



**EXP: 03-000183-0387-AG**

**RES: 000794-F-2006**

**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** San José, a las nueve horas treinta y cinco minutos del veinte de octubre de dos mil seis.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Agrario de Liberia por **CONSULTORÍA JURÍDICA INTERNACIONAL SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma Wilbert Barrantes Salazar; contra **GANADERA MONTEZUMA SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por su apoderado generalísimo sin límite de suma Álvaro Jenkins Morales, viudo, ingeniero mecánico, vecino de Alajuela. Intervienen como codemandados reconvenidos, **BETSY Y FITO SOCIEDAD ANÓNIMA**, representada por su vicepresidenta con facultades de apoderada generalísima sin límite de suma, Maribel Bacallao Zequeira, licenciada en enfermería y **LILLIANA BADILLA SEGURA**, agricultora, vecina de Guanacaste. Figuran además, como apoderados especiales judiciales, de la sociedad demandada Ganadera Montezuma S.A., el licenciado Gastón Francisco Peralta Volio y la licenciada Magda González Salas; de la reconvenida Lilliana Badilla Segura, el licenciado Santiago Mora Suárez, divorciado, vecino de Sarapiquí; y de la sociedad reconvenida, el licenciado Wilberth Barrantes Salazar, de calidades indicadas supra. 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, el actor estableció demanda ordinaria, cuya cuantía se fijó en diez millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: *"a) Declarar en sentencia que mi representada ha ejercido la posesión decenal en forma quieta, publica (sic), pacífica (sic), ininterrumpidamente a título (sic) de dueño del bien y de buena fe. b) Que por haber ejercido la posesión decenal ha adquirido por medio de la **usucapión** la titularidad del inmueble parte de la finca inscrita en el Registro Nacional Partido de Guanacaste, Folio Real Matricula (sic) 5-02561-000. c) Que en virtud de adquirir el título (sic) por prescripción positiva a favor de mi representada y en contra del titular, se ordene la inscripción de dicho bien a su nombre. d) Se ordene en sentencia al Registro Nacional inscribir a nombre mí representada la finca parte del inmueble antes citado. Folio Real Matricula (sic) No. 5-02561-000. e) Condenar al pago de ambas costas al demandado."* Posteriormente se amplió la demanda, solicitándose que se declare: **"5. Que los codemandados deben abstenerse de perturbar en el futuro de cualquier forma los derechos de mi representada sobre la finca reivindicada, bajo el apercibimiento de ser acusados por desobediencia a la autoridad si así no lo hicieren."**

**2.-** La demandada contestó negativamente, y opuso la excepción de falta de derecho.

**3.-** La parte demandada, planteó reconvencción contra de la parte actora y contra Betsy y Fito S.A. y Lilliana Badilla Segura, a fin de que en sentencia se declare: *"1. Que el señor Juez ordene a la fuerza pública el desalojo inmediato de los invasores de la finca de mi representada Ganadera*

*Montezuma, S.A. y se ordene destruir las cercas y mojones y cualquier otra construcción que se hubiere hecho en la tierra usurpada. 2. Que el señor Juez ordene el avalúo de los daños causados, y ordene al usurpador cancelarlos a mi representada, ordenándole también volver las cosas a su origen, reivindicándose el terreno usurpado. 3. Que se rechace la acción promovida por el actor y se declare sin lugar. 4. Que se condene al actor al pago de las costas personales y procesales que este proceso ocasione, y al pago de daños y perjuicios producidos."*

**4.-** La actora reconvenida y los codemandados reconvenidos contestaron negativamente y opusieron la excepción de falta de derecho.

**5.-** El Juez Rodrigo Valverde Umaña, en sentencia de las 16 horas del 31 de mayo de 2004, resolvió: *"De conformidad con lo expuesto, los artículos 1, 2, 6, 26, 55 y 79 de la Ley de Jurisdicción Agraria y demás normas citadas aplicadas supletoriamente en materia agraria y la jurisprudencia, se resuelve:*

**EN CUANTO A LA DEMANDA:** Se acoge de la excepción de **FALTA DE DERECHO**, interpuestas por la demandada reconventora Ganadería (sic) Montesuma (sic) S.A. y se declara **SIN LUGAR** en todos sus extremos la demanda. **SOBRE LA CONTRADEMANDA:** Se **RECHAZA** la excepción de **FALTA DE DERECHO alegada por el actor reconvenido. Se ACOGE PARCIALMENTE LA RECONVENCIÓN** en la forma que se dirá, entendiéndose denegado lo que expresamente no se indique y modificado lo que no se apruebe como se pidió en la demanda: 1. Debe le (sic) actor reconvenido a partir de la firmeza de esta resolución desalojar de inmediato la finca objeto de la litis sea esta (sic), la descrita en el plano catastrado G-

780791-2002, visible a folio 14, con un área de 6 hectáreas 5385.50 metros cuadrados, situada en el (sic) Encanto, Distrito Plamira (sic), Cantón de Cañas, terreno que forma parte de la finca inscrita al folio real 25631A-000, del partido de Guanacaste, a nombre de Ganadera Montesuma (sic) S.A.. y se ordena destruir las cercas y mojones y cualquier otra construcción que se hubiese hecho en el terreno antes indicado. En caso de no cumplir con lo ordenado se procederá a su desalojo con el auxilio de la fuerza pública. Son las costas procesales y personales a cargo de CONSULTORIA (sic) JURÍDICA INTERNACIONAL S.A."

6.- La demandada solicitó la aclaración y adición de la sentencia de las 16 horas del 31 de mayo de 2004, y el **(f.464)** Juez Rodrigo Valverde Umaña en auto de las 11 horas del 14 de junio de 2004, resolvió: "... Llevando razón la Apoderada Especial Judicial Magada (sic) González Salas, y de conformidad con los artículos 155 y 158 del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria, **se adiciona la parte dispositiva** de la sentencia de las 16:00 hrs (sic) del 31 de mayo del 2004, quedando EL **"POR TANTO", "SOBRE LA CONTRADEMANDA"** de la siguiente forma: **EN DONDE SE INDICA** "... Se **RECHAZA** la excepción de **FALTA DE DERECHO alegada por el actor reconvenido**" **ADICIÓNESE "y contrademandados"**. Adiciónese también **"SOBRE LA CONTRADEMANDA"**, después de "... con el auxilio de la fuerza pública", **un segundo punto:** "... 2. Por cuanto Consultoria (sic) Jurídica Internacional S.A., Betsy y Fito S.A y Lilliana Badilla Segura, han ocupando (sic) el terreno objeto de la litis en forma ilegítima, se les previene que se deben de abstenerse de perturbar en el futuro de cualquier forma, los derechos sobre la

*finca reivindicada, bajo el apercibimiento de ser acusados por el delito de desobediencia a la autoridad ..."*

**7.-** La parte actora apeló, y el Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, integrado por Damaris Vargas Vásquez, Enrique Ulate Chacón y Magda Díaz Bolaños, en sentencia 974-F-04 de las 13 horas 5 minutos del 15 de diciembre de 2004, dispuso: *"Se rechaza la prueba testimonial, documental y el reconocimiento judicial ofrecidos por la parte actora para mejor resolver, admitiéndose en tal carácter el documento aportado por ésta, visible a folio cuatrocientos setenta y cuatro. Se confirma la sentencia en lo que ha sido objeto de apelación.-"*

**8.-** El Lic. Wilberth Barrantes Salazar y el Lic. Santiago Mora Suárez, ambos en calidad de apoderados especiales judiciales de la actora reconvenida y la Betsy y Fito S.A.; y, de la reconvenida Lilliana Badilla Segura respectivamente, formulan recurso ante esta Sala con indicación expresa de las razones en que se apoyó para refutar la tesis del Tribunal de instancia.

**9.-** En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones de ley. Interviene en la decisión de este asunto la Magistrada Suplente Margoth Rojas Pérez.

