



Exp: 02-000744-0164-CI

Res. 000311-F-S1-2021

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las once horas treinta minutos del once de febrero de dos mil veintiuno.

Proceso ordinario civil tramitado en el Juzgado Civil del I Circuito Judicial de Alajuela, interpuesto por SUMMA INTERNACIONAL SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, representada por su subgerente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, el señor Óscar Gallegos Borbón, en contra de ASOCIACIÓN PRO DIFUSIÓN DE LA CULTURA OCCIDENTAL (APRODICO), representada por su presidente con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, el señor Víctor Andrés Jiménez Navarro. Asociación que interpuso contrademanda en contra de la sociedad citada, su representante, y de la Sucesión de Paul Lesko Jacisin, última que es representada por su albacea, la señora Mary Alice Lesko Liska. Figura como apoderado especial judicial de la actora y del señor Gallegos Borbón, el licenciado Bernal Chavarría Herrera; de la sucesión, el licenciado Mario Muñoz Quesada; y de la demandada, la licenciada Maribel Castillo Masís. Recurso de casación que se presenta en contra de la sentencia no. 387-2017 de las 14 horas 38 minutos (02:38pm) del 29 de setiembre de 2017.

Redacta la magistrada Rojas Morales

CONSIDERANDO

I. En el presente asunto se discute sobre la situación de la finca 1-307452-000, la cual, está inscrita registralmente a nombre de Summa Internacional Ltda (antes Summa Internacional S.A), pero se encuentra en posesión de la Asociación Pro Difusión de la Cultura Occidental (de ahora en más APRODICO o la asociación). En el año 2000, la empresa solicitó a la asociación la entrega del inmueble, pero ésta se negó a salir por considerar que es la legítima propietaria del mismo, ya que asegura, el señor Paul Lesko Jacisin (accionista de la empresa y quien se le confirieron facultades de apoderado especial para la compra del bien en disputa) adquirió ese bien para APRODICO, pues fue ésta quien negoció la propiedad con los vendedores y ha realizado mejoras por considerarse los propietarios. Se acudió por la propietaria registral a un proceso de desahucio administrativo que les remitió a su vez a la vía judicial. Así, la sociedad interpuso proceso ordinario en contra de APRODICO en el que petitionó: *"Primero: Que mi representada Summa Internacional Limitada es la legítima propietaria del inmueble [...] matrícula de folio real número 307452-000. Segundo: Que en virtud de su derecho [...] le asiste [...] el derecho de solicitar la restitución del inmueble [...] Tercero: Que la Asociación Pro Difusión de la Cultura Occidental, debe hacer la entrega inmediata del inmueble [...] En consecuencia se ordene el lanzamiento mediante la fuerza pública, de dicha Asociación y de quien estuviere en el inmueble. Cuarto: Que se condene a la Asociación [...] que cubra un monto mensual de renta [...] por todos los meses en que ha estado en posesión del inmueble de mala fe, sea a partir del día 12 de setiembre del 2000 [...] ESTIMACIÓN DE LOS PERJUICIOS: [...] se estiman prudencialmente los perjuicios, en la suma de ciento ochenta mil dólares, que en colones [...] la suma*

sesenta y cuatro millones seiscientos cincuenta y siete mil colones. Quinto: Que se condene a la asociación demandada al pago de ambas costas [...]". La accionada contestó negativamente e interpuso las excepciones de falta de: derecho, causa, interés, la genérica *sine actione agit* y la de prescripción. Contrademanda: La asociación por su parte, presentó contrademanda en contra de la sociedad accionante, el señor Oscar Gallegos Borbón y la Sucesión del señor Paul Lesko, en la que solicitó que se declarara: "A) Que el señor Paul Lesko Jacisin [...] se obligó voluntariamente a comprar el inmueble [...] Matrícula de Folio Real número 307452-000, a favor de [...] APRODICO [...] B) Que la transacción y negociación sobre dicha propiedad, se realizó entre el vendedor y [...] APRODICO [...] por lo que la venta fue perfecta cuando se acordó cosa y precio, [...] no teniendo el SR. Lesko ninguna participación en este momento. C) Que el señor Paul Lesko se concretó a pagar, por otro, parte del precio [...] porque del precio inicial fueron rebajados aproximadamente la suma de CINCUENTA MIL DÓLARES AMERICANOS, como beneficio otorgado por el vendedor a favor de APRODICO, pues sería la legítima propietaria [...] D) Que el señor Paul Lesko, en lugar de inscribir la propiedad a nombre de [...] APRODICO, lo hizo a nombre de [...] la demandada [...] SUMMA INTERNACIONAL LTDA., con la condición de que posteriormente se pasaría a nombre de APRODICO, condición que nunca se cumplió [...] E) Que [...] APRODICO, tiene más de nueve años de poseer de buena fe, a título de dueña, en forma pública, pacífica e ininterrumpidamente, la propiedad [...] desde el momento mismo en que se hizo la transacción, entrando no sólo en posesión del inmueble, sino también operando la tradición del mismo. Circunstancia que la legitimó

