

Tribunal Contencioso Administrativo Sección V

Resolución Nº 00098 - 2020

Fecha de la Resolución: 26 de Noviembre del 2020 a las 11:00 a. m.

Expediente: 10-001047-1027-CA

Redactado por: Jose Roberto Garita Navarro

Clase de asunto: Proceso de conocimiento contencioso administrativo

Analizado por: CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL

Contenido de Interés:

Tipo de contenido: Voto de mayoría

Rama del Derecho: Derecho Procesal Contencioso Administrativo

Tema: Proceso contencioso administrativo

Subtemas:

- Falta de legitimación para exigir la demolición de obras en inmueble en ausencia de acción reivindicatoria pese a que la sociedad actora es la propietaria registral.

Tema: Legitimación en el proceso contencioso administrativo

Subtemas:

- Falta de legitimación para exigir la demolición de obras en inmueble en ausencia de acción reivindicatoria pese a que la sociedad actora es la propietaria registral.

Tema: Acción reivindicatoria

Subtemas:

- Falta de legitimación para exigir la demolición de obras en inmueble en ausencia de acción reivindicatoria pese a que la sociedad actora es la propietaria registral.

"VII. SOBRE LA FALTA DE LEGITIMACIÓN DE LA DEMANDANTE: La actora solicita la demolición de un grupo de construcciones localizadas en un área de aproximadamente tres mil seiscientos metros cuadrados de la finca número 6 33924, la cual se encuentra inscrita a su nombre en el Registro Nacional. En lo esencial aduce que esas edificaciones se levantaron o construyeron sin contar con los permisos que exige la Ley de Construcciones, y que ello obedeció a una conducta omisiva por parte de la Municipalidad. Es un hecho probado que según el Registro Nacional, Propiedades Turísticas Herradura PTH S.A., es propietaria de la finca matrícula de folio real número 6-3392400, derechos 001 y 002, la cual se encuentra situada en el distrito 01 Jacó, cantón Garabito, provincia de Puntarenas [...]

Como puede verse, la codemandada adquirió la posesión del inmueble en el cual levantó algunas construcciones a través de una compraventa de un derecho de posesión que ya tenía años de ser ejercido, no solamente por quien le traspasó a ella la posesión, sino a su vez por el señor Porras Cerdas, quien, según la escritura pública anteriormente referida, había poseído el bien desde el año de mil novecientos noventa y cuatro. Estos hechos, impiden a esta Cámara ordenar la demolición solicitada, pues se ha acreditado el ejercicio de la posesión sobre un bien, sin que conste acción reivindicatoria alguna, de lo cual se sigue que no es posible proceder en este momento, conforme los preceptos de los artículos 508 y 509 del Código Civil. Para ello, es menester que con antelación, el propietario del inmueble recupere el dominio sobre éste con todos sus atributos, lo cual no ha ocurrido en la especie, pues el propio demandante afirma que no ha podido disponer del bien, y funda precisamente en esa circunstancia su reclamo de daños y perjuicios. De este modo, el propietario, antes de solicitar la demolición de las obras que según alega construyó la codemandada Meza Peñalba, habrá de ejercer la acción reivindicatoria para que, según se dispone en el numeral 316 del Código Civil, se le restituya la cosa objeto de su propiedad y el goce de todos los atributos que ese derecho comprende, entre éstos la posesión definitiva.

Lo anterior por cuanto "La acción reivindicatoria se ha definido como aquella por medio de la cual una persona reclama la restitución de un objeto que le pertenece, o el libre goce de alguno de los derechos que la propiedad comprende; también como la acción real que compete al dueño de la cosa contra el poseedor de la misma, para que se la restituya con los frutos, accesiones y abono de menoscabos. Lo fundamental, lo característico es que en ella se discute y define la titularidad del derecho de propiedad por lo que se concluye en que mediante la acción reivindicatoria el propietario no poseedor hace efectivo su derecho a exigir la restitución de la cosa del poseedor no propietario" (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Nº127 de las 14:20 del 27 de abril de 1990) [...]

Luego, solamente una vez demostrados los anteriores presupuestos, y obtenida una sentencia favorable ante los tribunales de justicia, el propietario puede recuperar la cosa objeto de su propiedad, y por ende, el pleno goce en el ejercicio de cada uno de los derechos que le dan a ella contenido, entre los cuales se encuentra la potestad de requerir la demolición de las obras edificadas en el bien reivindicado [...]

En consecuencia, por las razones dichas, no queda más que acoger la defensa de falta de legitimación de la demandante, pues con la finalidad de ejercer los atributos del derecho del bien respecto del cual aparece como propietario registral, y de este modo exigir la demolición de las obras edificadas supuestamente sin su consentimiento en el inmueble 6-33924, es necesario primero, que el propietario y aquí actor sea restituido de forma definitiva en la posesión del inmueble [...]."

Texto de la Resolución



**Tribunal Contencioso Administrativo.
II Circuito Judicial de San José,
Edificio anexo A.**

Central 2545-0003. Fax 2545-0033. Correo Electrónico tproca-sgdoc@poder-judicial.go.cr

EXPEDIENTE N°10-001047-1027-CA

PROCESO DE CONOCIMIENTO

PARTE ACTORA: PROPIEDADES TURÍSTICAS HERRADURA PTH SOCIEDAD ANÓNIMA

PARTE DEMANDADA: MUNICIPALIDAD DE GARABITO, MARGOTH MEZA PEÑALBA Y MIGUEL DANIEL CHAVES MORA

N°98-2020-V

TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA. SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ.

ANEXO A. Goicoechea. A las once horas del veintiséis de noviembre del dos mil veinte.