**Redacta el Magistrado Rivas Loáiciga**

### **CONSIDERANDO**

**I.-** En lo medular se indica en la demanda que desde el 21 de junio del 2002, la empresa Consultoría Jurídica Internacional Sociedad Anónima, es poseedora de un fundo, con una cabida de 6 hectáreas 5386.50 metros cuadrados, ubicado en el Encanto de Palmira, Cañas, Guanacaste. Por compra

que hiciera a Betsy y Fito Sociedad Anónima, quien a su vez lo había adquirido de Lilliana Badilla Segura quien tenía más de 10 años de tenerlo. Dicho terreno, es el objeto de esta litis y forma parte de la finca del Partido de Guanacaste, matrícula de folio real 25631-A-000, inscrito a nombre de Ganadera Montezuma Sociedad Anónima. La actora lo cultivó de cuadrado, guineo, nonis, naranja, limón, níspero y guayaba. En el Juzgado Agrario de Liberia, promovió información posesoria, tramitada bajo el expediente 02-000223-387-AG. En resolución de las 8 horas del 16 de mayo del 2003, le fue denegada. La demandante, alega que es la poseedora del terreno en la extensión indicada, y, que por no estar el título de dominio a su nombre, gestiona este proceso contra Ganadera Montezuma, en aras de inscribirlo en razón de haberlo usucapido, lo que estimó en la suma de ₡10.000.000,00. La demandada contestó negativamente y opuso la excepción de falta de derecho. Asimismo, reconvino (no sólo a la actora, sino además a Betsy y Fito S.A. y a Lilliana Badilla Segura), con el fin de reivindicarlo. Sostiene, que es la propietaria del inmueble del Partido de Guanacaste, inscrito al sistema de folio real, matrícula 25631-A-000, del que forma parte el terreno en disputa. Lo anterior, señala, se comprobó en el proceso de información posesoria, promovido por la actora, donde se rechazó la pretendida inscripción, al comprobarse que el lote a titular formaba parte de esa finca. El apoderado especial judicial de los reconvencidos, contestó en forma negativa y opuso la excepción de falta de derecho. Alega, que han poseído la propiedad objeto del contradictorio de forma quieta, pública, pacífica, a título de dueños, ininterrumpidamente, de buena fe y por más de 10 años. Por otro lado, que la demandada-reconvencidora nunca ha sido

propietaria, ni lo ha cuidado, ni trabajado y que tampoco lo ha traspasado al Ministerio del Ambiente y Energía ni a persona alguna. El Juzgado acogió la excepción de falta de derecho y declaró sin lugar en todos sus extremos la demanda. Respecto a la reconvención, rechazó la defensa de falta de derecho, acogéndola en forma parcial. Ordenó a Consultoría Jurídica Internacional S.A. desalojar de forma inmediata el inmueble, a partir de la firmeza de la sentencia. Asimismo a destruir las cercas, mojones y cualquier otra construcción que se hubiere realizado en el terreno. Le advirtió que de incumplir con lo ordenado se procedería al desalojo con el auxilio de la fuerza pública, y que por haberse ocupado el fundo en forma ilegítima previno a la actora reconvendida y demás contrademandados abstenerse de perturbar en el futuro de cualquier forma los derechos sobre la finca reivindicada, apercibiéndolos que de incumplir, serían acusados por el delito de desobediencia a la autoridad. Condenó en ambas costas a Consultoría Jurídica Internacional S.A. Los perdidosos, inconformes con lo resuelto presentaron recurso de apelación. El Tribunal confirmó la sentencia. Lilliana Badilla Segura, Consultoría Jurídica Internacional S.A. y Betsy y Fito S.A. formulan recursos para ante esta Sala de Casación.

## **RECURSO DE LILLIANA BADILLA SEGURA**

Su apoderado especial judicial, aduce motivos procesales y de fondo.

### **Recurso por motivos procesales**

**II.-** Aduce tres agravios. **Primero:** la demandada, reprocha, amplió su reconvención, sin que le fuera notificada y pese a ello el Juzgado al adicionar el fallo acogió la petitoria formulada en la ampliación, y el Tribunal confirmó lo resuelto. Según lo expuesto, acusa quebranto del artículo 594, inciso 1) del

Código Procesal Civil, por lo cual solicita la nulidad del fallo al concebir un vicio en la constitución de la relación procesal. **Segundo:** alega, que la sentencia es incongruente. Censura dos aspectos sobre el particular. Primero, que el fallo incurrió en ultra petita, al acoger un extremo inexistente por extemporáneo, atinente a la pretensión constante en la ampliación de la contrademanda, con quebranto de los numerales 99 y 105 del Código Procesal Civil y 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria. Segundo, respecto a la petitoria citada, recrimina, que más bien parece la solicitud de un desalojo administrativo que una acción reivindicatoria, sin que se le identifique como la persona que debe desocupar la finca (de la cual no se proporcionan las citas registrales, naturaleza, situación, medida y linderos), debiendo la contrademandante afrontar los riesgos que creó con su propia incuria. **Tercero:** asevera, que la sentencia no resolvió todos los puntos objeto del debate. En su criterio, ello implica un vicio de incongruencia, en virtud de que los fallos de los juzgadores carecen de fundamentación y omiten resolver algunos puntos discutidos en el proceso. Objeta, que al reconvenir pretende reivindicar un inmueble, lo cual está referido al carácter de la posesión, importando, si es de buena o mala fe, así como la naturaleza de las mejoras, su pago y el derecho de retención a que podrían tener los ocupantes del predio, aunque fueran desalojados. Afirma, que al resolverse un proceso de este tipo, existe la necesidad de declarar, aún de oficio, el carácter de la posesión y emitir pronunciamiento respecto a las mejoras, siendo así en derecho civil, lo tiene que ser con mayor razón en materia agraria. Por no haberse pronunciado al respecto, considera, que incurre en una falta de fundamentación de la sentencia. Afirma, que incluso se pidió al Tribunal

adicionar y aclarar sobre el carácter de la posesión y el pago de las mejoras, lo cual fue denegada. De ahí, que acuse violadas las normas 99 y 105 del Código Procesal Civil, 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria y 41 de la Constitución Política.

**III.- Primero:** en esta materia por remisión expresa del numeral 161 de la Ley de Jurisdicción Agraria, el recurso ante esta Sala se rige por las normas laborales. El canon 559 del Código de Trabajo establece la improcedencia de los motivos que pidan corregir, reponer o practicar trámites de índole procesal. No obstante lo anterior, su actual integración, luego de analizar las causales procesales previstas en el canon 594 del Código Procesal Civil, llegó a determinar la procedencia de aquellas que comportan un vicio propio del fallo, tal y como sucede con la incongruencia, no así de las falencias que pudieran presentarse en la tramitación y que por su propia naturaleza, a diferencia de las otras, pueden ser corregidas aún de oficio por el Superior en grado. Sobre el particular pueden consultarse las sentencias no. 673 de las 9 horas 50 minutos del 14 de septiembre del 2005 y 1074 de las 11 horas 20 minutos del 16 de diciembre del 2004. La parte recurrente aduce no se le emplazó sobre la ampliación de la contrademanda. El inciso 1) del numeral 594 citado, dispone la procedencia del recurso por razones procesales: *"Por falta de emplazamiento o notificación defectuosa de éste, no sólo a las partes sino a los intervinientes principales"*. En consecuencia tratándose de un aspecto de forma e incumbir a la fase de tramitación del proceso, el reparo ha de rechazarse. Únicamente abundando en razones, al estar el reproche relacionado con la incongruencia, se hacen las siguientes consideraciones. Estudiado el expediente, es claro que

no lleva razón la parte recurrente en sus alegatos. El auto de 7 horas del 2 de diciembre del 2003, entre otras cosas consignó: "... GANADERA MONTEZUMA SOCIEDAD ANONIMA establece reconvencción contra BETSY Y FITO SOCIEDAD ANONIMA, REPRESENTADA POR MARIBEL BACALLAO ZEQUEIRA y contra LILLIANA BADILLA SEGURA, SE ADICIONA DICHA RESOLUCIÓN EN EL SENTIDO DE QUE TAMBIÉN SE TIENE ESTABLECIDA RECONVENCIÓN contra las partes indicadas, a quienes se confiere traslado de LA MISMA Y SU **AMPLIACIÓN...**" (las negritas no son del original). Esta fue contestada por el licenciado Wilbert Barrantes Salazar en su condición de apoderado de Consultoría Jurídica Internacional S.A., Betsy y Fito S.A y Lilliana Badilla Segura (folios del 356 al 361). Por ende, al contestar no tiene interés la discusión sobre si se le notificó o no, y resulta claro, que no se le afectó su derecho de defensa.