*para poder realizar mejoras [...] y otros [...]. F) Que la participación en el rebajo del precio por parte de [...] APRODICO [...] le favorecía directamente por ser la eventual propietaria, hace que el pago del resto del precio por parte del señor Paul Lesko [...] no constituya una promesa gratuita, no pudiendo entonces considerarse como una donación, sino más bien una promesa gratuita, no pudiendo entonces considerarse como una donación, sino más bien una promesa de contrato no gratuito donde ambas partes participan en el precio de venta, y en donde el Sr. Lesko se obliga a traspasar, tal y como lo prometió. G) Que la promesa del Sr. Paul Lesko, de inscribir la propiedad a nombre de [...] APRODICO, constituye una obligación de su parte, por lo que debe ser cumplida, sea por su Sucesión [...] por pertenecerle en su totalidad las acciones que conforman el capital social [de Summa Internacional Ltda], a la hora de hacer la promesa de inscripción [...] al haber aceptado, no sólo tácitamente la ASOCIACIÓN reconventora, la compra del inmueble a su favor, al haber entrado en posesión del inmueble y ocupado de forma inmediata [...] sino también al haber aceptado el ofrecimiento, al involucrarse en la discusión del precio y haber obtenido un descuento a su favor. H) Que la Asociación demandada reconventora le asiste el derecho de compeler al deudor [...] en este caso la Sucesión del Sr. Paul Lesko o bien la Sociedad SUMMA INTERNACIONAL LTDA, a traspasar el inmueble a su nombre, tal y como lo prometió en vida el Sr. Lesko, lo que deberá hacer en el plazo no mayor de ocho días después de la firmeza de la sentencia [...] e inscribir la propiedad a nombre de la Asociación reconventora en el Registro Público, corriendo los gastos de inscripción y honorarios de notario entre ambas partes. I) Que la omisión o negativa por parte del*

*Lic. Gallegos Borbón, a redactar la escritura de traspaso [...] y la negativa de la Sociedad Summa Internacional LTDA de traspasar el inmueble [...] ha ocasionado graves consecuencias legales [...] ya que por su culpa [...] la reconventora se ha visto expuesta a perder la propiedad, indemnización que estima en la suma de UN MILLÓN DE DÓLARES AMERICANOS. J) Que solidariamente los reconvenidos están obligados a pagar los daños y perjuicios ocasionados [...] por toda la angustia e incertidumbre por la posibilidad de perder la propiedad, que legítimamente le pertenece [...] lo que valora como DAÑO MORAL en la suma de DOSCIENTOS MIL DÓLARES AMERICANOS. K) [...] ambas costas de esta ejecución. PETITORIA SUBSIDIARIA: A) Que por ser la demandada reconventora poseedora de buena fe [...] tiene derecho a que la propietaria registral le reconozca y pague todos y cada uno de los trabajos, remodelaciones, agregados etc. hechos al inmueble [...] así como también que se le pague el valor de la posesión ejercida [...] montos que serán determinados pericialmente. B) Que igualmente tiene derecho a que se le reconozca y se le pague el rebajo en el precio de venta que se obtuvo al comprar la propiedad [...] la suma de CINCUENTA MIL DÓLARES AMERICANOS, que se pagarán al tipo de cambio en el momento del pago [...]. C) Que la demandada reconventora no tiene que pagar ningún monto por concepto de daños y perjuicios, ni por concepto de renta, porque ha sido poseedora de buena fe [...] D) Que se condene a la actora al pago de ambas costas [...]"*. Las personas reconvenidas se opusieron a la contrademanda y presentaron las excepciones de falta de: derecho, interés actual, legitimación activa y pasiva y la genérica de sine actione agit, peticionando que se rechace la reconvenición y se condene en ambas costas.

II. El Juzgado Civil del I Circuito Judicial de Alajuela, en resolución no. 20-1-2017 dictada a las 14 horas 46 minutos (02:46pm) del 09 de marzo de 2017 dispuso: "I.- Se rechaza el incidente de hechos nuevos [...] II.- DEMANDA: En la parte que esta demanda se acoge, se RECHAZAN las excepciones de falta de derecho, falta de causa, falta de interés y la genérica sine actione agit, que oponen los accionados; mismas que se ACOGEN en la parte que esta demanda deniega. III.- Se declara PARCIALMENTE CON LUGAR la presente demanda [...] y en consecuencia, se declara: 1.- Que la propiedad [...] matrícula de folio real 307452-000, es propiedad de Summa Internacional Limitada. 2.- [...] se ordena la restitución del inmueble [...] 307452-000. 3.- Se ordena a la Asociación Pro Difusión de la Cultura Occidental, hacer entrega inmediata del inmueble [...] se ordenará la puesta en posesión en forma inmediata a la sociedad Summa Internacional Limitada o quien figure como propietario registral, una vez que se haga el pago efectivo de las mejoras concedidas que serán liquidadas en la etapa de ejecución [...] En caso de mediar fuerza o violencia, la propietaria podrá acudir al auxilio de la fuerza [...] 4.- Se RECHAZA la demanda en cuanto al pago de una indemnización pecuniaria por concepto de perjuicios. 5.- Se rechaza la excepción de prescripción en cuanto la pretensión de la indemnización pecuniaria por concepto de perjuicios.- IV.- CONTRADEMANDA: En cuanto a la contrademanda [...] se declara SIN LUGAR en todos sus extremos la demandada [...] en contra de OSCAR GALLEGOS BORBÓN Y LA SUCESIÓN DE PAUL LESKO. V.- Se RECHAZAN las pretensiones principales de la RECONVENCIÓN [...] y en cuanto a estas pretensiones se ACOGEN las