Proceso de conocimiento interpuesto por PROPIEDADES TURÍSTICAS HERRADURA PTH SOCIEDAD ANÓNIMA, representada por su Apoderada Generalísima sin límite de suma Susan Pernell Álvarez, viuda, abogada, vecina de Alajuela, cédula de identidad número 1-1155-0048 así como por su apoderado especial judicial, señor Diego Enrique Sánchez Sánchez, soltero, abogado, vecino de Heredia, cédula de identidad número 4-166-803; contra la MUNICIPALIDAD DE GARABITO, representada por ERIKA MATARRITA CARRILLO, carné profesional 22347; la señora MARGOTH MEZA PEÑALBA, de nacionalidad nicaragüense, soltera, vecina de Herradura, cédula de residencia permanente número 155812890628, representada por el Licenciado MINOR ENRIQUE GONZÁLEZ GONZÁLEZ, vecino de Atenas, cédula de identidad número 2-421-288; y contra el señor MIGUEL DANIEL CHAVES MORA, cédula de identidad número 9-056-829. Las personas físicas que interviene son mayores de edad.

RESULTANDO

I.- Por escrito presentado ante el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda el doce de abril del dos mil diez, la parte actora planteó demanda contra la Municipalidad de Garabito y solicitó que en sentencia se declare:

"1. Acoger en todos sus extremos la presente demanda.

2. Que la Municipalidad proceda a la demolición de la obra indicada.

3. Que en forma subsidiaria se ordene a la Municipalidad iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, tendiente a la demolición de la obra aquí indicada, en caso de que no se orden la pretensión principal.

4. Se condene a la Municipalidad el pago de ambas costas de esta acción"

5. Se condene al pago de daños y perjuicios a la Municipalidad de Garabito y a la señora MARGOTH MEZA PEÑALBA y a MIGUEL DANIEL CHAVES MORA a favor de mi representada, encontrándose el origen del daño en la falta de diligencia, fiscalización y regulación al permitir que un tercero edificara una obra en la propiedad de sociedad actora sin contar con el permiso de construcción y el perjuicio consiste en la imposibilidad de poder disponer del terreno sobre el cual se encuentra construida la obra".

La pretensión número 5 fue objeto de ajuste en la audiencia preliminar realizada el veinte de marzo del dos mil diecisiete, de modo que ese extremo petitorio debe leerse como sigue: *"Se condene al pago de daños y perjuicios a la Municipalidad de Garabito a favor de mi representada, encontrándose el origen del daño en la falta de diligencia, fiscalización y regulación al permitir que un tercero edificara una obra en la propiedad de la sociedad actora sin contar con el permiso de construcción y el perjuicio consiste en la imposibilidad de poder disponer del terreno sobre el cual se encuentra construida la obra. Se solicita que las sumas que fueran determinadas y que se estiman en una suma prudencial de DIEZ MIL DÓLARES AMERICANOS sea obligada la Municipalidad codemandada al pago de dichas sumas. La parte actora desiste expresamente del pago de daños y perjuicios por parte de Margoth Meza Peñalba y Miguel Daniel Chaves Mora"*. Además, se planteó un sexto extremo: *"Se obligue a los señores Margoth Meza Peñalba y Miguel Daniel Chaves Mora proceder a la demolición de las construcciones que oportunamente sean fijadas"* (folios 1 a 9 o imágenes 3 a 11 y 754 a 759 del expediente judicial).

II.- En resolución de las diez horas quince minutos del cinco de mayo del año dos mil diez, se dio curso a la demanda y confirió su traslado a la parte accionada (folios 35 a 36 vuelto o imágenes 39 a 42 del expediente judicial).

III.- En escrito presentado el veintidós de diciembre del dos mil diez, la representación de la Municipalidad de Garabito contestó negativamente la demanda y planteó las defensas de falta de derecho y de legitimación, prejudicialidad, falta de derecho y de legitimación y prescripción, falta de agotamiento de la vía administrativa (folios 60 a 65 o imágenes 73 a 78 del expediente judicial).

IV.- El catorce de enero del dos mil once, la codemandada María Margoth Meza Peñalba contestó negativamente la demanda e interpuso las excepciones de litis pendencia, prescripción o caducidad del derecho y solicitó que se condene al pago de ambas

costas y al pago de daños y perjuicios (ver escrito de contestación a folios 102 a 108 o imágenes 128 a 134 del expediente judicial).

V.- En resolución de las ocho horas treinta y cuatro minutos del veintinueve de junio del año dos mil once, la Jueza de la etapa de trámite tuvo por contestada la demanda y declaró en rebeldía al codemandado Miguel Daniel Chaves Mora (folios 226 frente y vuelto o imágenes 252 y 253 del expediente judicial).

VI.- En resolución de las siete horas y cuarenta y seis minutos del seis de diciembre del dos mil once, y con ocasión de la defensa de prejudicialidad planteada por la representación de la codemandada Meza Peñalba, la Jueza de la etapa de trámite ordenó la suspensión del proceso por dos años o hasta que recayera sentencia firme en el proceso ordinario que se tramitaba en el Juzgado Civil y Agrario de Puntarenas, en el cual se discutió la titularidad del inmueble, que también es objeto de examen en esta sede Contencioso Administrativa (ver resolución a folios 415 a 416 o a imágenes 447 a 449 del expediente judicial).

VII.- En resolución de las quince horas y dieciocho minutos del once de diciembre del año dos mil catorce, la Jueza de la etapa de trámite ordenó continuar con el procedimiento y convocó a las partes a la audiencia preliminar (ver resolución a folio 432 o imagen 468 del expediente judicial).

