

Expediente 02-000744-0164-CI. ORDINARIO DE SUMMA  
INTERNACIONAL LTDA CONTRA LA ASOCIACION PRO  
DIFUSION DE LA CULTURA OCCIDENTAL (APRODICO)

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Nosotros, MARIO ALBERTO MUÑOZ QUESADA y BERNAL CHAVARRIA  
HERRERA, de calidades que constan en autos, en nuestra condición de representantes de  
la Sucesión de Paul Lesko y de la sociedad actora respectivamente, interponemos  
**RECURSO DE CASACION** contra la sentencia número 387-2017 de las 14:38 horas del  
29 de setiembre del 2017, dictada por el Tribunal de Apelación Civil y de Trabajo de  
Alajuela (Sede Alajuela), en el proceso ordinario que indicado en el encabezamiento.

I.- CASACIÓN POR EL FONDO

En la sentencia que se ataca por este recurso de casación, el Tribunal, al denegar la  
pretensión de indemnización pecuniaria por daños y perjuicios, incurre en error de  
derecho, que así reclamamos.

En efecto, de la misma sentencia del Tribunal se confirma y corrobora que la Asociación  
demandada, desde el año 2000 en adelante hasta el presente, ha venido ocupando el  
inmueble propiedad de la actora de MALA FE, pues habiendo sido requerida para la  
devolución del mismo a su legítima propietaria Summa Internacional Limitada, desde esa  
data se ha negado, manteniéndose ocupando el inmueble, SIN PAGAR O RECONOCER



*7 folios  
Únicamente*

PAGO ALGUNO POR TAL OCUPACIÓN, GOCE Y DISFRUTE, todo ello implicando un grave perjuicio económico para la actora en éste proceso.

La parte actora, desde la presentación de la demanda, ha pretendido que la Asociación demandada pague por esa ocupación de mala fe, dado que nunca ha existido donación del inmueble a su favor como lo han pretendido.

En la sentencia que se recurre ahora, el Tribunal Confirma la sentencia de primera instancia, indicando que "... las ganancias dejadas de percibir por la accionante no fueron demostradas, y si bien desde el año 2000 existió una solicitud de desalojo, la cual no fue acatada por la Asociación Pro Difusión de la Cultura Occidental, por existir una confusión con respecto al dueño del inmueble, y es hasta que este asunto se resuelve, que las partes involucradas, pueden tener certeza de los derechos sobre el citado bien inmueble...".

El Tribunal comete un error al indicar que el desalojo y restitución del inmueble no fue acatado por la Asociación por existir una confusión con respecto al dueño del inmueble, ya que ha quedado debidamente demostrado que la actora es la legítima propietaria del inmueble y que la posesión ejercida por la Asociación fue ejercida de **MALA FE.**

Tanto el Tribunal como la Juzgadora de primera instancia, preterieron la prueba documental consistente en el dictamen pericial de folios 197 a 190 del Ing. Luis Alberto Rodríguez Astúa, (mantenida y declarada válida y eficaz por la sentencia del Tribunal Segundo Civil de San José, que también consta en autos), la cual fue evacuada en la etapa probatoria del presente proceso. Esta prueba y dictamen pericial, después de exponer la



descripción del inmueble y su ubicación, concluye que “Para dar un posible alquiler por el método de rentabilidad de la inversión para viviendas usadas, no nuevas, la regla clásica que se usa es el de un 1% del valor de la inversión como posible alquiler mensual. Por lo tanto el posible alquiler mensual sugerido sería de US\$6,762.38”.

Por ende, carece de sustento legal la afirmación del Tribunal “--- de que las ganancias dejadas de percibir por la accionada no fueron demostradas...”, porque la ocupación del inmueble, a partir del año 2000 cuando se planteó el desahucio administrativo y hasta la fecha presente, lo ha sido por la propia Asociación demandada, que con su ocupación ha impedido que la sociedad actora pudiera arrendar o vender el inmueble, como ha impedido también, con esa ocupación ilegal, todo acto o acción de lucro o ganancia para la legítima propietaria. LA OCUPACION DE MALA FE IMPLICA UN PERJUICIO PATRIMONIAL, EL CUAL ESTA CUATIFICADO EN EL INFORME PERICIAL.

El sólo hecho de la ocupación ilegal del inmueble, de su continua permanencia, después de haber sido requerida para que restituyera el inmueble a su legítima propietaria, y mantenerse en esa ocupación por más de diecisiete años continuos, demuestra, en buena lógica jurídica, que esos impedimentos de ganancias han sido el resultado de la mala fe de la parte demandada, que ha invocado una donación inexistente.

Por otro lado, tampoco es válida la tesis del Tribunal de que “...es hasta que este asunto se resuelve que las partes involucradas, pueden tener certeza de los derechos sobre el citado bien inmueble...”, pues ello equivaldría a desconocer totalmente los artículos 264 y 266

del Código Civil, ya que conforme a esa tesis, el derecho de propiedad de la sociedad actora estaría surgiendo con éste fallo y no con el título y causa.

Al ser preterido el elemento de prueba consistente en la pericia del Ing. Rodríguez Astúa, por la sentencia del tribunal, al no darle su valor y eficacia legales, incurrió en el error de derecho apuntado, por lo que produjo la infracción de los artículos 330, 338, 379 y 401 del Código Procesal y consecuentemente en la violación de los artículos 264, 266, 285, 316, 324 y 1045 del Código Civil.