*excepciones [...] que formula la reconvenida [...] Únicamente se le concede a dicha Asociación, el pago por concepto de mejoras introducidas al inmueble y que consisten en: 1) remodelación de la capilla, 2) remodelación del garaje a comedor, 3) piso de dicho comedor, 4) remodelación de un cuarto a una área social, 5) puerta de madera, 6) pintado de casa, 7) reparación de techos, 8) reparación del sistema eléctrico, 9) arreglo de cielo raso, 10) reparación de tres baños, tanto en sus paredes como los lavamanos. Dejándose para la ejecución de sentencia la valoración pecuniaria de dichas mejoras. Se les concede el derecho de retención del inmueble, hasta que se les cancele el valor de las mejoras concedidas. En cuanto a lo que se omite pronunciamiento entiéndase no concedido. VI.- Son las costas procesales y personales de la demanda y de la reconvenición, a cargo de la Asociación Pro Difusión de la Cultura Occidental."* (sic). Inconforme con lo resuelto, ambas partes interpusieron recurso de apelación. El Tribunal de Apelación Civil y de Trabajo de Alajuela (Sede Alajuela) (Materia Civil), integrado por: Jessica Jiménez Ramírez, Rodrigo Araya Durán y Luis Fernando Guillén Zumbado, en sentencia no. 387-2017 de las 14 horas 38 minutos (02:38pm) del 29 de setiembre de 2017, resolvió: *"Se RECHAZA la prueba documental, pericial ofrecida, litisconsorcio pasivo necesario y la solicitud de prórroga de anotación de demanda. Se DENIEGA el recurso de apelación de la parte actora así como el recurso de apelación y nulidad concomitante de la parte demandada reconventora. Se CONFIRMA, en los extremos impugnados, la sentencia venida en alzada."* (sic) Al mantener su inconformidad, las partes (actora, reconvenidos y demandada-reconventora) formularon recurso de casación por razones procesales y de fondo, los cuales, fueron admitidos por

esta Sala parcialmente, en el caso de APRODICO y totalmente en el caso de Summa Internacional Ltda, Óscar Gallegos Borbón y Sucesión de Paul Lesko (ver resolución de las 15 horas 06 minutos del 20 de marzo de 2019).

III. Del escrito presentado el 16 de mayo de 2019. Previo al conocimiento de los recursos de casación interpuestos, es necesario dar respuesta al escrito presentado por la parte demandada el 16 de mayo de 2019 a las 15:35 horas. En tal documento, la accionada solicita la admisión del agravio por razones procesales que fue rechazado por esta Sala en el auto de las 15 horas 06 minutos del 20 de marzo de 2019, toda vez que, con lo declarado por el apoderado especial judicial de la sociedad actora (Lic. Bernal Chavarría), se acredita la posición de APRODICO y consolida el derecho de la asociación de demandar a la sucesión de don Paul Lesko y a don Óscar Gallegos por no haber inscrito el bien a nombre de la demandada. Asimismo señala, conforme a la referida declaración del licenciado Chavarría no es cierto que Summa Internacional S.A sea la misma Summa Internacional Ltda, tratándose de personas jurídicas distintas, reguladas por normativa diferente; interesando que en este asunto, la S.A es la que es propietaria del bien en disputa y la LTDA fue la que gestionó el desahucio, lo que no podría hacer porque no era la propietaria registral; lo que implica que la carta y el desahucio administrativo previo a este asunto, fueron presentados por sociedad distinta a la que aparece como propietaria registral, por lo que deben acogerse las excepciones de falta de: derecho, causa y la genérica sine actione agit, interpuestas por APRODICO al momento de contestar la demanda. Se rechaza lo gestionado. En primer lugar; si la parte no estaba conforme con la inadmisión del agravio que designó



como “primer cargo procesal”, debió presentar recurso de revocatoria en contra del auto de Cámara dentro del plazo establecido en el artículo 618 del Código Procesal Civil (en adelante CPC -utilizando para la resolución de este recurso la Ley 7130, conforme a lo establecido en el Transitorio I de la Ley 9342 y se armonizará en lo posible el procedimiento con la nueva legislación-), consiguientemente lo gestionado corresponde a una etapa ya precluida. Por otra parte; la revisión de los presupuestos esenciales del proceso es obligatoria por parte de las personas juzgadoras; sin embargo, ésta no decanta en el resultado pretendido por la interviniente, según se desprende de la certificación notarial visible a folio 2 y de la certificación de microfilm de planas 1170 a 1174 del expediente, la empresa Summa Internacional S.A se transformó en la sociedad Summa Internacional Ltda, por lo que no se trata de personas jurídicas distintas, sino que del mismo sujeto procesal; por lo que no es procedente declarar con lugar las excepciones de fondo aludidas. Resuelto lo anterior y respecto del recurso de casación de la demandada-reconventora, es necesario aclarar que, en su exposición, confunde cargos de tipo procesal con reclamos sustantivos; situación que obliga a su reconducción en los términos que se dirán.