VIII.- En resolución de las nueve horas treinta y tres minutos del ocho de mayo del año dos mil quince, la Jueza de la etapa de trámite procedió a suspender una vez más el proceso, esta vez con ocasión del expediente tramitado bajo el número 15-10007-0642-CI, en el Juzgado Civil y Agrario de Puntarenas, en el cual la representación de la demandada Meza Peñalba planteó discusión respecto de la titularidad sobre el inmueble que también es objeto de examen en esta sede Contencioso Administrativa (ver resolución a imagen 647 frente y vuelto o imágenes 721 y 722 en el expediente judicial).

IX.- Una vez levantada la suspensión de las actuaciones, la audiencia preliminar se llevó a cabo el veinte de marzo del dos mil diecisiete. En esa diligencia, las pretensiones fueron ajustadas según ya se indicó en el resultando primero de esta sentencia. También se corrigió la solicitud planteada por la representación de la Municipalidad accionada al contestar la demanda, en el sentido de que solicita declararla sin lugar. En resolución N°638-2017 de las catorce horas treinta y dos minutos, fue desestimada la defensa previa de falta de agotamiento de la vía administrativa interpuesta por las codemandadas Margot Meza Peñalba y la Municipalidad de Garabito, y la excepción de prescripción fue diferida para el dictado de la sentencia de fondo. Se admitió la totalidad de la prueba documental aportada por las partes, así como la realización de un reconocimiento judicial solicitado por la demandante (ver minuta de la audiencia preliminar a imágenes 754 a 759, así como su grabación la cual consta en formato digital en el expediente judicial).

X.- En resolución de las nueve horas del quince de octubre del año dos mil veinte, este Tribunal dispuso: *"Del estudio del expediente, concretamente al escuchar la audiencia preliminar, se logra determinar que la prueba a evacuar en este asunto consiste en un reconocimiento judicial, con el propósito de que el Tribunal verifique que las construcciones edificadas por la codemandada Meza Peñalba y el codemandado Chaves Mora, se encuentran localizadas en un inmueble propiedad de la parte actora. Para ello, según se indicó en la audiencia, la parte proporcionará al Órgano decisor, un consultor técnico -perito ingeniero topógrafo-. No obstante, en las condiciones de emergencia sanitaria que atraviesa el país, este Tribunal considera que no es posible llevar a cabo esa actuación procesal, tal y como fue dispuesta en la audiencia preliminar. Lo anterior por cuanto ello ameritaría el traslado de todo el Tribunal, personal técnico, así como de las partes y sus abogados, utilizando medios de transporte que no garantizan la seguridad sanitaria -distanciamiento físico-, de las personas. De igual forma, constituye un riesgo para todos los intervinientes, el desconocimiento que en este momento existe respecto del sitio en el cual tendría lugar la actuación procesal, y específicamente, sobre si éste reúne o no las condiciones para llevar a cabo la diligencia, en condiciones que garanticen la seguridad sanitaria. Por este motivo, considera el Tribunal que, para evitar dilaciones innecesarias, lo pertinente es solicitar a la parte actora, con carácter de prueba para mejor resolver, -artículo 41.3 del Código Procesal Civil, de aplicación supletoria a este asunto por disponerlo el numeral 220 del Código Procesal Contencioso Administrativo-, en sustitución del consultor técnico aludido en la audiencia preliminar y que supuestamente acompañaría a este Órgano durante la diligencia, que presente prueba pericial, emitida por un perito ingeniero topógrafo, en la que se establezca si las edificaciones correspondientes a ferretería y cabinas supuestamente levantadas por la codemandada Meza Peñalba y el codemandado Chaves Mora, se encuentran localizados en área correspondiente al inmueble matrícula de folio real número 33924-001. Asimismo, el perito deberá informar quién es el propietario registral del referido inmueble, y partir de qué momento, ostenta esa titularidad. Dicha prueba deberá presentarse por la parte actora dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir de la notificación de este auto. Posteriormente, una vez presentada la prueba, se procederá a brindar audiencia sobre ésta a la parte codemandada, y finalmente se otorgaría el plazo para emitir conclusiones, con la finalidad de proceder luego a dictar sentencia"* (ver resolución a imágenes 810 a 811 del expediente judicial)

XI.- El tres de noviembre la parte actora presentó reporte de ubicación de la finca 33924-001, elaborado por el perito topógrafo Christian Castro Salazar carné TA número 16386 (ver reporte a imágenes 817 a 819 del expediente judicial).

XII.- En resolución de las catorce horas del cinco de noviembre del dos mil veinte, se puso en conocimiento de los codemandados el reporte de ubicación referido en el resultando anterior (ver resolución a imágenes 820 a 822).

XIII.- En escrito del once de noviembre del dos mil veinte, la representación de la parte actora se refirió al reporte de ubicación y solicitó declarar con lugar la demanda (ver escrito a imágenes 830 a 833 del expediente judicial).

XIV.- En resolución de las catorce horas del trece de noviembre del dos mil veinte, notificada a todas las partes el día dieciséis del mismo mes y año, se confirió el plazo de cinco días hábiles para emitir conclusiones (ver copia de la resolución y de las actas de su notificación a imágenes 834 a 838 del expediente judicial).

XV.- En escritos presentados el 24 de noviembre del dos mil veinte, la Municipalidad de Garabito, y el representante de la actora presentó sus conclusiones (ver escrito a imágenes 839 a 843).

XVI.- En los procedimientos se han observado las prescripciones de ley. Se dicta esta resolución previa deliberación de rigor. Concurren con su voto la Jueza Álvarez Molina y el Juez Juan Luis Giusti Soto. Redacta la Jueza Sánchez Navarro.