**IV.- Segundo:** por la naturaleza de este recurso, la Sala en forma reiterada ha señalado que no es necesario citar las normas infringidas. No obstante, debe hacerse la aclaración que resulta erróneo por parte del recurrente acusar como violado el precepto 105 del Código Procesal Civil en relación con la incongruencia, pues los artículos que se verían infringidos con ese vicio, son el 99, 153 o 155 de ese mismo cuerpo normativo. Sobre la ultra petita, alegada, por haber sido acogido un extremo inexistente (referido a la pretensión formulada en la ampliación de la contrademanda), según su criterio, porque fue presentado de manera extemporánea, como se expresó en el considerando anterior, no lleva razón la parte recurrente. La ampliación de la contrademanda, fue presentada en tiempo y se dio traslado a las reconvenidas, en cuenta a la señora Lilliana Badilla Segura. Formando dicho punto parte de

las pretensiones de Ganadera Montezuma S.A., el fallo del Tribunal no otorgó más de lo pedido al concederlo y además fue un aspecto debatido durante el contradictorio, por lo que no existe el acusado vicio de ultra petita. Respecto al otro reparo desarrollado en este agravio, ha de recordarse, que la acción reivindicatoria se ejercita precisamente porque al propietario de un inmueble se le despoja de su derecho, producto de la entrada en posesión de parte de un tercero. De ahí, que de prosperar, comprenda en esencia el desalojo de los que poseen ilegítimamente. La solicitud de la accionante en el sentido de que en caso de ser necesario, se haga con ayuda de la fuerza pública no le quita el carácter de pretensión reivindicatoria, ya que puede ser un efecto ante la negativa a desocupar el terreno. En lo concerniente a que no se identifica a la señora Lilliana Badilla Segura ni el número de finca a reivindicar, yerra una vez más. En el hecho primero de la contrademanda se cita la finca del Partido de Guanacaste, inscrita al sistema de folio real número 25631-A-000 y en el hecho segundo se señala a doña Lilliana Badilla Segura como la que vendió a Betsy y Fito S.A. Asimismo, la reconvención de manera específica se concreta, también contra aquella. De manera que su análisis y pronunciamiento no comporta un exceso en la decisión del Tribunal. Así las cosas no existe el vicio alegado en este segundo reproche.

**V.- Tercero:** el tema de las mejoras no fue discutido durante el proceso. Pese a que el demandado reconvino planteando una acción reivindicatoria, las partes contrademandadas al contestarla no las reclamaron, tampoco fue un punto debatido en el proceso, de ahí, el Tribunal no tenía que resolver al respecto. Por ende, no se ha incurrido en el agravio reclamado. Cabe agregar

que la falta de fundamentación de un fallo no es un vicio de incongruencia sino de violación indirecta de la ley de fondo, por desavenencias entre los hechos probados o no probados y los pronunciamientos o apreciaciones de fondo, es decir, entre las consideraciones de la sentencia y lo resuelto en su parte dispositiva. En lo atinente a los aspectos sustanciales en torno a las mejoras, se conocerán al tratar el segundo motivo por el fondo donde se reiteran las inconformidades aquí vertidas.

### **Casación por razones de fondo**

**VI.- Primero:** alega, que en la contrademanda nunca se tuvo el ánimo de traerla al proceso. En los hechos, indica, sólo se le menciona en el segundo, sin que se le cite en la petitoria. No se le endilga conducta alguna, como para que se le hubiere tenido en el contradictorio como agente pasiva. Asimismo, que en la relación de hechos probados e improbados no consta que ella esté en posesión del bien, ni posea actualmente relación alguna, por ende, si no es la poseedora actual del predio no cabía traerla a estrados. Señala, que a pesar de que este aspecto pudo haberse alegado en otro momento, la Sala Primera ha expresado que los presupuestos procesales son declarables de oficio, en cualquier estado del litigio. Por lo expuesto, solicita se acoja la falta de legitimación ad-causam pasiva y sin lugar la contravención con costas a cargo de Ganadera Montezuma S.A. Acusa conculcados los artículos 22 inciso a) párrafo último y 23 de la Ley de Jurisdicción Agraria, 5, 104 y 121 del Código Procesal Civil y el 41 de la Constitución Política. **Segundo:** asevera, es necesario resolver lo pertinente al carácter de la posesión, reconocimiento de mejoras y al derecho de retención. Acepta, que al contestar la contrademanda

no se pidieron mejoras, pero, dice, sí fueron mencionadas. Arguye, que en materia civil, las mejoras se otorgan sin que medie esta, por ser un derecho reconocido según lo establece el numeral 320 del Código Civil. Considera, que esto debe tutelarse con mayor razón cuando se trata del poseedor agrario, teniendo en cuenta el carácter social que asume su protección. Así, señala, el tipo de mejoras en derecho agrario se han conceptualizado como económicas y sociales, frente a la conservadora concepción civilista de útiles y necesarias. Reitera, lo expresado en otros motivos de este recurso respecto a la indemnización de mejoras, en procesos reivindicatorios, donde se han reconocido su procedencia, aún sin que se solicitaran expresamente y el derecho de retención sobre el bien mientras no se hubieren cancelado en ejecución de sentencia. Por otro lado, señala, que lo anterior tiene fundamento en un estado social de derecho, que no tutela el enriquecimiento ilícito o sin causa, siendo injusto dejárselas al reivindicante sin indemnización alguna para aquél que con esfuerzo las introdujo. En su criterio, estas pueden pedirse aún en casación, sobre todo porque a lo largo del proceso se mencionaron, lo cual conlleva que no haya indefensión, sobre todo si se tiene en cuenta que es en la vía de ejecución de sentencia que se liquidarán. Acusa conculcados por falta de aplicación los ordinales 22, 320 y 627 inciso 3 del Código Civil.

**VII.- Primero:** con el propósito de comprender de una mejor forma el agravio, es necesario expresar que en el fallo recurrido únicamente se condenó a la señora Lilliana Badilla Segura a abstenerse de perturbar en un futuro los derechos sobre la finca reivindicada, con el apercibimiento que de no hacerlo podía ser acusada de desobediencia a la autoridad. Fue traída al proceso por

haber sido una de las poseedoras de la heredad objeto de la controversia. En la sentencia del A quo, confirmada luego por el Ad quem, en la adición y aclaración, se dijo que el terreno lo ocupó en forma ilegítima (folio 464 vuelto). El reproche se dirige a cuestionar se le trajera al litigio como codemandada, puesto que actualmente no se encuentra poseyendo. A este respecto, este Tribunal ha señalado: "V.- *En relación a la legitimación pasiva, segundo requisito para que prospere la acción reivindicatoria la Sala de Casación ha sostenido que: "Al decir del artículo 320 del Código Civil que tal acción puede dirigirse contra todo el que posee como dueño, debe entenderse que tal supuesto se refiere al que sin título detenta la propiedad de otro..."* (no. 720 de 15 horas 30 minutos del 27 de septiembre del 2000). Lo cual aunado a lo dispuesto en el ordinal 321 ibídem, que señala: "*También procede la acción reivindicatoria contra el que poseía de mala fe y ha dejado de poseer..."*"; implica que la demanda puede ser dirigida aún contra quien estuvo poseyendo. Esa es la situación de la señora Lilliana Badilla Segura en el asunto de estudio. Según su propio dicho, ella estuvo en posesión, antes de traspasarle a la compañía Betsy y Fito S.A., quien a su vez lo hizo a Consultoría Jurídica Internacional S.A. Por ende, la sociedad reivindicante puede dirigir su acción también contra ella.