Recurso por razones procesales (interpuesto por la parte demanda-reconventora)

IV. Como primer agravio acusa, violación al derecho de defensa de la asociación demandada respecto del dictamen pericial visible de folio 187 a 194 del expediente, lo que violenta lo establecido en los epígrafes 318 inciso 4), 402, 407 del CPC, 45, 129 y 154 de la Constitución Política. Expone, mediante resolución de las 08:00 horas del 20

de agosto de 2004, se anuló todo lo actuado y resuelto a partir de la disposición de las 11:17 horas del 14 de enero de 2003, excepto, lo referente al dictamen pericial rendido y visible de planas 187 a 194 del sumario, el cual, se debía poner en conocimiento de la accionada, como efectivamente se hizo en la providencia de las 13:50 horas del 29 de octubre de 2014. Recrimina, en la audiencia conferida, la asociación solicitó adición y aclaración del peritaje, mismo que se refería a los supuestos daños y perjuicios que estaba solicitando la empresa accionante; sin embargo, tal gestión fue rechazada por el Juzgado Civil y los recursos de apelación presentados al efecto fueron rechazados de plano, lo que le coloca un estado de indefensión pues le impide su derecho a objetar el mismo. Adiciona, se trata de un rubro pagado que estará incluido dentro de las costas, lo que le perjudica porque APRODICO no estuvo de acuerdo con el dictamen y no pudo exigir su adición o aclaración. El agravio no es de recibo. En el presente asunto, la pretensión de pago por concepto de daños y perjuicios fue rechazada, con lo cual, no existe casación útil y por esta razón el reclamo no es recibo (artículo 598 CPC).

V. Como segundo cargo reprocha, violación al derecho de defensa por el rechazo de las pericias peticionadas con el fin de valorar las mejoras útiles, remodelaciones, agregados, reformas, ampliaciones, mantenimiento y otros realizadas por APRODICO, así como de la posesión de buena fe, pública, pacífica e ininterrumpida por parte de la asociación durante los 9 años que ha permanecido en el inmueble. Agrega, se vio afectada por el licenciado Óscar Gallegos Borbón quien mostró “negligencia y negativa” de confeccionar la escritura de traspaso a APRODICO; esto en violación de los artículos 401, 404 del CPC, 45, 129 y 154 de la Constitución Política.

Refiere, en el escrito de contestación de demanda se solicitó que se nombrara perito o peritos idóneos para la determinación de los puntos indicados líneas atrás, así como la fijación de los honorarios de dichos profesionales; sin embargo, el perito nombrado (José Ángel Díaz Ramírez) únicamente se refiere a algunos de los aspectos solicitados y cuando se gestiona la correspondiente adición y aclaración, el experto señala que tales puntos son ajenos a su profesión (Ingeniero Civil). Ante ello, requirió el nombramiento de una persona experta para determinar los acápites aún sin valorar, lo cual, fue rechazado por el juzgado de primera instancia, aduciendo que ello debió ser solicitado con la contestación de la demanda o la reconvención, cuando efectivamente se hizo de tal forma. Manifiesta, tal rechazo coloca a la asociación en un estado de indefensión, pues le impide demostrar los hechos 6 y 7 de la contestación de la demanda, 14, 15 y 16 de la reconvención. El reclamo tampoco es de recibo. La formulación del cargo no ataca lo resuelto por las personas juzgadoras de alzada, lo que impide su conocimiento por parte de esta Sala de acuerdo con el canon 591 del CPC. De igual forma, aun cuando la parte alega que la pericia rendida cubrió algunos aspectos, no señala cuáles son los puntos que se dejaron por fuera y le causaron indefensión. Tampoco acredita que haya gestionado el nombramiento de otros peritos cuando se designó al único experto que rendiría la pericia (esto de acuerdo al precepto 598 del CPC). De conformidad con lo establecido en el artículo 317 del CPC, es la parte interesada a la que le corresponde probar sus pretensiones, lo que implica vigilar por la correcta designación de los especialistas que requiere.

