender cosa ajena, en tanto el tercero edificó, plantó o sembró en terreno de otro, a vista y paciencia del dueño, en los términos del artículo 509 del Código Civil. Para esta Sala, la edificación efectuada en la finca de su padre le pertenece a éste,*

*tal y como ya se explicó y no ha podido ser comprendida o abarcada por la hipoteca constituida.”*

Es menester indicar, a pesar de que en dicho precedente se alude al instituto de las mejoras, en realidad, lo ahí discutido es otra figura: la accesión. Confirma lo anterior la aplicación del numeral 509 del Código Civil. Sobre esta diferenciación se remite a lo expuesto en el punto I.

## **B. BIEN REMATADO**

Por otro lado, en la resolución 591 de las 10 horas 32 minutos del 18 de agosto del 2000, la Sala indicó que el propietario de un bien rematado pasa a ser un tercero sin ningún tipo de derecho y, en caso de permanecer en el fundo sin consentimiento del nuevo propietario, será considerado como mero detentador; en consecuencia si se permite su permanencia, no se convierte en poseedor. Al respecto se indicó:

*“III. Con la adjudicación al Banco el título del demandado no pasó de propietario a poseedor, tampoco pasó de propietario a empleado, ni a ninguna otra condición. El poseedor de un bien rematado, del cual fue anteriormente propietario, es un tercero sin ningún derecho de ninguna especie. En caso de permanecer en el inmueble, si lo es contra la voluntad del adjudicatario, resulta de mala fe. Si, por consentirlo, por cualquier causa, ello no le convierte en poseedor de ningún tipo, ni ad interdictan ni ad usucapionem. Si hubiera un contrato podría ser poseedor mediato, o en los casos de los artículos 92 y siguientes de la Ley de Tierras y Colonización, que no es el caso, sería poseedor en precario. Si entre las partes hubiera mediado un contrato expreso, así por ejemplo podría haber sido aceptado como arrendatario, poseedor temporal sin o con derecho de mejoras, pero todo con base en un acuerdo de voluntades. Porque es un principio general que nadie puede cambiar su título unilateralmente, y en este caso como en ninguno, el detentador*



*se mantenía en el inmueble sin ningún tipo de derecho. La tesis del cuasicontrato, de numerus apertus, evidentemente no se encuentra en estas hipótesis. ... V. Las denominadas mejoras, por parte del demandado, como si fueran actos posesorios, fueron introducidos a riesgo del actor y respecto de ellas se aplican los principios consagrados en los numerales 330 y siguientes del Código Civil, sin derecho de retención, pues no lo son en el sentido jurídico propio y no le pueden ser otorgadas en función de una posesión ejercida en forma, quieta, pública y pacífica. Sería ilógico, contrario a derecho, y sin fundamento alguno otorgar algún derecho al actor cuando desde siempre ha conocido la condición de propietario del Banco, su situación de haber perdido el inmueble por medio de juicio ejecutivo, y que el ente bancario ha tratado, por medios convincentes y sin uso de la fuerza, de lograr la entrega del bien. Mientras esto acontecía el actor actuaba comportándose como dueño, detentando el bien e introduciendo mejoras, pero sin poder identificarse, sin título, ni posesión, ni buena fe, exigido por el numeral 853 del Código Civil. No tenía animus solo un corpus sin causa. ...”*

## **C. ARRENDAMIENTO. BIENES DEMANIALES.**

En el fallo 275 de las 14 horas 45 minutos del 6 de abril del 2001 se afirma lo siguiente:

*“**VII.-** ... No obstante lo anterior, a mayor abundamiento, debe indicarse que aún y cuando el tema de las mejoras no fue tema de debate, en el tanto esta Sala ha concedido las mejoras cuando las mismas no han sido solicitadas, es menester recordar que en casos como el presente en el cual se ha determinado la existencia de un contrato de arrendamiento anterior y la demanialidad del bien, no procede el pago de mejoras. En el presente caso, el inmueble objeto de litigio estaba destinado a actividades ferroviarias y conexas a esta por lo que no procede el pago de mejoras de conformidad con la mejor doctrina sobre la demanialidad. Máxime cuando el fundamento de su posesión originaria se encuentra determinada por su relación con el Incofer tanto en su condición de vigilante como luego a través del arrendamiento concedido. No existe lugar a dudas de que el inmueble estuviere destinado a actividades ferroviarias o conexas a estas por cuanto en dicho terreno estaba ubicada la casa de habitación del vigilante, la cual incluso fue habitada por don ... cuando se desempeñaba como servidor de la institución actora.”*

Lo señalado en torno al otorgamiento de oficio de las mejoras, fue objeto de análisis en el punto III.

En cuanto a los bienes de dominio público, por sus características particulares, no existe duda en cuanto a lo afirmado en el anterior precedente.

Respecto al no pago de mejoras por existir un contrato de arrendamiento, en la resolución número 13 de las 10 horas del 29 de enero de 1993, en lo conducente, ya había expuesto que:

*“IV.- ... En el contrato civil de arrendamiento de cosas -para proteger al propietario y eximirlo de indemnizar- se ha interpretado que al arrendatario no le está permitido realizar mejoras - incluidas las necesarias- y, en consecuencia, el propietario no debe reconocérselas. ...”*

Por su parte, en el fallo 60 de las 15 horas 30 minutos del 31 de mayo de 1995, en lo de interés, indicó:

*“V.- ... Esta Sala se ha pronunciado, con anterioridad, respecto de los gastos de conservación y mejoras en las relaciones de arrendamiento. En estos casos, ha de tomarse en cuenta la existencia de un vínculo jurídico previo entre las partes, que en principio limita, desde una óptica eminentemente civil, el pago de las mejoras. En este sentido, se pronunció la Sala de Casación desde la sentencia de las 13:45 horas del 19 de noviembre de 1929. En ella se estableció que la Ley no faculta al arrendatario para realizar mejoras útiles en el inmueble arrendado, pues ello sería imponer obligaciones en forma unilateral al propietario (ver, en igual sentido, la resolución de la Casación No. 69 de las 15:15 horas del 21 de junio de 1968). ...”*

Aún y cuando en la primera resolución se alude, incluso, a las mejoras necesarias, y en la segunda sólo a las útiles, la regla dispuesta en dichos

precedentes es que, si media un contrato de arrendamiento, no resulta procedente reclamarle al arrendante el pago de mejoras. Sin embargo, en la actualidad, a la luz de lo preceptuado en los artículos 35 y 37<sup>9</sup> de la Ley número 7527 del 7 de julio de 1995, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, se prevé la posibilidad y los casos en que el arrendador debe cubrir las mejoras tanto útiles, cuanto necesarias, efectuadas por el arrendatario.

## D. COMODATO EN PRECARIO.

Por su parte, la figura del “comodato en precario”, como una variante del esquema tradicional del comodato, es analizada en la sentencia 745 de las 10 horas 50 minutos del 5 de noviembre del 2003. Se refiere al préstamo en donde los contratantes no estipulan un plazo de vigencia del convenio o una fecha de devolución del bien. En consecuencia, el vínculo contractual queda supeditado a la consideración del comodante, es decir, al requerimiento que