**VIII.- Segundo:** El tema de las mejoras no fue un punto debatido ni resuelto en los fallos de instancia. Pese a que la demandada formuló reconvencción, la parte actora no alegó nada sobre dicho instituto, menos presentó prueba tendiente a demostrar su existencia. La sentencia del Juzgado no las aludió, sin embargo, tampoco en el escrito de apelación se refirió al

respecto (véanse folios 458 a 462). Consecuentemente, la resolución del Ad quem no entró a conocer dicho extremo. Aunque la perdidosa solicitó al Tribunal la adición de la sentencia (folio 489), en voto 45-A-05 de las 15 horas 2 minutos del 8 de febrero del 2005, le hizo ver que estaba impedido para emitir pronunciamiento sobre el particular al no haber sido objeto de la apelación. De ahí que atendiendo las disposiciones del numeral 608 párrafo primero del Código Procesal Civil al recurrente le precluyó la oportunidad procesal para alegarlo ante esta instancia. Abundando en razones, ha de señalarse, que especialmente cuando se conocen acciones reivindicatorias ha existido discusión en el punto de si las mejoras pueden ser declaradas de oficio, la Sala al respecto ha desarrollado diversos criterios. En un principio las otorgó de ese modo, aún cuando no hubieran sido objeto de contrademanda, en razón de ello, podían pedirse en cualquier momento, incluso en casación, al respecto puede consultarse la sentencia no. 15 de las 15 horas 30 minutos del 14 de febrero de 1996, que señaló: "*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...". La sentencia no. 563 de las 11 horas 30 minutos del 7 de julio del 2004, expresa: "**VII.-** Como segundo punto a tratar, se encuentra el tema de las mejoras. Al respecto esta Sala en la resolución 878-F-01 de las 15 horas 40 minutos del 7 de noviembre del 2001 indicó "...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..." Posteriormente, en el voto 826-F-03 de las 11 horas 15 minutos del 3 de diciembre del 2003 señaló "...en torno al otorgamiento de oficio de las mejoras útiles y necesarias a favor de la parte demandada, conservando el derecho de retención sobre las segundas. Es cierto, esta Sala había sostenido dicho criterio, cuando la acción reivindicatoria prosperaba. Empero, a partir de la sentencia número 878 de las 15 horas 40 minutos del 7 de noviembre del 2001 lo varió. Ahora, sólo se reconocen cuando la parte demandada lo haya solicitado expresa y oportunamente." En el presente asunto, la demandada no hace referencia alguna en su contestación a*

*las mejoras, ese tema fue introducido oficiosamente por el Juez de primera instancia, calificado por el Tribunal como un vicio de ultra petita, lo cual dice de su improcedencia. Respecto a la petición de pago del precio dado por el bien, ello tampoco fue solicitado oportunamente. En consecuencia por improcedente se rechaza el agravio".* Del anterior extracto, tesis que por mayoría prevalece, se desprende que las mejoras, deben necesariamente ser reclamadas por la parte, y, basta con que sea al contestar la demanda. Porque la mayoría de la Sala al considerar las mejoras como un efecto de la reivindicación, no exige que su pedido sea en una contrademanda. Pero ese enfoque no llega a que el juzgador pueda concederla, sin que el demandado lo reclame y en cualquier estadio del proceso. Debe necesariamente la parte interesada, plantearlo al contestar la demanda, y ofrecer la prueba para fundar su dicho. Caso contrario, se causaría indefensión al reivindicante. En la especie, la recurrente fue reconvenida, se interpuso una acción reivindicatoria en su contra, sin embargo al contestarla, no hizo referencia alguna a las mejoras, ni las pidió de forma alguna. Nótese, que esa solicitud se introdujo al momento de requerir la adición del fallo de segunda instancia (folio 489). De aceptarse en ese estadio procesal o en el actual estado del proceso, significaría dejar indefensa a Ganadera Montezuma S.A., reivindicante del inmueble. Por lo expuesto, lo pertinente es rechazar la inconformidad.

**RECURSO DE CASACIÓN DE CONSULTORÍA JURÍDICA  
INTERNACIONAL Y BETSY Y FITO S.A.**

El representante y apoderado especial judicial de Consultoría Jurídica Internacional S.A. y Betsy y Fito S.A., recurre ante esta Sala, esgrimiendo motivos procesales y de fondo.

### **Recurso por razones procesales**

**IX.-** Invoca tres agravios: **Primero:** acusa falta de emplazamiento de la ampliación de la contrademanda, porque pese a que la demandada-reconventora la amplió, no se le notificó. Sin embargo, el Tribunal en la adición de su fallo acogió la petitoria esbozada en aquella. Por lo expresado, alega violado el ordinal 594 inciso 1) del Código Procesal Civil. **Segundo:** aduce, que el principio de congruencia fue infringido por dos razones. Primero, porque al acoger una pretensión extemporánea, sin que se hubiere concedido emplazamiento sobre ella, se incurrió en ultrapetita con violación de las normas 99 y 105 del Código Procesal Civil y 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria. Segundo, dice, que analizada la pretensión de la contrademanda, no se identifica a sus representadas, como aquellas que deben llevar a cabo determinada conducta. Asimismo, se habla en términos generales de "invasores y usurpadores" y tampoco señala el número de finca a reivindicar, ni su naturaleza, situación, medida y linderos. No obstante, reprocha, la sentencia una vez adicionada, expresa: *"Debe el actor reconvenido a partir de la firmeza de esta resolución desalojar de inmediato la finca objeto de la litis sea esta, la descrita en el plano catastrado G-780791-2002, visible a folio 14, con un área de seis hectáreas cinco mil trescientos ochenta y cinco metros cuadrados, situada en el Encanto, distrito Palmira, cantón de Cañas, terreno que forma parte de la finca inscrita al folio real 25631-A-000, del partido de Guanacaste a*

*nombre de Ganadera Montezuma S.A. ...” 2. “Por cuanto Consultoría Jurídica Internacional S.A., Betsy y Fito S.A. y Lilliana Badilla Segura han ocupado el terreno objeto de la litis en forma ilegítima...”. Recrimina, se acojan extremos petitorios no solicitados expresamente en la contrademanda, a saber, que a Betsy y Fito S.A. se le ordene abstenerse ...de perturbar en el futuro de cualquier forma los derechos sobre la finca reivindicada, bajo el apercibimiento de ser acusados por el delito de desobediencia de la autoridad”, otorgándose más de lo pedido. Asimismo, que se le alivia la carga a la demandada, la cual pese a que contó con patrocinio letrado, no delineó bien su pretensión, ni identificó el inmueble, ni los agentes pasivos. **Tercero:** alega, una vez más, que la sentencia es incongruente. En su criterio, por falta de fundamentación, pues no se resolvieron todos los puntos objeto del debate. Expresa, que en la contrademanda de manera imprecisa se plantea una típica reivindicación de un inmueble. Consecuentemente, indica, es menester se haga pronunciamiento del carácter de buena o mala fe de la posesión y se refiera a las mejoras. Por ello, aún de oficio debe pronunciarse sobre la posesión y las mejoras, indica, así es en derecho civil y con mayor razón en derecho agrario. Expresa, debido a que en el caso de análisis, se omitió esa circunstancia el fallo resulta incongruente.*

**X.- Primero:** este reparo es idéntico al esbozado en el primer agravio por motivos procesales desarrollado por la señora Lilliana Badilla Segura. Valga reiterar lo expuesto en el considerando III.-. Lo primordial radica en el hecho de que Betsy y Fito S.A., contestó la ampliación de la contrademanda, según consta a folios del 356 al 361, de ahí que la discusión acerca de si se le notificó

carezca de interés. Por ende, no se produce la alegada infracción al precepto 594 inciso 1) del Código Procesal Civil.

**XI.- Segundo:** el Tribunal no incurrió en el vicio de ultrapetita, no concedió más de lo pedido. Como se dijo en el considerando III, lo acogido en la adición del fallo de primera instancia, confirmado por el Ad quem, fue la petitoria desarrollada en la ampliación de la contrademanda. De ahí, ese punto formó parte del contradictorio. Por otro lado, el reconventor citó en su escrito que la finca de la cual forma parte el área en litigio es la matrícula de folio real 25631-A-000 del Partido de Guanacaste. Asimismo, la dirigió contra Consultoría Jurídica Internacional S.A. (poseedor actual), Betsy y Fito S.A. y Lilliana Badilla Segura (quienes habían poseído anteriormente). Por lo expuesto, lo pertinente es rechazar el presente motivo de inconformidad.

**XII.- Tercero:** cabe expresar, que lo aducido es incongruencia por falta de fundamentación, lo que comportaría un quebranto por el fondo, ajeno al alegado. En torno a las mejoras, valga traer a colación lo expresado en el considerando VIII de esta sentencia, relativo a que la jurisprudencia más reciente de esta Sala señala, que la parte necesariamente debe reclamarlas en el momento procesal oportuno. Lo anterior con el propósito de no causar indefensión a la contraria. Así, en el caso bajo análisis, lo pertinente era que se solicitaran al contestar la contrademanda. Además, que ofreciera la prueba pertinente. Por no haberlo hecho de esta forma, no lleva razón en sus alegatos, debiendo rechazarse el agravio por improcedente.