VI. Como tercer reclamo aduce, el juzgado de primera instancia no se refirió a

la excepción previa de prescripción, esto en contravención de los numerales 306, 307 del CPC, 5 inciso c), 17, 972, 973 y 974 del Código de Comercio. Sostiene, por ser la accionante una sociedad mercantil, se interpuso la excepción previa de prescripción de la acción y de las rentas reclamadas por la empresa actora. Se concedió la audiencia de estilo por resolución de las 15:41 horas del 17 de noviembre de 2005. Relata, tal excepción no se tramitó como previa, sino que se reservó para la fase de sentencia; sin embargo, dichas determinaciones no se notificaron al reconvenido Gallegos Borbón, ni a la sucesión de Paul Lesko, por lo que no están firmes. Afirma, la resolución se refiere únicamente a la excepción de prescripción de las rentas y es omisa con relación a la excepción de prescripción de la acción, error que mantiene el Tribunal de instancia al momento de resolver el citado punto. Asevera, la acción prescribió para el momento en que se interpuso la demanda, pues habían transcurrido sobradamente los 4 años que establece la normativa mercantil, que vencían el 09 de abril del año 2000; lo que significa que incluso, estaba prescrita para la fecha en que se solicitó el desalojo del predio (10 de mayo del año 2000). Al respecto, el Tribunal de alzada resolvió: “[...] esta Autoridad, le indica al recurrente, que la citada excepción fue conocida por el A quo, en el considerando VIII del fallo impugnado, el cual indicó ‘Dicha excepción debe ser rechazada, por cuanto ‘...el numeral 869 inciso 1 del Código Civil, hace referencia a que prescriben por tres años las acciones para pedir rentas [...]’. Lo anterior hace presumir que dicho cobro prescribe, cuando estamos en presencia de un contrato donde hay pactado una retribución [...] la parte accionante, en sí, no está cobrando una renta, sino que lo que solicita es que se le reconozca el pago de una indemnización por concepto

*de perjuicios [...]’, según el fundamento dado, que hacía referencia únicamente al cobro de rentas a la accionada, y no a la prescripción de la acción, como lo interpreta la recurrente [...] Por otra parte, las resoluciones de las 15:41 horas del 27 de octubre del 2005 y 13:02 horas del 17 de noviembre del 2005, fueron notificadas a las partes, que habían señalado medio, para atender notificaciones. Es decir, a los reconvenidos no se les había notificado, pues aún no se había dado traslado de la reconvención, lo que sucedió hasta el día 26 de septiembre del dos mil siete (ver resolución de folio 1211)”. El agravio no logra el efecto pretendido por la casacionista.* La casacionista no refuta la posición de los juzgadores de alzada respecto al hecho de que la sucesión de Paul Lesko y el señor Oscar Gallegos fueron notificados del traslado de la reconvención hasta el 26 de setiembre de 2007 y que las providencias que alega no estaban firmes, ya que se notificaron a las partes que habían señalado medio para recibir notificaciones, tratándose de un aspecto que no le causa perjuicio, por lo que este punto no se conoce en razón de lo establecido en el artículo 598 del CPC. La revisión de los autos muestra que, tal y como lo indica la recurrente, a folio 1137 del proceso, consta la audiencia conferida sobre la interposición de la excepción previa de prescripción de la acción, y en la plana 1177 del expediente, se reservó para la etapa de sentencia. Por lo que la excepción de prescripción de la acción no se conoció; pero ello no conlleva que se deba aplicar al caso concreto la prescripción propia de la materia comercial que indica la demandada. Lo discutido en el sub-examine es la propiedad de un bien inmueble, misma que, según lo establecido en el artículo 320 del Código Civil es imprescriptible a menos que, otra persona haya adquirido el bien por prescripción positiva (lo que se

consigue con la verificación de los requisitos del numeral 853 del Código Civil y después de transcurrido el plazo de diez años del canon 860 del referido Código Civil). El hecho de que en el proceso intervenga uno de los sujetos que el Código Comercio cataloga como personas comerciantes (sea así una sociedad de responsabilidad limitada conforme epígrafe 2 de la norma de cita), no convierte el fondo del asunto en un acto de comercio y, por ello, no es aplicable el plazo de prescripción de cuatro años que pretende la recurrente.

#### Recurso por razones de fondo

##### Recurso de la parte actora y personas reconvenidas

VII. Como primer agravio alega, los jueces y jueza de alzada incurren en una indebida valoración de la prueba testimonial y confesional respecto de las mejoras realizadas, lo que violenta los cánones 330 y 332 del Código Civil, 330, 338 y 351 del Código Civil. Afirma, en la sentencia cuestionada, se conceden las mejoras detalladas en el fallo de primera instancia conforme a lo declarado por los testigos; sin embargo, era necesario determinar de forma clara y precisa cuando se hicieron dichas mejoras y cuáles eran esas mejoras útiles y necesarias, pues en de lo referido por los testigos y confesantes se extrae que se han hecho mejoras durante todos los años que la Asociación ha poseído el terreno en litis. Reprocha, mantener tal extremo implicaría reconocer mejoras a una posesión de mala fe, las cuales no fueron autorizadas por la propietaria y no se determina por qué son consideradas como mejoras útiles y necesarias. Solicita que revoque la citada condena. El reclamo es novedoso y en ese tanto, se rechaza. Lo apuntado líneas atrás no fue alegado en el recurso de apelación

que se planteó ante el superior (sea el Tribunal de Apelación Civil y de Trabajo de Alajuela) con lo cual, el mismo deviene en extemporáneo e inatendible, pues no fue conocido por el *Ad-quem* y el numeral 608 del CPC (lo que se mantiene en el canon 69.5.7 del nuevo CPC) es claro en señalar, que no es posible para esta Sala conocer cuestiones que no hayan sido alegadas o debatidas oportunamente. Dicha situación es claramente apreciable en el recurso de apelación interpuesto, en el que la accionante y personas reconvenidas indicaron *“La apelación de nuestras representadas está limitada a la pretensión denegada de indemnización, a título de perjuicios o lucro cesante [...]”*