CONSIDERANDO

I. - SOBRE LA PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER: En la audiencia preliminar llevada a cabo el veinte de marzo del dos mil diecisiete, la Jueza de la etapa de trámite, entre la prueba admitida, acogió la ofrecida por la representación de la parte actora que consistía en la realización de un reconocimiento judicial. Autorizo además, que durante la realización de ese reconocimiento, las

demandante podía hacerse acompañar de un profesional en topografía, con la finalidad de aclarar al Tribunal, si las estructuras respecto de las cuales solicita una orden de demolición, se localizan o no dentro del inmueble del cual aparece como propietario registral. Una vez valorada la pertinencia de la prueba, así como las condiciones especiales que ha provocado la crisis sanitaria que atraviesa el país con ocasión de la pandemia provocada por el virus Covid 19, este Órgano decisor determinó, no solamente que la realización de reconocimiento expondría a todas las personas que intervendrían en la diligencia a un grave riesgo de salud, sino además, y especialmente, que por no contar los integrantes del Tribunal con la experticia requerida para determinar si las edificaciones objeto de este litigio se ubican o no en el inmueble del cual dice ser propietaria la actora, la probanza -reconocimiento judicial- no debía realizarse. En su lugar, esta Cámara confirió audiencia a la demandante, proponente de la prueba, con el propósito de que presentara prueba para mejor resolver, de carácter técnico, que determinara si las construcciones cuya demolición se solicita en esta demanda, se encontraban o no localizadas en el inmueble matrícula de folio real 33924-00. La representación de la actora estuvo conforme, y presentó la prueba solicitada por el Tribunal, a través del informe rendido por el perito topógrafo Christian Castro Salazar, visible a imágenes 817 a 819 del expediente judicial. Una vez conferida la audiencia de rigor a la parte demandada, se procede a incorporar esta prueba a los autos, para mejor resolver.

II.- SOBRE LOS HECHOS PROBADOS: De importancia para resolver este asunto se tienen los siguientes hechos probados:

1. Que según el Registro Nacional, Propiedades Turísticas Herradura PTH S.A., es propietaria de la finca matrícula de folio real número 33924-00, derechos 001 y 002, la cual se encuentra situada en el distrito 01 Jacó, cantón Garabito, provincia de Puntarenas. El inmueble tiene los siguientes linderos: Norte: Quebrada "CAVA BLANCA EN SERVIDUMBRE"; Sur: Carretera a Playa Herradura; Este Finca N°4; Oeste: finca N°5. Su cabida es de cincuenta mil cincuenta y ocho metros con veinticinco decímetros cuadrados. Fue inscrita en el Registro Nacional a nombre de Propiedades Turísticas Herradura PTH S.A. el diecinueve de junio del dos mil seis. Al momento de su inscripción, el inmueble tenía las siguientes afectaciones: 1. Reservas y restricciones bajo las citas 317-13607-01-0905-001 y 317-13607-01-0903-001; 2. Demanda penal bajo la cita 515-04263-01-0002-001, radicada en el Juzgado Penal de San José, expediente número 02-001604-647-PE, iniciada el seis de febrero del dos mil tres, y finalizada el seis de febrero del dos mil trece (ver certificación literal emitida por el registro Nacional a folios 18 y 19, o imágenes 20 y 21, y consultas por número de finca que constan a folios 70 a 73 e imágenes 84 a 87 y 900 del expediente judicial).

2. Que el inmueble referido en el hecho inmediato anterior fue adquirido por Propiedades Turísticas Herradura PTH S.A. mediante compraventa realizada el seis de junio del dos mil seis, al señor Víctor Valverde Asi quien, según escritura pública otorgada ante el Notario José Ramón Chavarría Saxe, era el propietario registral del inmueble en ese momento (ver copia de la escritura a folios 24 a 26 e imágenes 27 a 29 del expediente judicial).

3. Que según escritura pública otorgada el diecisiete de noviembre del dos mil uno, ante el Notario Enrique Alberto Van Browne Oliver, el señor Víctor Valverde Asi, adquirió el inmueble matrícula 33924-001, con plano catastrado P-446391-81, en virtud de cesión realizada por la señora Betty Lang, en su condición de única heredera del señor Eric Lang (ver escritura pública otorgada ante el Notario Van Browne Oliver a folios 462 a 463 e imágenes 519 a 521 del expediente judicial).

4. Que mediante escritura pública número veinte, otorgada ante los notarios públicos Hugo Gerardo Cavero Araya y José Antonio Zeledón Colombari, el dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, el señor Juan Bautista Porras Cerdas, en su condición de poseedor por más de siete años, de un inmueble localizado en el cantón de Garabito, vendió a la señora Anabel Varela Murillo las mejoras y posesión de dicho terreno (ver copia de la escritura a folios 112 y 113 e imágenes 138 y 139 del expediente judicial).

5. Que el primero de octubre del dos mil cuatro, la señora Anabel Varela Murillo vendió a la señora Margoth Meza Peñalba, la posesión y las mejoras de un inmueble, que había adquirido la primera del señor Juan Bautista Porras Cerdas, según la escritura referida en el hecho inmediato anterior (ver copia del contrato de compra venta a folios 114 y 115 e imágenes 140 y 141 del expediente judicial).

6. Que ante el Juzgado Civil y de Mayor Cuantía de Puntarenas, expediente N°11-100010-0642-CI, se tramitó demanda presentada por la aquí codemandada Meza Peñalba contra Propiedades Turísticas Herradura PTH S.A. y otros, en el cual se formularon pretensiones en orden a la declaración de la nulidad de, entre otras, de las escrituras públicas de adjudicación de un derecho sucesorio, otorgada ante el Notario Enrique Van Browne Olivier, así como la escritura de compra venta mediante la cual la demandante adquirió el inmueble 33924 (ver copias certificadas del expediente a folios 352 a 412 e imágenes 419 a 479 del expediente judicial).