## **Recurso por razones de fondo**

**XIII.-** Desarrolla dos inconformidades. **Primero:** aduce, que el hecho tenido como no probado por el Juzgado (prohijado por el Tribunal), referente a la falta de demostración de la posesión por parte de los anteriores trasmitentes, es desacertado. En su concepto, los testigos son personas sencillas, campesinos de la zona, quienes desconocen las relaciones jurídicas y los nombres de las sociedades poseedoras. Ellos reconocen al hombre cabeza de familia bajo una concepción social machista. Consecuentemente, indica, cuando los deponentes mencionan a los poseedores anteriores debe entenderse lo siguiente: al aludir a Wilbert Barrantes contiene a Consultoría Jurídica Internacional S.A. y a Betsy y Fito S.A., porque él ha sido su único presidente. Cuando señalan que Ronny Venegas Soto fue poseedor, incluye a su cónyuge Lilliana Badilla Segura, quienes trabajaron el fundo de forma conjunta. Recrimina, que en el contexto sociocultural del área, las manifestaciones de sus testigos no pueden abarcar detalles técnico-jurídicos, como para declarar con exactitud si los poseedores (personas físicas que habitan el terreno) lo hacen por su cuenta, o en representación de otros o si legalmente es el esposo, pariente o conviviente del poseedor. Reprocha, que el Ad quem rechazó la prueba documental que demostraba la relación de los esposos y de la personería de Betsy y Fito S.A., por considerar que debió aportarse antes de la sentencia de primera instancia. Manifiesta, que recurre ante esta Sala a fin de subsanar este error de hecho. De seguido, el recurrente transcribe el "por tanto" del fallo de primera instancia, el considerando concerniente a los hechos probados y los que no lo fueron, la apelación de esa sentencia y los motivos por los cuáles el Tribunal rechaza la

prueba documental ofrecida. Por otro lado, señala, que esa prueba se pudo localizar con posterioridad al fallo de primera instancia, porque el vacío probatorio no fue evidenciado con anterioridad, ni el Juzgado se había referido a este, sino hasta al momento de emitir su fallo. Dice, tuvo como indemostrada la posesión de los anteriores transmitentes, pues los testigos no citaron a Betsy y Fito S.A. ni a Lilliana Badilla Segura. Reitera, mediante el certificado de matrimonio, se comprueba que Ronny Venegas y Lilliana Badilla eran esposos, convivían bajo el mismo techo y poseían de manera conjunta el inmueble objeto de esta litis. Así, la cesión de derechos entre ellos, dilucida las dudas del Ad quem, porque Ronny Venegas adquirió el derecho posesorio, mismo que luego es el que enajena Lilliana Badilla. Por lo expuesto, asevera, existe una cadena de traspasos clara, coherente, precisa y totalmente transparente. En su criterio, existe una omisión del Juez al hacer el interrogatorio, porque no lo hizo de forma detallada. De ahí, que solicite de forma excepcional la ampliación de la declaración de los testigos Antonio Quirós Quirós y Rolando Ugalde Alvarado. En lo que respecta a Betsy y Fito S.A., aduce, que como persona jurídica, la posesión real y efectiva es ejercida por una persona física, de donde se obtienen una serie de conclusiones, obviadas por el Juzgado. Por ejemplo, hizo evidente que la compañía Betsy y Fito S.A. no fue mencionada como poseedora, pero debió agotar el estudio sobre sus representantes legales, información pública, que también pudo ser prevenida antes del dictado de la resolución. Además, indica, que si el Juzgado no tuvo inconveniente para declarar la posesión ejercida por el representante de Consultoría Jurídica Internacional S.A., cómo es posible que contrariamente niegue la de Betsy y

Fito S.A. si el presidente y apoderado de ésta última es la misma persona. Recalca, que los actos posesorios de Wilbert Barrantes son válidos para ambas sociedades. En su criterio, deducir de los testigos (personas humildes y sencillas) que esa ocupación lo era en carácter personal o como representante de una compañía, es un vicio que infringe las reglas de experiencia, pues en sus deposiciones lo expresaron en forma simple, sin que se les pueda exigir que declararan sobre la complejidad de relaciones jurídicas existentes (si lo hacían a nombre propio o en representación de una empresa). Manifiesta, que éstas se comprueban con la documental y registral aportada al proceso. Respecto el argumento del Tribunal en cuanto a que los testigos no mencionaron los nombres directos de los poseedores, estima, que esa tesis no es suficiente para desvirtuar la situación fáctica de que la cadena de transmisores es real y efectiva. El Ad quem, arguye, que la respuesta de los testigos referente al tiempo de la posesión es indeterminada. Asevera, que ante ello es menester solicitar una ampliación y adición de sus declaraciones. En cuanto a la prueba de la posesión de la cadena de trasmisores, refuta, se tenga como un hecho indemostrado. Considera, que se debe a un error de hecho, porque está probada su existencia de la siguiente forma: Ganadera Montezuma S.A. es la propietaria de la finca del Partido de Guanacaste, matrícula de folio real 25631-A-000, con una medida de 2.492,00 hectáreas 7.951,00 metros cuadrados, la cual rectificó, agregándole 105,00 hectáreas con 1.857,00 metros cuadrados, que indica, nunca le habían pertenecido, ni había poseído, porque estaban en manos de un numeroso grupo de campesinos desde muchos años atrás (en cuenta Wilbert Aragón). Parte de dicha propiedad fue donado a FUNDACA en el

año 1996, la cual la repartió entre los agricultores que la habían ocupado y trabajado. Por ello, arguye, aunque el señor Wilbert Aragón Martínez había adquirido su posesión de forma originaria, para efectos de lograr una inscripción registral expedita, obtuvo de FUNDACA el compromiso de que se le otorgaría escritura, luego de que se traspasara a la Fundación. El 17 de diciembre de 1996, sin que se hubiera inscrito a su nombre, vendió su derecho de posesión a Ronny Venegas Soto, quien a su vez en 1997, lo cedió a su esposa Lilliana Badilla Segura. El primero de mayo del 2002, ésta última lo transmitió a Betsy y Fito S.A., que el 21 de julio del 2002 lo traspasó a Consultoría Jurídica Internacional S.A., siendo la actual poseedora del inmueble. La situación fáctica expuesta, considera es irrefutable y el Juez no puede negarla. Recrimina, que el Tribunal desvirtuó las ventas de Wilbert Aragón a Ronny Venegas Soto y de éste a Lilliana Badilla Segura, porque la naturaleza del inmueble era de soto bosque para ese tiempo y no de pastizales como se indicó en los documentos de traspaso. En su criterio, eso es falso, pues los poseedores han trabajado esas tierras desde hace más de 20 años, y en una gran cantidad de documentos se hace constar que el inmueble es de repastos, café, charrales con corrales, casas, bodega y otras instalaciones. Como ejemplo, cita la escritura de rectificación de medida realizada por Ganadera Montezuma en 1985 y la de donación a favor de FUNDACA en 1996. Por eso, la simple manifestación del funcionario del MINAE Wilbert Quesada Valverde, de que en 1995 el 50% o 60% del área era de bosque, no es suficiente para cambiar la naturaleza del fundo. Aduce, que como esos terrenos fueron donados a FUNDACA (según escritura que aporta, cuya existencia fue ocultada