VIII. Como segundo agravio asevera, el Tribunal incurre en preterición del dictamen pericial visible de folio 187 a 192 y con ello, en la infracción de los artículos 264, 266, 285, 316, 324 del Código Civil 330, 338, 379 y 401 del Código Procesal Civil (en adelante CPC -utilizando para la resolución de este recurso la Ley 7130, conforme a lo establecido en el Transitorio I de la Ley 9342 y se armonizará en lo posible el procedimiento con la nueva legislación-). Expone, la jueza y jueces de alzada denegaron su pretensión de daños y perjuicios, cuando en el proceso se acreditó que APRODICO ha ocupado el inmueble objeto de la litis de mala fe desde el año 2000; nunca ha existido donación y no es admisible el rechazo del extremo petitionado porque había *“[...] una confusión con respecto al dueño [...]”* (ver recurso presentado, cuando quedó debidamente acreditado que la sociedad es la legítima propietaria. Señala, en el dictamen pericial del Ing. Luis Alberto Rodríguez Astúa se expone que *“[...] un posible alquiler por el método de rentabilidad de la inversión para viviendas usadas [...] es el de un 1% del valor de la inversión [...] Por lo tanto*

*el posible alquiler mensual sugerido sería de US\$6,762.38" (ver recurso presentado) (lo resaltado es del original); por lo que carece de sustento la afirmación del Tribunal que no se demostraron las ganancias dejadas de percibir, toda vez que la ocupación de mala fe ha impedido a la empresa arrendar o vender el inmueble y el perjuicio se cuantifica con la citada prueba. Destaca, mantener tal postura equivale a desconocer los numerales 264 y 266 del Código Civil, pues el derecho de la sociedad estaría surgiendo con este fallo y no el título y causa; a lo que se debe sumar el hecho de que, se deniega la citada pretensión sin indicar cuál es el precepto legal que lo sustenta. Al respecto el Juzgado Civil de Alajuela resolvió: "[...] *la sociedad [...] solicita se le indemnice los perjuicios que ha tenido [...] Señalando como causa de los perjuicios las posibles rentas del inmueble, ello por la no entrega [del inmueble] [...] Dicha pretensión deberá ser rechazada [...] la prueba de los perjuicios, [se] rige el principio de la carga probatoria consagrado en el artículo 317 inciso 1) del Código Procesal Civil [...] la parte actora no acreditó conforme a la carga probatoria se le haya causado alguna pérdida o utilidad dejada de percibir. No siendo a criterio de esta juzgadora, suficiente la pericia que solicitara y que fue rendida a folio 187 a 194, ya que con esta prueba lo que determina es cual sería un posible monto de renta a cobrar en caso de alquilar dicho inmueble [...] no se comprueba que existan ganancias dejadas de percibir [...] el hecho de presumir que la pudieran alquilar, no es mas que una simple suposición, que no tiene ningún elemento de prueba capaz de servir de basamento, (como pudiera ser que tuvieran alguna persona física o jurídica interesada en arrendar el terreno) [...]* Aunado a lo expuesto, ha sido un hecho acreditado, que la Asociación [...] ingresó al*



*terreno por autorización expresa del que fue representante de la sociedad Summa en el año 1996 [...] Ocupación en la cual nunca, se comprometieron a una retribución por estar utilizando el lugar [...]”* Por su parte, el Tribunal de alzada dispuso: *“Este Tribunal, coincide con lo externado por el A quo [...] las ganancias dejadas de percibir por la accionante no fueron demostradas, y si bien, en el año 2000, existió una solicitud de desalojo, lo cual no fue acatada por la Asociación [...] 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 [...]”*. Esta Sala comparte el criterio de la sentencia combatida. Como bien los expresaron los juzgadores, era necesario tener certeza de a quién correspondía el derecho de propiedad discutido, y una vez determinado esto, analizar si existían daños y/o perjuicios que reconocer. Conforme se extrae del agravio, la pretensión de la accionante está fundamentada en un supuesto hipotético, consistente en el eventual alquiler que podría percibir la sociedad si hubiese arrendado la propiedad después de que solicitó a APRODICO la entrega del inmueble (sea así, cuando se suspendió la ocupación por mera tolerancia). La probabilidad de un alquiler es insuficiente para conceder lo peticionado, toda vez que los perjuicios están conformados por la ganancia o utilidad dejada de percibir, no la verosimilitud de cobrarlo. La pericia efectuada no logra tal acreditación, porque no se sustenta en supuesto real, pues incluso valorando tal prueba, no deja de ser una posibilidad teórica que torna imposible su indemnización. Por lo expuesto, se deberá rechazar el agravio.