7. Que en el proceso referido en el hecho probado anterior, se declaró la deserción de la parte actora, señora Margoth Meza Peñalba (ver resolución N°312, de las once horas veinte minutos del veinticuatro de octubre del dos mil trece, del Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, en la cual dicho órgano confirmó la resolución de las ocho horas cuarenta y cinco minutos del seis de noviembre del dos mil doce, que había declarado la deserción en el proceso ordinario tramitado ante el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas bajo el número 11-100010-0642-CI (ver copia de la resolución a folios 425 a 428 e imágenes 461 a 464 del expediente judicial).

8. Que mediante escrito con fecha de diecisiete de febrero del dos mil quince, la aquí codemandada planteó una nueva demanda contra la actora y otros, con pretensiones similares a las referidas en el hecho probado anterior, la cual fue tramitada en el Juzgado Civil y Agrario de Puntarenas bajo el expediente N°15-100074-642-CI-1-ELE, que culminó con una nueva declaratoria de deserción, según resolución N°093-2016, de las trece horas cincuenta y ocho minutos del nueve de junio del dos mil dieciséis, en la cual el Juzgado Civil de Puntarenas declaró la deserción de la demanda, al considerar que el "proceso ha sufrido un abandono por parte de la actora" por un período superior a los tres meses (ver copia de la demanda y de la resolución citada a folios 540 a 565 e imágenes 637 a 662 y 725 a 727 del expediente judicial).

9. Que con ocasión de una presunta falsedad ideológica relacionada con los actos de traspaso de varios inmuebles, entre los cuales se encuentra el 33924, se siguió una causa penal, radicada en el Juzgado Penal de San José, expediente número 02-001604-647-PE, la cual, según lo reconoce la propia representación de la accionada Meza Peñalba, en los escritos de su demanda presentada ante las jurisdicciones Civil y Agraria, al indicar que "no fue posible continuar la persecución penal porque la acción

prescribió mucho antes de que se presentara la denuncia y así fue declarado por el Juez de la Etapa Preparatoria" (ver escrito de demanda a folios folios 540 a 565 e imágenes 637 a 662 del expediente judicial).

10. Que con ocasión de una consulta planteada por la demandante, el Jefe Técnico de Ingeniería y Construcciones de la Municipalidad de Garabito, en oficio DI-015-2010, de seis de enero del dos mil diez informó a la actora que en sus archivos no se encontraban registro de permisos de construcción otorgados a María Margoth Meza Peñalba en la finca 33924-001 (ver copia del oficio a folio 33 o imagen 37 del expediente judicial).

11. Que según reporte de ubicación realizado por el perito topógrafo Christian Castro Salazar en la finca 6 333924, posee varias construcciones, localizadas en las coordenadas CRTM E 429605, N1068431, punto frente a calle pública y E429580, N1068408 (ver copia del reporte a imágenes 852 a 854 del expediente judicial).

III.- SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS:

1. Que la actora haya sido reivindicada en su derecho de posesión respecto del terreno en el cual se localizan las edificaciones cuya demolición ha solicitado ante este Tribunal (los autos).

IV.- SOBRE LOS ALEGATOS DE LA PARTE ACTORA: En lo esencial, la representación de la demandante aduce: **1. Que ha sufrido afectación en el ejercicio del derecho de propiedad del inmueble número 33924:** Dice que es titular del derecho de propiedad de la finca inscrita en el Registro Nacional bajo el folio real 33924, y manifiesta que en una porción del terreno, en un área de aproximadamente tres mil seiscientos metros cuadrados, los codemandados Margoth Meza Peñalba y Miguel Chaves Mora, construyeron varias edificaciones, que le han impedido ejercer libremente su derecho de propiedad al verse imposibilitada para disponer del terreno, lo cual, afirma, le ha ocasionado daños y perjuicios. **2. Conducta omisiva por parte de la Municipalidad:** Alega que ha sido la inactividad de la Municipalidad ocasionada lo que ocasionó que personas que ejercen una posesión precaria, construyeran en el bien respecto del cual ostenta el derecho de propiedad. Apunta que el ente local debió comprobar si se contaba o no con los permisos correspondientes, y en caso contrario, suspender las obras, lo cual la Administración accionada no hizo. Señala además, que la Municipalidad debió proceder a demoler las obras, con el fin de restablecer el orden jurídico. Manifiesta que la conducta omisiva de la Municipalidad le ha ocasionado daños y perjuicios, y solicita de ésta la indemnización correspondiente.

V.- SOBRE LOS ALEGATOS DE LA MUNICIPALIDAD DE GARABITO: La administración accionada alega en su defensa los siguiente: **1. No existe certeza de que lo que existe en el campo, en los inmuebles, resulte acorde con la información registral:** Aduce que el inmueble en cuestión se localiza en un sitio conocido como las Parcelas de Herradura, la cual ha sido una zona en conflicto, en la cual desde hace muchos años han sido tramitados varios procesos judiciales, lo cual, según dijo, ha impedido identificar quiénes son los dueños, poseedores, o terceros con mejor derecho. **2. Alega que ha cumplido con sus deberes a cabalidad.** **3. El actor no ha ejercido ninguna acción para defender sus derechos:** Señala que el ordenamiento confiere una gama de instrumentos mediante los cuales el actor puede restablecer el pleno ejercicio de su propiedad, y sin embargo, no lo ha hecho, por lo que estima que resulta improcedente endilgarle a la Municipalidad los efectos de su propia inactividad. Alegó, la prejudicialidad, falta de derecho y prescripción, la cual vincula al artículo 198 de la Ley General de la Administración Pública, pues considera que el derecho para reclamar indemnización ya ha prescrito.