por la demandada, para continuar el proceso sin ser el verdadero titular), solicita se ordene conformar el litis consorcio y se notifique a la Fundación para que haga valer sus derechos. **Segundo:** acusa error de derecho en la apreciación de la prueba. Señala, que tanto el Juez de primera instancia como el Tribunal, no valoraron debidamente la probanza constante en autos. Recrimina, que concluyeran que la cadena de transmisiones no se había verificado. En su criterio, se apreciaron de manera errónea las deposiciones de los testigos de la parte demandada y se dejó de valorar las de los señores Antonio Quirós Quirós y Rolando Ugalde Alvarado. Asevera, que de haberse evaluado en forma correcta esos testimonios, conforme a las reglas de la lógica, buen entendimiento humano y la experiencia, en conciencia, se hubiese llegado a la convicción de que en efecto se había sumado la posesión decenal requerida para usucapir. De ahí, que acuse violación de los preceptos 860 y 863 del Código Civil y 1° de la Ley de Informaciones Posesorias. Respecto a los instrumentos de venta de la posesión de Wilbert Aragón Martínez a Ronny Venegas Soto, y, de este a su cónyuge Lilliana Badilla Segura, justifica su presentación en segunda instancia porque el Juzgado había fallado contra sus pretensiones. Indica, se consideró que con los títulos de traspaso de la posesión de Lilliana Badilla Segura a Betsy y Fito S.A. y de ésta a Consultoría Jurídica Internacional S.A. era suficiente para demostrar los 10 años de posesión continua, pública, pacífica, a título de dueño y de buena fe. Por la forma como resolvió el Juez, es que hasta en la apelación, se recurrió a títulos más antiguos, para evidenciar con certeza la cadena de posesión por más de una década de personas agricultoras (físicas y jurídicas). Reitera, que pese a la

valoración en conciencia de la jurisdicción agraria, los juzgadores infringieron las reglas de la lógica, la experiencia y el buen entendimiento humano. Llevando a extremos ilógicos la declaración de los testigos de la parte actora y fuera de la razón humana, al pretender que campesinos humildes, manifestaran expresamente los datos de poseedores incluyendo los nombres de las personas jurídicas intervinientes (empresas, cargos, representantes, etcétera) y las relaciones conyugales de estos. Lo normal, conforme a la lógica y el buen entendimiento humano, lleva a aceptar que los campesinos reconocen como tales a los ocupantes físicos inmediatos que se encuentran de forma permanente en el fundo. Por ende, considera, que lo acertado es apreciar la prueba de conformidad con las estipulaciones del numeral 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria.

**XIV.- Primero:** los reparos, se encuentran referidos a aspectos probatorios. Aduce, que se le rechazó prueba aportada con posterioridad al dictado de la sentencia del Juzgado. Respecto a la probanza aportada en segunda instancia no hay norma expresa en la Ley de la Jurisdicción Agraria ni en el Código de Trabajo, de ahí por la remisión que hace este último en su artículo 452, lo pertinente es aplicar las disposiciones del Código Procesal Civil, propiamente el numeral 575, que sujeta ese ofrecimiento a supuestos tasados y específicos. A la letra dispone: *“En el escrito de expresión de agravios el apelante podrá ofrecer prueba documental y confesional. La proposición de otra clase de prueba sólo podrá tener lugar: 1) Cuando por causas no imputables al apelante no hubiere podido practicarse toda o parte de la prueba propuesta en primera instancia. 2) Cuando hubiere ocurrido algún hecho que importe*

*excepción superviniente. 3) Cuando el demandado ausente a quien se le hubiere nombrado curador, se apersona en el proceso después de la oportunidad de ofrecer prueba en primera instancia. 4) Cuando hubiere ocurrido algún hecho nuevo de influencia efectiva en la decisión, que no hubiere podido alegarse en primera instancia, o que hubiere llegado a conocimiento de la parte interesada alguno anterior, de la misma importancia y del cual asegure no haber tenido antes noticia. 5) Si las partes estuvieren conformes con su necesidad y procedencia. De la prueba a que se refieren los incisos anteriores, el Tribunal ordenará recibir sólo la que considere indispensable. La parte contraria podrá ofrecer, dentro de los tres días posteriores a la notificación del auto de admisión, la prueba que estime conveniente para combatir la que hubiere admitido el tribunal. Este dispondrá que se evacue la que considere pertinente. Sin necesidad de resolución alguna, se prescindirá de la prueba que no fuere evacuada. El tribunal no podrá ordenar pruebas abandonadas por la parte, o que revelen deseo de retrasar la tramitación, o que se refieran a hechos que no son materia de debate, ni prueba testimonial sobre hechos acerca de los cuales se hubiera evacuado prueba testimonial en primera instancia. Para recibir las pruebas, se podrá comisionar al juez respectivo. Contra la resolución que admita prueba no se dará recurso alguno. En todo caso, el tribunal tendrá la facultad de ordenar prueba para mejor proveer". En cuanto a esto, la Sala ha indicado: "... Esta disposición, empero, no autoriza a la parte apelante a proponer, libremente, cualquier tipo de prueba documental. El código (sic) Procesal Civil, en su artículo 290, inciso 6), obliga a las partes a ofrecer la prueba correspondiente*

*desde el momento de entablar la demanda. Tratándose de documentos, si el actor no los tuviere a su disposición, deberá indicar dónde se encuentran, y el Juez entonces ordenará su certificación como acto previo al emplazamiento (artículo 292). Posteriormente a la presentación de la demanda y su contestación, únicamente son admisibles aquellos documentos previstos por el artículo 293 del mismo Código, a saber: los de fecha posterior, los no conocidos antes por la parte que los presenta, los que no haya sido posible adquirir con anterioridad por causas no imputables al interesado o los que sin ser fundamento de la demanda, sirvan para combatir excepciones del demandado o constituyan prueba complementaria'* (no. 790 de las 11 horas del 10 de septiembre del 2004). De lo expuesto se desprende, que la documental ofrecida por la recurrente ante el Tribunal no corresponde a ninguno de los supuestos estipulados en los preceptos 293 y 575 ibídem. Las certificaciones de matrimonio de Lilliana Badilla Segura con Ronny Venegas Soto y la de personería de Betsy y Fito S.A., debieron ser aportadas desde el inicio del proceso, sin que exista motivo que justifique no haberse presentado con la demanda o al contestar la reconvencción. Por otra parte, si como lo refieren en la exposición del motivo, en la zona en que se ubica el inmueble objeto de la litis, por una concepción cultural se tiene al cabeza de hogar como quien ejerce la posesión, por lo que si en los documentos de traspaso la compareciente fue la esposa, la demostración del matrimonio debía hacerse desde un inicio. Igual sucede con la personería de la sociedad anónima, porque según su dicho la ocupación se asocia a las personas físicas, por ende la necesidad de que se acreditara en el escrito inicial o al contestar la contrademanda quien era su

representante legal. De ahí, no existe fundamento que permita sostener que esos instrumentos trascendieron después de la resolución del Juzgado. Por otra parte, es menester indicar que no es oportuno intentar, mediante el ofrecimiento de probanzas que debieron aportarse y evacuarse en la etapa procesal correspondiente, abrir de nuevo el debate. Darle cabida a esta petición, significaría que las partes estén en la posibilidad de subsanar sus omisiones respecto de la prueba que pudieron haber ofrecido en su oportunidad y no lo hicieron. Por otro lado, tampoco resulta posible acceder a ampliar la declaración de dos testigos, porque de igual forma sería enmendar su incuria. Sobre los reparos que hace relativos al desconocimiento de la cadena de poseedores, según lo dice la actora, Wilbert Aragón le vendió a Ronny Venegas, quien en algún momento lo cedió a su esposa. La principal divergencia radica en el hecho de que se tuviera como no probado, que la señora Lilliana Badilla Segura, quien le traspasó a la compañía Betsy y Fito S.A., hubiera poseído el área objeto de la disputa. No existe prueba, que lo acredite, los testigos no expresaron que ella lo poseyera. De ahí, que en la cadena propuesta se rompa por esa circunstancia. En todo caso, respecto a los 10 años de posesión que se desean probar, lo primordial no está en quiénes son los que han poseído, sino como se hace ver en el fallo, que aún aceptando que la señora Lilliana Badilla Segura fue poseedora junto con su esposo Ronny Venegas, lo cierto es que no se probó ese tiempo. Los testigos Antonio Quirós Quirós y Rolando Ugalde Alvarado, no aludieron a una eventual posesión decenal del bien, sino, que el primero dijo que había sido "tamaño tiempo" y el segundo únicamente refirió ese hecho, sin mencionar lapso alguno. En el caso de la posesión de Betsy y