Recurso de la parte demandada-reconventora

IX. Como tercer cargo se recrimina, indebida valoración de la prueba testimonial respecto de los elementos que permiten el análisis de la situación de la propiedad en contravención de los artículos 480 y 1049 del Código Civil. Señala, el hecho de que la sociedad aparezca como propietaria registral no significa que no pueda cuestionarse el derecho de propiedad; sin embargo, “[...] *la jueza declara con lugar la acción reivindicatoria sin entrar a valorar, ni analizar la posible titularidad del bien por parte de la Asociación [...]*” (ver imagen 31 del recurso de casación de la parte demandada), esto pese a que los testigos fueron claros en manifestar que Lesko compró la propiedad para la asociación, y fue ésta la que buscó el inmueble, negoció el precio y ocupó la finca. Considera, el pago del precio por parte de Lesko, es un pago en favor de tercero, por lo que no se trata de una donación, sino de un compromiso adquirido por Paul Lesko de comprar a la accionada la finca; lo cual incumplió al ponerla a nombre de una sociedad de la que él era titular, sin embargo; siempre le permitió asumir que era propietaria. En su criterio, existen indicios contundentes para acreditar que la propiedad fue adquirida para la demandada y su posición es la legítima. En tal sentido señala: 1) El señor Lesko era un filántropo. 2) Lesko estuvo de acuerdo en adquirir la propiedad para la APRODICO. 3) La asociación intervino activamente en la negociación, buscando el inmueble, negociando su precio y obteniendo la rebaja en el mismo. 4) Una vez que el señor Paul Lesko paga el monto, APRODICO ingresa a la finca y comenzó a realizar mejoras. 5) Don Paul Lesko visitó en reiteradas ocasiones la propiedad y mostró estar satisfecho por las obras realizadas y las actividades desplegadas. 6) El señor Lesko prometió en forma reiterada “regularizar” la situación del predio, pero por uno u otro

aspecto no lo hizo. 7) La asociación siempre ha ejercido la posesión a título de dueña y así lo mostró a terceros y 8) Es hasta la muerte del señor Paul Lesko que se solicita la devolución del inmueble. De igual forma, sostiene, se da una indebida valoración de la prueba testimonial respecto del cuarto y quinto hechos no probados (señalan: no se demostró que Summa Internacional se comprometiera a traspasar el bien en favor de APRODICO, y que, el señor Oscar Gallegos Borbón impidiera al señor Lesko realizar la escritura de traspaso en favor de la asociación), pues lo alegado y manifestado por los testigos, fue que, en muchas ocasiones la asociación y don Paul Lesko le solicitaron al licenciado Gallegos Borbón concretara el traspaso de la propiedad en favor de la asociación, y este no lo hizo. Reitera, el vicio aludido también se da en el sétimo hecho no probado (APRODICO no demostró que participara en el contrato de compraventa que se dio entre Gloria Lachner Guier y Paul Lesko), pues la posición de la accionada, es que la asociación participó en la negociación y con ésta se dio acuerdo de cosa y precio con los vendedores (doña Gloria y su esposo), sea que fue por su intervención que se perfeccionó el contrato; mientras que, en el otorgamiento de la escritura participaron la señora Lachner Guier, su esposo, don Paul Lesko y el notario Oscar Gallegos Borbón. Reafirma, en la suscripción de la escritura pública no hay negocio, porque este ya se había hecho y aceptado. La segunda fase del convenio (sea su perfección de acuerdo a la teoría de Kelsen), no es fundamental para su validez, ni constituye el derecho, toda vez que la inscripción en el Registro sólo tiene efectos declarativos. Acusa, se incurre en un exceso ritualista al reconocer la propiedad de Summa Internacional Ltda, simplemente por la escritura e inscripción en el Registro

Público, lo que es contrario a lo establecido por el ordenamiento jurídico. Asimismo, indica, hay una indebida valoración de la prueba respecto de las facultades de actuar de Paul Lesko en nombre de Summa Internacional Ltda, que lleva a que no sea cierto el cuarto hecho probado, el cual indica que, en abril de 1996, inmediatamente después de la compraventa, APRODICO ingresa al inmueble a pedido del representante de Summa Internacional Ltda (Paul Lesko). Lo anterior porque, el señor Paul Lesko sólo tenía un poder especial para la compra de la propiedad. Asevera, don Paul Lesko, en su condición personal le indicó a la asociación que podía ingresar a la casa porque ya había pagado el precio; a partir de ahí se demuestra la toma de posesión por parte de la accionada, e inclusive, los antiguos propietarios entregan las llaves a la asociación.

X. Aunque lo planteado como vicio de forma en realidad es un vicio de fondo y así se resolverá. En el cuarto reproche se aduce, inaplicación del artículo 307 del CPC e indebida aplicación del numeral 313 del mismo cuerpo normativo, con la consecuente violación de preceptos 49, 129 y 154 de la Constitución Política. Expone, la jueza de primera instancia rechaza el incidente de ampliación por hechos nuevos al considerar que lo que se buscaba era adicionar la pretensión material de la reconvención, lo que va en contra del epígrafe 313 del CPC. Reprocha, en la determinación se omite la aplicación del canon 307 del citado CPC, que permite interponer nuevas excepciones de fondo cuando hubiesen surgido hechos posteriores a la contestación de la demanda; todo lo cual podría hacer hasta antes del dictado de la sentencia de segunda instancia, lo que impedía rechazar el referido incidente. Apunta, era necesario una aplicación conjunta de los artículos 307 y 313 del CPC, toda vez que no se trató de un incidente de