La infracción consiste en que el Tribunal, conociendo y declarando la ocupación de **MALA FE,** de la demandada desde el año 2000 hasta la fecha presente, no le dio el valor que la ley le asigna al dictamen pericial, a la prueba confesional de Winston Salazar Rojas, la prueba documental sobre el desahucio administrativo y comunicación de solicitud de devolución del inmueble, y no aplicó las normas que se dicen conculcadas, pese a existir prueba pericial, válida y eficaz y no combatida en el proceso y pruebas confesional y documental relativas al inicio de la mala fe de la Asociación demandada. Por otro lado, el Tribunal en la sentencia que se recurre omite señalar o indicar cuál es el precepto legal en base al cual deniega la pretensión, no siendo válidos como sustento legal, los argumentos que exponen en el considerando V de la sentencia, los cuales contradicen normas vigentes que sustentan esa pretensión.

### **PRETENSION DEL RECURSO**



Pido se case la sentencia recurrida, anulándose lo declarado por el Tribunal en cuanto al rechazo de la pretensión de daños y perjuicios reclamada por la parte actora, y en su lugar, se revoque la sentencia de primera instancias y se acoja la misma, condenándose a la Asociación demandada al pago de los perjuicios, a partir de la fecha en que se constituyó su ocupación de mala fe sobre el inmueble objeto de ésta Litis.

## **II.- ERROR DE DERECHO EN LA APRECIACION DE LA PRUEBA.**

El Tribunal avala la tesis del Juzgado en cuanto a las mejoras que la parte demandada-reconventora reclama, lo cual, conforme a las reglas de la sana critica, incurre en una valoración errada de las pruebas que conducen a otorgar tal pretensión. Dado que la misma sentencia que se recurre reconoce e imputa a la parte demandada una ocupación y posesión de mala fe, a partir del año 2000 hasta la fecha, ello implica que por tal condición solamente deban reconocérsele el valor de las mejoras necesarias y útiles, pudiendo retirar las de puro adorno ( artículo 330 del Código Civil ).

De la prueba evacuada en autos, consta que hubo mejoras desde 1996 hasta el 11 de setiembre de 2000, y otros, calificadas de mala fe, después del 12 de Setiembre de 2000 hasta la fecha. Y así lo reconoce la sentencia del Tribunal que confirma la de primera instancia. Por su parte, la sentencia que se confirma, de forma genérica y sin precisar de forma exacta las fechas o tiempos en que tales mejoras fueron constituidas, expresa: “ Analizado lo anterior en conjunto con lo declarado por los testigos, se tiene que durante

todos los años en que la Asociación reconventora ha poseído el terreno en Litis, la misma ha realizado mejoras tanto útiles como necesarias, como lo son ( la negrita no es del texto ) **la remodelación de la capilla, remodelación del garaje a comedor, piso de dicho comedor, remodelación de un cuarto a una área social, puerta de madera, pintado de casa, reparación de techos, reparación del sistema eléctrico, arreglo de cielo raso, reparación de tres baños, tanto en sus paredes como los lavamanos...**”

Las sentencias dictadas no podían acoger la pretensión del pago de las mejoras, si previamente no determinan en forma clara y precisa las fechas en que dichas mejoras se hicieron. Al no quedar establecidas esas fechas, dichas sentencia incurrieron en la violación del citado artículo 330 citado, por errónea interpretación. Así entonces, fue mal valorada la prueba confesional y testimonial que se citan en respaldo de tal pretensión, y con ello se infringieron los artículos 330, 338 y 351 del Código Procesal Civil, y como normas sustantivas conculcadas los artículos 330 y 332 del Código Civil. La infracción consiste en atribuirle a las pruebas confesional y testimonial tales mejoras sin que se haya precisado el tiempo en que fueron introducidas al inmueble, con lo cual se incurrió en la errada interpretación del artículo 330 citado, puesto que éste para ser fundamento de derecho, debe precisarse antes cuáles y cuándo fueron introducidas mejoras necesarias y útiles.

#### **PRETENSION DE RECURSO:**



Se case la sentencia del Tribunal y se revoque la de I instancia, que condena a la actora a pagar mejoras útiles y necesarias.

Observen los señores Magistrados que no obstante el error de derecho comentado, se comete una falta a los principios más elementales de justicia, al reconocer mejoras a una posesión de mala fe, **mejoras no autorizadas por la propietaria, no determinadas como mejoras necesarias y útiles** y no reconocer perjuicios derivados de la continua posesión de MALA FE, cuando existe un reporte pericial al respecto, tal y como quedó expresado en este recurso.

#### NOTIFICACIONES:

Al Lic. Bernal Chavarría Herrera en el medio señalado, y al Dr. Mario Muñoz Quesada en el correo electrónico [mariomuq@gmail.com](mailto:mariomuq@gmail.com)

San José, 18 de octubre del 2017.

Dr. Mario Muñoz Quesada



Lic. Bernal Chavarría Herrera



**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA**  
**RECIBIDO PARA RECURSOS**

Presentado por: Luis Mena Mañor

Del Día: 24/10/2017

A las: 8:53

Consta de 7 folios

folios Copias ( ) cantidad

Descrip. (5) CASACIÓN

( ) REVISIÓN

( ) NULIDAD

( ) REVOCATORIA

Se adjunta: \_\_\_\_\_

Firma Autorizada. [Firma]