VI. SOBRE LOS ALEGATOS DE LA CODEMANDADA MEZA PEÑALBA: La representación de la codemandada rechazó la demanda, con fundamento en los siguientes alegatos: **1. Desconoce cuál es la ubicación de la finca 33924-000:** Manifiesta que ignora cuál es la relación del referido inmueble, con el que ella adquirió mediante compra a la señora Anabel Varela Murillo. Afirma además, que sobre ese bien, el señor Miguel Chaves Mora no tiene ningún derecho. Afirma ser la legítima titular de un inmueble que posee desde larga data, y el cual, estima le pertenece. Indica además, que al adquirir el bien, algunas edificaciones ya existían, y otras se construyeron posteriormente, lo cual, según afirma, fue autorizado por la Municipalidad, a través de sus inspectores, siendo que no existían registros constructivos. Planteó las defensas de falta de derecho, legitimación, prescripción o caducidad, y respecto de éstas últimas alegó que las construcciones son de vieja data, por lo que estima que el derecho de la demandante ha caducado y está prescrito. Aduce además la prejudicialidad, y sobre el particular afirma que existen un proceso penal y uno civil pendientes, y que en éste último se pretende la declaración de la nulidad de los traspasos que derivaron en la inscripción del inmueble a nombre de la demandante.

VII. SOBRE LA FALTA DE LEGITIMACIÓN DE LA DEMANDANTE: La actora solicita la demolición de un grupo de construcciones localizadas en un área de aproximadamente tres mil seiscientos metros cuadrados de la finca número 6 33924, la cual se encuentra inscrita a su nombre en el Registro Nacional. En lo esencial aduce que esas edificaciones se levantaron o construyeron sin contar con los permisos que exige la Ley de Construcciones, y que ello obedeció a una conducta omisiva por parte de la Municipalidad. Es un hecho probado que según el Registro Nacional, Propiedades Turísticas Herradura PTH S.A., es propietaria de la finca matrícula de folio real número 6-3392400, derechos 001 y 002, la cual se encuentra situada en el distrito 01 Jacó, cantón Garabito, provincia de Puntarenas. En ese inmueble, según informe rendido por el topógrafo Christian Castro Salazar en las coordenadas CRTM E 429605, N1068431, punto frente a calle pública y E429580, N1068408, se ubican varias construcciones, que son las que supuestamente edificó y ha poseído la codemandada Meza Peñalba. En su demanda, la actora pretende que en sentencia se ordene a la Municipalidad accionada la demolición de esas obras. Sin embargo, es criterio de este Tribunal que la señora Meza Peñalba ha sido poseedora de dicho inmueble de buena fe, por cuanto, según ha sido acreditado, adquirió la posesión del inmueble en el cual la actora afirma se encuentran las construcciones cuya demolición solicita, a través de una compraventa negociada el primero de octubre del dos mil cuatro, con la señora Anabel Varela Murillo, quien a su vez obtuvo la posesión del bien mediante compra venta que consta en escritura pública número veinte, otorgada ante los notarios públicos Hugo Gerardo Caveró Araya y José Antonio Zeledón Colombari, el dieciséis de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro, conforme a la cual, el señor Juan Bautista Porras Cerdas, en su condición de poseedor por más de siete años del terreno, traspasó su posesión a la señora Varela Murillo. Como puede verse, la codemandada adquirió la posesión del inmueble en el cual levantó algunas construcciones a través de una compraventa de un derecho de posesión que ya tenía años de ser ejercido, no solamente por quien le traspasó a ella la posesión, sino a su vez por el señor Porras Cerdas, quien, según la escritura pública anteriormente referida, había poseído el bien desde el año de mil novecientos noventa y cuatro. Estos hechos, impiden a esta Cámara ordenar la demolición solicitada, pues se ha acreditado el ejercicio de la posesión sobre un bien, sin que conste acción reivindicatoria alguna,