Fito S.A., en realidad es intrascendente, porque de la documentación se colige que esa compañía poseyó por menos de dos meses antes de vender a Consultoría Jurídica Internacional S.A., constituyendo un intervalo que no contribuye a demostrar la pretendida posesión por una década. Respecto a las restantes inconformidades atinentes a quienes poseyeron, se menciona al señor Wilbert Aragón Martínez como poseedor originario del terreno en litis, quien en 1997 lo habría vendido a Ronny Venegas Soto. Según explica la actora en su recurso, don Wilbert Aragón obtuvo un compromiso de FUNDACA en el que se obligaba a otorgarle la escritura. Sin embargo, lo que consta en autos es que a FUNDACA supuestamente le donaron un inmueble en el año 1998, aunque no perjudica a terceros, pues ese contrato no se inscribió ni se encuentra anotado en el Registro Público. Aunado a lo anterior, debe hacerse hincapié en el hecho de que la finca se traspasó a Ronny Venegas, antes de que se le hiciera la donación a FUNDACA, con lo cual el supuesto acuerdo de emisión de escritura resulta infundado. Lo anterior, en todo caso no tiene incidencia en el asunto relativo a lo que se desea acreditar. Por otro lado, a esta última, aparentemente le donaron en diciembre de 1998, aún tomando la cadena de posesión desde esa fecha, no se alcanzarían los 10 años argüidos. Consecuentemente, no se logró acreditar que el terreno objeto del litigio estuviera comprendido dentro del área modificada, razón por la cual su descripción en el documento de rectificación, no aporta elemento alguno que permita sustentar la tesis de la parte recurrente sobre la identidad del bien. Referente a la declaración del testigo Wilbert Quesada Valverde, puede que no sea contundente para aseverar, que la naturaleza del inmueble fue de bosque hasta 1998, pero

aunque se variara dicho aspecto, lo fundamental radica, en que no se pudo probar el tiempo de la posesión aducido por un lapso igual o mayor a 10 años. Aspecto, que en todo caso es intrascendente por lo que se dirá más adelante. En cuanto a la integración del litis consorcio pasivo necesario, esta Sala ha expresado, que persigue tener en el proceso la totalidad de los sujetos que el fallo pudiere afectar. Pueden consultarse entre otras sentencias las no. 29 de las 11 horas del 19 de enero del 2007, no. 305 de las 10 horas 15 minutos del 25 de mayo del 2006 y la no. 482 de las 10 horas 30 minutos del 7 de julio del 2005. En criterio de la recurrente, debe traerse al proceso a FUNDACA, pues, afirma, es la dueña del terreno en disputa, merced de la donación a su favor de que fue objeto. En consecuencia, lo pertinente es analizar la petitoria para determinar si es posible resolver la litis con los sujetos que participan en el proceso o es indispensable comprender a otros. La actora pretende usucapir una parcela sobre la que, indica, ha ejercido la posesión decenal. Por su parte, la accionada reconvino con el propósito de reivindicar el fundo, que señala es parte de un bien inmueble de su propiedad, inscrito en el Registro Público. Por ende, conforme a los términos en que se planteó el litigio, no existe pretensión alguna que englobe a la persona jurídica que extraña la recurrente. La litis esta completamente integrada con el actual poseedor de la finca y la sociedad que dice ser la dueña registral. De lo expuesto, lo pertinente es declarar la improcedencia del litisconsorcio requerido. Según lo dicho, no es factible acceder a las peticiones de la recurrente, ni variar lo resuelto respecto a sus inconformidades.

**XV.- Segundo:** sobre la apreciación probatoria en materia agraria es menester aludir a lo señalado por esta Sala. Aunque en principio podría interpretarse se ajusta al sistema de libre valoración, en realidad no es así, pues el propio ordinal 54 de la Ley de la Jurisdicción Agraria manda al juzgador brindar argumentos justificantes en su evaluación, así como señalar los principios de equidad y derecho en que basa su criterio. Además la Sala Constitucional se ha pronunciado al respecto, señalando que *"... la apreciación de la prueba en conciencia no implica resolver en forma arbitraria, por cuanto todo juez -como funcionario público que es- se encuentra sujeto al principio de legalidad, el cual constituye un imperativo de adecuación de la acción pública, no sólo de las normas específicas sobre un objeto determinado, sino a todo el bloque de legalidad; por lo que no puede fallar con desprecio de los principios y derechos constitucionales, ya que está limitado por las reglas de la sana crítica y principios de razonabilidad, que debidamente aplicados conducen a la armonía de la apreciación jurisdiccional con la Constitución Política, tal y como lo entendió esta Sala en sentencia 3484-94, de las doce horas del ocho de julio de mil novecientos noventa y cuatro, en que determinó que las facultades de los jueces de apreciar la prueba en conciencia no resultan contrarias a la obligación del juez de fundamentar sus fallos, principio constitucional que integra el debido proceso"*. No. 11932 de las 15 horas 37 minutos del 21 de noviembre del 2001. Es el precepto 54 citado, el que obliga a analizar el material probatorio que consta en los autos y a señalar los principios de equidad o de derecho en que se fundamenta. Por lo expuesto es factible concluir que ese ordinal de la Ley de Jurisdicción Agraria impide al juez analizar

la prueba mediante el sistema de libre convicción. Partiendo de los deberes de fundamentar que impone esa norma, lo interpretado por la jurisprudencia constitucional y esta Sala, el juzgador se encuentra sujeto a las reglas de la sana crítica, en tanto, debe sustentar con un razonamiento lógico y de conformidad con la experiencia humana (ciencia, técnica, sociología, psicología) para justificar lo que resuelve. Al respecto pueden consultarse las sentencias de esta Sala números 712 de 15 horas 15 minutos del 26 de septiembre del 2005 y 964 de las 13 horas 50 minutos del 15 de diciembre del 2005. Cuando la norma citada se refiere a la falta de sujeción al derecho común, habrá de entenderse que, a diferencia de los procesos civiles, no existe prueba tasada alguna. De ahí, resulta que en la apreciación de la prueba en materia agraria, se aplican los principios de la sana crítica. Queda por determinar si en el fallo recurrido las pruebas se evaluaron en forma amplia y acertada, estudio que se efectúa de seguido. La conclusión del Ad quem, luego de que valorara los elementos probatorios, fue que la compañía accionante no había logrado acreditar el ejercicio de la posesión por diez años sobre el área objeto del litigio, requisito indispensable para adquirir bienes inscritos por prescripción positiva. Consideró, además, que al estar ausente una de las exigencias establecidas en el numeral 853 del Código Civil, la demanda de usucapion debía denegarse, y, por innecesario no se refirió a los restantes elementos. No tuvo influencia alguna lo reprochado en el agravio, en el sentido de que no se tomó en cuenta que los testigos eran campesinos humildes, para quienes los representantes de las empresas involucradas y las relaciones conyugales de los poseedores suponían aspectos de difícil comprensión. Lo anterior resulta intrascendente, pues

aunque se considerara, según lo refiere el recurrente, que las personas citadas incluían en su caso a las sociedades y a sus cónyuges, respectivamente, lo primordial radica en el hecho de que los testigos Antonio Quirós Quirós y Rolando Ugalde Alvarado, como se dijo en el considerando anterior, no aportaron datos respecto al tiempo de la posesión, de ahí, sus declaraciones no contribuyen a la prueba de la posesión decenal. En cuanto a la cadena de transmisión de la posesión, sucede lo mismo, porque es inconducente a fin de demostrar que el fundo se poseyó diez o más años. En segunda instancia, con el propósito de probar la posesión, se aportó un documento protocolizado notarialmente, en el que se supone en diciembre de 1996, Wilbert Aragón Martínez le vendió a Ronny Venegas Soto el predio en disputa. Sin embargo, ese instrumento no pudo tenerse como prueba al violentar las estipulaciones de los ordinales 293 y 575 del Código Procesal Civil, según se expuso en el considerando XIV. No obstante, esta Sala concuerda con el Tribunal cuando expresa que esa probanza está en contradicción con los traspasos de Lilliana Badilla Segura a Betsy y Fito S.A., y, de ésta a Consultoría Jurídica S.A., ya que quién debió hacer el primero de estos era Ronny Venegas Soto por haber adquirido de Wilbert Aragón Martínez. Y, aunque se tomara a la primera como la poseedora, lo cierto es que no se demostró según los juzgadores de segunda instancia, la posesión por el tiempo requerido. Por ello, este órgano jurisdiccional considera, que en el caso de análisis el Ad quem apreció de forma amplia y acertada los hechos alegados por las partes, conforme los elementos probatorios y con base en las reglas de la sana crítica racional. La prueba se valoró en conjunto de manera razonada y al motivarse la sentencia recurrida,