---

<sup>9</sup> “**Artículo 35.-Reparaciones urgentes y excusión de pagar.** / Cuando el arrendador, notificado por el arrendatario de la urgencia de efectuar las reparaciones que le corresponden, no inicia la obra dentro del plazo de diez días hábiles, salvo que el retraso sea motivado por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendatario está autorizado para efectuarlas por cuenta del arrendador. Además, puede retener la parte del alquiler correspondiente al costo de las reparaciones, más el cargo por intereses, de acuerdo con la tasa básica pasiva establecida por el Banco Central de Costa Rica, vigente en ese momento, o bien, invocar la resolución del contrato y pedir indemnización por daños y perjuicios. / Lo anterior procede siempre y cuando el arrendatario no haya conocido la urgencia de las reparaciones al celebrar el contrato, excepto si en este las ha acordado. Cuando el arrendatario ha iniciado las reparaciones, el arrendador podrá asumirlas en el estado en que se encuentren. En este caso, pagará al arrendatario los costos en los que haya incurrido, de conformidad con lo establecido en este artículo. ... **Artículo 37.- Mejoras y reparaciones del arrendatario.** / El arrendador debe pagar las mejoras y las reparaciones efectuadas por el arrendatario sólo si en el contrato o, posteriormente, lo autorizó por escrito a realizarlas y se obligó a pagarlas o en el caso del artículo 35 de esta ley. / Las mejoras y las reparaciones realizadas por el arrendatario quedarán en beneficio del bien, salvo pacto expreso en contrario, o de mejoras que puedan ser retiradas sin menoscabo de la edificación.”(Lo subrayado no es del original).

él haga del bien facilitado, lo que podrá hacer en el momento que considere oportuno.

*“Esta posición es plenamente justificable en razón de la necesidad del prestador de recuperar el uso del bien, luego de haber realizado aquel desprendimiento gracioso. En todo caso, es lo cierto que no hay motivo para considerarlo permanente y el cese de la condescendencia viene a justificar la terminación del uso y posesión inmediata en principio autorizados.”*

En ese precedente se indica que, tratándose de un préstamo gratuito de tierras, en aplicación de los principios de justicia y equidad, el comodante sólo deberá reintegrar aquellas erogaciones realizadas de urgencia para conservar el bien, es decir, las denominadas mejoras necesarias, salvo pacto en contrario.

## V. A MODO DE CONCLUSIÓN.

*“V.- El derecho es realidad. Por ende, la labor de los tribunales, ha de estar siempre caracterizada por el empeño de penetrar profundamente en el sentido práctico del derecho. Ello sin perder de vista sus fines fundamentales como son la justicia y la seguridad. Los esquemas teóricos de férrea lógica, no deben llevar a los excesos conceptualistas que se apartan de la realidad. Dicha tendencia no es idónea para dar solución a los conflictos cotidianos que se presentan en la sociedad. Si a ésta no se le escudriña, observando con detalle su comportamiento en general, y sus diversas reacciones, como organismo viviente que es, se corre el riesgo de convertir el derecho en una especie de corsé inflexible sin aptitud para resolver los problemas concretos de la vida diaria. Cada caso en particular debe ser interpretado con el sentido eminentemente práctico y humano del derecho. Comprenderlo así, significa recrearlo o remozarlo en cada fallo, impidiendo su fosilización al amparo del positivismo legalista o de una posición fríamente conceptual.”* (Sentencia 380 de las 10 horas 45 minutos del 19 de mayo del 2000. En igual sentido, entre otros fallos, los números 312 de las 15 horas 45 minutos del 31 de octubre de 1990, 9 de las 15 horas del 29 de enero de 1997, 115 de las 14 horas 30 minutos del 11 de noviembre de 1998, 359 de las 10 horas 45 minutos del 12 de mayo del 2000 y 490 de las 8 horas del 14 julio del 2005. )

Del estudio efectuado de la jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia entorno al instituto de las mejoras, durante el período comprendido del 2000 al 2007, se comprueba el anterior aserto.

Ha quedado en evidencia no sólo su evolución, sino, además, que en algunos aspectos, no es pacífico su tratamiento.

Por ello, la última palabra sobre las mejoras no está dicha. Por el contrario, lo cual es lo esperable, seguirán sus adaptaciones. Sólo de esta manera el derecho seguirá siendo el instrumento idóneo para solucionar, de manera civilizada, los conflictos de interés que se presenten en la sociedad, manteniendo siempre la búsqueda incansable por la justicia.