de lo cual se sigue que no es posible proceder en este momento, conforme los preceptos de los artículos 508 y 509 del Código Civil. Para ello, es menester que con antelación, el propietario del inmueble recupere el dominio sobre éste con todos sus atributos, lo cual no ha ocurrido en la especie, pues el propio demandante afirma que no ha podido disponer del bien, y funda precisamente en esa circunstancia su reclamo de daños y perjuicios. De este modo, el propietario, antes de solicitar la demolición de las obras que según alega construyó la codemandada Meza Peñalba, habrá de ejercer la acción reivindicatoria para que, según se dispone en el numeral 316 del Código Civil, se le restituya la cosa objeto de su propiedad y el goce de todos los atributos que ese derecho comprende, entre éstos la posesión definitiva. Lo anterior por cuanto *"La acción reivindicatoria se ha definido como aquella por medio de la cual una persona reclama la restitución de un objeto que le pertenece, o el libre goce de alguno de los derechos que la propiedad comprende; también como la acción real que compete al dueño de la cosa contra el poseedor de la misma, para que se le restituya con los frutos, accesiones y abono de menoscabos. Lo fundamental, lo característico es que en ella se discute y define la titularidad del derecho de propiedad por lo que se concluye en que mediante la acción reivindicatoria el propietario no poseedor hace efectivo su derecho a exigir la restitución de la cosa del poseedor no propietario"* (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. N°127 de las 14:20 del 27 de abril de 1990). *"III.- La acción reivindicatoria tiene tres presupuestos de validez. En primer lugar, para que prospere la acción se requiere legitimación activa, es decir que quien reclama la titularidad jurídica de propietario debe demostrar su condición de dueño; con ello se pretende significar la exigencia no solo de una titularidad formal y registral sino básicamente la condición del propietario, de haberse comportado como tal, a través de actos específicos y concretos que hagan denotar esa condición por reunir en sí todos los atributos del dominio (artículos 316, 320 y 321 del Código Civil). El segundo presupuesto de validez es la legitimación pasiva, según el cual el reivindicante debe demostrar la ilegitimidad de la posesión de la posesión del accionado, sea la condición del que sin título detenta la posesión del legítimo propietario, entrañando una ilicitud, una violación consagrada en el ordenamiento jurídico, capaz de repudiarse por carecer de fundamento jurídico (artículo 320 del Código Civil y sentencia N 22 de la Sala de Casación de las 16 horas y 5 minutos del 11 de marzo de 1953). Finalmente, se encuentra el requisito de la identidad de la cosa, referida a la prueba exacta de que lo reclamado por el propietario resulta ser lo poseído ilegitimamente por el demandado; implica la necesaria demostración de la perfecta e inequívoca coincidencia del título del propietario con la posesión del demandado, y de no existir esta demostración no puede prosperar pues para su procedencia deben identificarse cosas corporales, concretas y determinantes para establecer la perfecta coincidencia entre lo reclamado y lo poseído. Para ello entrándose de reivindicación inmobiliaria la prueba se orienta a determinar la conformación real e indiscutible del objeto de discusión, de donde debe existir claridad en cuanto a los linderos, el área específica de discusión, el ejercicio o no de la posesión ejercida sobre esa área por el propietario anteriormente y del demandado al momento de la prueba"* (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Voto No. 161 de 14 horas 55 minutos del 23 de mayo de 1990). Luego, solamente una vez demostrados los anteriores presupuestos, y obtenida una sentencia favorable ante los tribunales de justicia, el propietario puede recuperar la cosa objeto de su propiedad, y por ende, el pleno goce en el ejercicio de cada uno de los derechos que le dan a ella contenido, entre los cuales se encuentra la potestad de requerir la demolición de las obras edificadas en el bien reivindicado. En la especie, no consta en autos que esa restitución haya tenido lugar. Aún más, de las manifestaciones del actor, así como de la accionada Meza Peñalba, se infiere que ésta última es quien ejerce en la actualidad la posesión del inmueble. Es preciso reiterar que ciertamente, no cabe dudas de que la actora es la propietaria registral del bien matrícula número 6-33924, no obstante, también lo es, que respecto del inmueble cuyas obras requiere que se ordene su demolición, no ha ejercido la posesión, como el propio representante de la actora lo expresa en su demanda al fundamentar su pretensión de ser indemnizado por concepto de daños y perjuicios. Se sigue entonces que, a efecto de contar con legitimación suficiente para el ejercicio de su reclamo, es necesario que el propietario registral primero sea restituido en su derecho de posesión, por la vía que el ordenamiento establece para ello, la cual, según se indicó, es la acción reivindicatoria, la que, no solo no forma parte del elenco de pretensiones planteadas por el demandante en este proceso, y no se confirió traslado a los accionados sobre una acción de esa naturaleza, sino que además, no consta que haya sido ejercida y resuelta a favor del actor en otra sede jurisdiccional. En autos solamente constan los intentos de la codemandada Meza Peñalba en orden a declarar la nulidad del título de propiedad del demandante, mediante la presentación de sendas demandas de nulidad ante el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Puntarenas, tramitado bajo el número 11-100010-0642-CI así como ante el Juzgado Civil y Agrario de Puntarenas, N°15-10074-642-CI-1-ELE, no obstante, al haberse declarado en ambos procesos la deserción, no llegó a definirse tampoco en aquella sede la titularidad del bien y su consecuente restitución. Así, extraña el Tribunal, la demostración por parte del accionante, de que haya sido restituido en el ejercicio de su derecho de posesión sobre el inmueble 6-33924, lo cual, se reitera, es preciso para que sea procedente acoger las pretensiones planteadas. Es preciso señalar que dicha acción reivindicatoria no es posible realizarla en este proceso, no solamente porque ello no ha sido solicitado, y como se dijo, no se confirió traslado sobre una pretensión de esta naturaleza, sino además porque la prueba ofrecida y evacuada no es la útil y necesaria para resolver una gestión de esa naturaleza. En consecuencia, por las razones dichas, no queda más que acoger la defensa de falta de legitimación de la demandante, pues con la finalidad de ejercer los atributos del derecho del bien respecto del cual aparece como propietario registral, y de este modo exigir la demolición de las obras edificadas supuestamente sin su consentimiento en el inmueble 6-33924, es necesario primero, que el propietario y aquí actor sea restituido de forma definitiva en la posesión del inmueble, hecho que no ha sido acreditado, y que, como ya se indicó, tampoco fue requerido por el demandante, lo cual lo coloca en un estado de falta de legitimación, pues si bien es propietario registral del bien, su situación jurídica material respecto de éste no ha sido definida por las vías que el ordenamiento jurídico dispone para ello. Tan es así, que es la codemandada Meza Peñalba quien ejerce la posesión del bien en el que se encuentran las obras cuya demolición ha sido requerida por la actora. Cabe aclarar que *"Entendemos por legitimación la específica situación jurídica material en la que se encuentra un sujeto, o una pluralidad de sujetos, en relación con lo que constituye el objeto litigioso de un determinado proceso; la legitimación, en definitiva, nos va a indicar en cada caso quiénes son los verdaderos titulares de la relación material que se intenta dilucidar en el ámbito del proceso; quiénes los sujetos cuya participación procesal es necesaria para que la Sentencia resulte "eficaz"*". (GIMENO SENDRA, Vicente. *"Derecho Procesal Administrativo Costarricense"*, San José, Editorial Juricentro, 1994, p.p. 162). *"A grandes rasgos, se puede entender como legitimación, la situación jurídica en que se encuentra un sujeto y en virtud de la cual puede manifestar válidamente su voluntad respecto a una determinada relación de derecho, afectándola en algún modo. En*