se expusieron las razones de convicción que llevaron a resolver como se hizo, sin que se observe infracción alguna que lleve a modificar lo fallado. Sobre la cadena de poseedores, las probanzas fueron correctamente consideradas, siendo lo primordial, según se expuso, que no se logró demostrar que hubieren poseído por 10 o más años. La probanza se apreció con acierto de consuno con las estipulaciones del numeral 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria. Por lo expuesto en este y el anterior considerando, es menester señalar que la Sala comparte la forma en que se apreciaron y valoraron las pruebas relativas al tiempo de la posesión, sin que ello signifique se avala que un bien inmueble inscrito pueda ser usucapido si se poseyó por 10 años o más, pues no se puede hacer una distinción entre ser dueño y ser titular del derecho de propiedad. Ello encuentra fundamento en los artículos 320, 321 y 316 del Código Civil. Según el último, al propietario le corresponde la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de los derechos que ésta comprende, dentro de los cuales se encuentran los señalados por el artículo 264 del citado Código. Según preceptúa el artículo 320 ibídem, la acción reivindicatoria puede dirigirse contra quien posea como dueño, y subsiste mientras otro no haya adquirido el bien por usucapión. Por último, el 321 establece que esta acción también puede dirigirse contra quien poseía de mala fe y haya dejado de poseer. En estos casos, no se trata en realidad de una acción tendente a la restitución del bien, lo cual es una característica fundamental de la acción reivindicatoria, sino las indemnizaciones en cuanto a frutos, deterioros y perjuicios. Ninguna de estas normas hace referencia a la distinción entre "titular" del derecho de propiedad y "dueño" del bien. Esta diferenciación, carente de sustento normativo, no

encuentra tampoco asidero en la doctrina y legislación extranjeras. En ninguno de los países de tradición romano germánica se ha establecido una distinción de tal naturaleza. Asimismo, una interpretación en este sentido, atenta contra los principios de seguridad jurídica los cuales constituyen el pilar fundamental de la publicidad registral en materia de bienes inmuebles. Ella viene a constituir un grave obstáculo a la celeridad de las transacciones y negociaciones atinentes a estos bienes. De mantenerse tal distinción entre "titularidad" y "carácter de dueño", nada o poco valdría lo indicado en el Registro en cuanto a la pertenencia de los bienes o a la constitución de derechos reales y personales en ellos. Quien quisiera establecer relaciones jurídicas respecto de esos bienes, estaría compelido a realizar todas las investigaciones pertinentes para conocer su realidad extra registral. Y cualquier duda tocante a posesión actual o anterior de quien aparece como titular, frustraría toda negociación, lo cual daría al traste con la celeridad en las transacciones requeridas en la sociedad moderna. En el Ordenamiento Jurídico patrio, la condición de propietario, tratándose de bienes inmuebles, se demuestra con su inscripción. Dos disposiciones dan fundamento a esta afirmación. El artículo 455 del Código Civil, dispone: *"Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro"*. Por su parte, el ordinal 456 establece: *"La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque*

*explícitas no consten en el Registro.*". De las citadas normas se desprende, con meridiana claridad, la relevancia de las inscripciones registrales y, necesariamente, la ineficacia de todas aquellas circunstancias ajenas a ellas. El canon 316 del Código Civil precisa, además, que la facultad de restitución corresponde al propietario, y es que el contenido y manifestación del derecho real se puede presentar de dos maneras: como un poder formal, en cuyo caso, tratándose del dominio, éste se manifiesta con la titularidad registral; y, como un poder real o material, que se exterioriza a través de actos tangibles realizados sobre el bien, como puede ser el ejercicio de una posesión efectiva y estable. Por eso el artículo precitado, consagra la facultad de restitución a favor de *"Todo propietario"*; de consiguiente, no es requisito para el ejercicio de ese atributo, que el propietario deba estar verificando sobre el bien determinada actividad posesoria. A lo expuesto cabe agregar, que la posesión deviene en facultad del dominio, no en obligación a cargo del propietario. Siendo la propiedad el derecho real más completo, precisamente, por conferir una serie amplia de facultades sobre el bien, sería un contrasentido consentir que su titular lo pierda frente el ejercicio posesorio de algún tercero. La propiedad como derecho pleno no puede estar supeditado a la posesión. Bien puede dejar de ejercerse alguna facultad del dominio y, aun así, el sujeto conserva su titularidad, solo que su derecho no será tan amplio o absoluto, sino imperfecto o limitado, como así se explica en el artículo 265, párrafo primero, del Código Civil. De ahí la existencia de la acción reivindicatoria, que estriba en la recuperación del bien y en la restauración del vínculo jurídico, para que el titular pueda ejercer sobre él las facultades del dominio, entre ellas, la

posesión. Entonces, desde esta perspectiva, se reivindica, entre otras cosas, para poseer, por lo que no puede concebirse que quien únicamente posea puede usucapir, sin importar la cantidad de años que hubieren transcurrido. Es viable concebir que el concepto de función social de la propiedad justifique todo un régimen de límites y limitaciones al ejercicio de ese derecho, en aras del destino social que debe cumplir, de donde resulta justificable la imposición de limitaciones *"Por motivos de necesidad pública"*, en razón del *"interés social"*, impuestas por *"la Asamblea Legislativa"* y *"mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros"* (Artículo 45, párrafo segundo, de la Constitución Política). Pero esta connotación no debe llegar al extremo de posibilitar que mediante la posesión se pierda la propiedad, pues ni la Constitución Política ni la ley (artículo 264 del Código Civil) ni el sentido correcto de las cosas así lo facilitan. No es posible, por ende, admitir que la mera posesión restrinja, contra ley, la extensión y los atributos de la propiedad, al extremo de llegar a perderse, cuando resulta ser que por disposición expresa del artículo 266 del Código Civil *"La propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende, no tiene más límites que los admitidos por el propietario y los impuestos por disposiciones de la ley"*.

**XVI.-** En virtud de lo expuesto, al ser improcedentes los agravios, se ha de confirmar la sentencia recurrida en todos sus extremos.

#### **POR TANTO**

Se confirma la sentencia recurrida.

**Anabelle León Feoli**

**Luis Guillermo Rivas Loáiciga**

**Román Solís**

**Zelaya**

**Carmenmaría Escoto Fernández**

**Margoth Rojas**

**Pérez**

**Nota de la Magistrada Escoto Fernández**

Si bien la suscrita ha sido del criterio reiterado de que en los casos de "acciones reivindicatorias", el extremo de mejoras ha de otorgarse, aún de oficio, por el juzgador al poseedor, en aras de obviar un enriquecimiento sin causa y como consecuencia lógica de que la acción reivindicatoria sea procedente, con el respectivo derecho de retención, en todos los asuntos en que se demuestra la existencia de las necesarias y si la parte demandada o reconvenida perdidosa ha actuado de buena fe en las útiles; es lo cierto que en este caso es un punto precluído, ante esta Sala, ( Artículos 328 y 330 del Código Civil ) toda vez que en la sentencia de primera instancia no se hizo pronunciamiento alguno sobre este instituto. Y la parte perdidosa ahora recurrente, no adujo en el escrito de apelación nada al respecto ni solicitó adición de dicho fallo (véanse folios 458 a 462). Tan es así que tampoco la

resolución de segunda instancia se refiere a este extremo, dada la competencia funcional otorgada por el recurso de apelación. Pese a que dicha parte pidió ante el Tribunal adición de esa sentencia, este expresó le estaba vedado emitir pronunciamiento sobre tal extremo al no haber sido parte de lo impugnado en la apelación. De modo que resulta de aplicación el numeral 608 párrafo primero del Código Procesal Civil. Por dichas razones es que esta Juzgadora estima improcedente el análisis de mejoras en Casación, y comparte el criterio al que se arriba en este voto.

**Carmenmaría Escoto Fernández**

#### **Nota de la Magistrada León Feoli**

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 esta inteligencia, 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 reconvención. 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. Pueden consultarse, al respecto, los motivos que esta Sala desarrolló 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.

**Anabelle León Feoli**

MCAMPOSS