cuanto al proceso, es la "posibilidad legal en que se encuentra una persona para ser sujeto procesal, en relación con un caso concreto, como demandante, como demandado o como tercerista (...) La legitimación propiamente dicha, -señala Manuel Diez- implica una relación especial entre una persona y una situación jurídica en litigio, por virtud de la cual es esa persona la que, según la ley, debe actuar como actor o demandado en el juicio. La legitimación no es el derecho de poner en actividad un órgano público, ya que el derecho de excitar la tutela jurisdiccional del Estado lo tiene todo particular. La legitimación es un requisito de admisión de la pretensión en cuanto al fondo del asunto y no de la existencia del proceso. DIEZ (Manuel María), *Derecho Procesal Administrativo*, op. cit. PP. 204-205. (...) Al respecto, nuestra jurisprudencia ha declarado que "al amparo de principios de Derecho Procesal Civil, ... ya ha declarado que las acciones antes los tribunales de justicia no pueden prosperar si falta cualquiera de los siguientes presupuestos: derecho real o personal que les sirva de fundamento, interés actual en ejercitarlas y la legitimación de las partes para actuar, la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)", (José Chiovenda, op. cit., Tomo I, página 178)", Sala de Casación, Sentencia No. 76 de 15:15 horas del 22 de julio de 1959, semestre II, Tomo I, página 183. Determinar si al demandante le asiste el derecho que invoca y ese derecho le ha sido o no vulnerado, constituye precisamente la cuestión de fondo del pleito. Carece de legitimación el demandante al que no se refiere la relación jurídica debatida. Ver en igual sentido, GONZALEZ PEREZ (Jesús) *Justicia Administrativa*, Madrid, Editado por el Instituto de Estudios Políticos, 1958, pp 255-256 (...) (Tomado de la Tesis de Grado: "El acceso al control jurisdiccional de la Administración Pública", Lic. Carlos A. Zamora Sánchez, Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1992, pp. 26-28). Siguiendo las ideas citadas el Tribunal considera que la actora carece de legitimación para exigir la demolición de unas construcciones que, aún y cuando se encuentran edificadas en el inmueble del cual aparece como propietaria registral, lo cierto es que como la propia representación de la demandante lo reconoce, su situación jurídica respecto de la porción de terreno en el cual se ubican las obras cuya demolición pretende sea ordenada por este Tribunal, no es la de un propietario en ejercicio pleno de los atributos del derecho de propiedad, pues la posesión es ejercida por la señora Meza Peñalba, y hasta que la actora no sea reivindicada en su derecho, carece de legitimación para emprender acciones que vulneren esa condición de poseedora que ha venido ejerciendo la codemandada, pues para que ello resulte procedente, ésta deberá ser despojada del ejercicio de la posesión mediante la acción reivindicatoria correspondiente, en la cual, además, podría eventualmente declararse algún derecho a favor de la codemandada y poseedora. Por la forma en la que se resuelve, se omite pronunciamiento sobre el resto de las excepciones planteadas por los codemandados.

VIII.- SOBRE LAS COSTAS: El artículo 193 del CPCA establece que las costas procesales y personales son impuestas al vencido por el solo hecho de serlo, pronunciamiento que debe hacerse incluso de oficio, al tenor de lo dispuesto en esa misma norma, en concordancia con el numeral 119.2 *ibidem*. La dispensa de esta condena solo es viable: a) cuando hubiere, a juicio del Tribunal, motivo suficiente para litigar; b) cuando la sentencia se dicte en virtud de pruebas que desconociera la parte contraria; o bien, c) cuando se incurra en *plus petitio*, esto es, cuando la diferencia entre lo reclamado y lo obtenido en definitiva sea de un quince por ciento (15%) o más, a no ser que las bases de la demanda sean expresamente consideradas provisionales o su determinación dependa del arbitrio judicial o dictamen de peritos (ordinal 194 *ibidem*). En la especie el Tribunal considera que en este asunto ha habido motivo suficiente para litigar. Lo anterior por cuanto, como se indicó en el considerando anterior, es un hecho probado que el demandante es propietario del inmueble matrícula 6 33924, y por consiguiente resulta atendible que intente ejercer los atributos de la propiedad sobre ese bien. El hecho de que no haya elegido la vía adecuada para ello, obedece en criterio el Tribunal, a la complejidad de los hechos planteados, lo que ha motivado la demanda propuesta. En consecuencia, se resuelve este asunto sin especial condenatoria en costas.

POR TANTO

Se acoge la defensa de falta de legitimación activa. Se declara improcedente la demanda de PROPIEDADES TURÍSTICAS HERRADURA PTH SOCIEDAD ANÓNIMA, contra la MUNICIPALIDAD DE GARABITO, la señora MARGOTH MEZA PEÑALBA, y contra el señor MIGUEL DANIEL CHAVES MORA. Se resuelve este asunto sin especial condenatoria en costas.

Ileana Sánchez Navarro

Marianella Álvarez Molina

Juan Luis Giusti Soto

- Código Verificador -
NMCHEJWY6WW61
NMCHEJWY6WW61

Documento firmado por:

ILEANA ISABEL SANCHEZ NAVARRO, JUEZ/A DECISOR/A
JUAN LUIS GIUSTI SOTO, JUEZ/A DECISOR/A
MARIANELLA DEL CARMEN ALVAREZ MOLINA, JUEZ/A DECISOR/A

Clasificación elaborada por CENTRO DE INFORMACIÓN JURISPRUDENCIAL del Poder Judicial. Prohibida su reproducción y/o distribución en forma onerosa.

Es copia fiel del original - Tomado del Nexus PJ el: 01-10-2021 14:45:08.