hechos nuevos, sino de una ampliación de la reconvención por hechos nuevos; sin embargo, se rechaza el referido incidente sin analizar los fundamentos de las pruebas existentes en el proceso. Sostiene, con motivo de la oposición del señor Gallegos Borbón a la reconvención, APRODICO gestionó la certificación de los movimientos históricos de la sociedad reconvenida, misma que se emitió 8 días después de su solicitud, momento hasta el cual la asociación se percata que el señor Gallegos Borbón era subgerente de la accionante desde 1978 y desde el 09 de enero de 1996 apoderado generalísimo sin límite de suma para cancelar hipotecas; lo que lleva a la necesidad de ampliar la reconvención por los hechos que eran desconocidos hasta ese momento conforme al ordinal 307 del CPC. Endilga, se debía buscar la verdad real e ir más allá del “exceso ritual” que violenta las garantías constitucionales del derecho de defensa y el debido proceso. Asegura, se dio un yerro formal al confundir el incidente de hechos nuevos con el incidente de ampliación por hechos nuevos, con el que se “[...] *DESENMASCARA LA VERDADERA ACTUACIÓN DEL LOS DEMANDADOS OSCAR GALLEGOS Y PAUL LESKO, A TRAVÉS DE SU SUCESIÓN Y EL INTERÉS DEL PRIMER EN LA REALIZACIÓN DEL NEGOCIO [...]*” (ver imagen 15 recurso de casación presentado el 31/10/2017 a las 10:12:50) (lo resaltado y en mayúscula es del original). Afirma, el citado incidente lleva a que la escritura otorgada por el señor Gallegos Borbón en su doble condición (subgerente de la sociedad y notario) sea absolutamente nula, por existir intereses contrapuestos, y por ello, existe un deber de las personas juzgadoras de analizarlo a la luz de las reglas de la sana crítica, ya que se pone en entredicho la actuación de la empresa en detrimento de los intereses de la

demandada. Subraya, en la escritura cuestionada hay cuatro aspectos que llaman la atención: 1. El notario autorizante es subgerente de la empresa compradora y a la vez, apoderado generalísimo sin límite de suma de la misma. 2. El precio pactado no se consigna debidamente en la escritura. 3. No fue leída a los comparecientes y 4. Los vendedores creían que le estaban vendiendo a APRODICO, ello, hasta que muchos años después se enteran de la verdad; con lo cual, se destaca la contravención de los epígrafes 1, 21, 72 de la Ley Orgánica de Notariado. Elementos por los cuales, considera, la escritura es anulable, ya que se violentan los preceptos 1015 y 1020 del Código Civil, pues los vendedores consienten por error, ya que hubo dolo al utilizar a la asociación “[...] *para conseguir un inmueble valioso y una rebaja en el precio y hacer creer a los vendedores que efectivamente era la Asociación, por lo que [...] ese ‘consentimiento’ de los vendedores al traspasar el inmueble a la actora, lo hizo inducida a error por la propia actuación de la ‘compradora’*” (ver plana 41 del recurso de casación de la accionada). Acusa, “[...] *hubo un enriquecimiento sin causa por parte de SUMMA INTERNACIONAL pues incorporó, por medio de una ‘maniobra’ a su patrimonio un inmueble, sin la contrapartida del precio [...]*” (ver plana 23 del recurso casación) (el resaltado y subrayado es del original) por lo que solicita se tome en tal incidente y se resuelva conforme.

XI. Como quinto cargo, debate los hechos no probados del fallo de primera instancia, alegando violación directa de diversos numerales. Así, respecto de falta de buena fe en la posesión después del 12 de setiembre del 2000 (primer hecho no probado) manifiesta, quedó ampliamente demostrada la posesión de buena fe y a título

de dueña de la asociación; mismos por los que hasta el día de hoy ostenta. Por lo anterior refiere, inaplicación de los artículos 277, 278, 279 inciso 2), 281, 282, 283, 284, 285, 305, 307, 316, 853, 855, 856, 858, 860, 865, 867, 868, (estos 8 últimos en relación con el epígrafe 984 del Código de Comercio), 876 acápite 2), 1008, 1009, 1015 y a, *contrario sensu*, el 1, todos del Código Civil. Dice, el juzgado interpreta erradamente que la posesión de buena fe termina el 12 de setiembre del año 2000, que es la fecha en la que la actora envía la carta solicitando la entrega del inmueble, cuando el numeral 876 inciso 2) señala que la prescripción civil se interrumpe con el emplazamiento judicial, embargo o secuestro notificado al poseedor; con lo que ni la referida carta, ni el desahucio administrativo pueden considerarse emplazamiento judicial, de modo que, al no haberse reconocido nunca el derecho de propiedad de la actora, existe una posesión decenal ininterrumpida, cuya consecuencia es la adquisición de la propiedad por cumplir con los requisitos de ley (prescripción positiva). Considera, la sentencia no justifica la razón por la cual concluye que el 12 de setiembre del año 2000 es la fecha en que cesa la posesión de buena fe, toda vez que la “notificación de desalojo” en nada cambia la posesión que se venía ejerciendo; ya que se trata de un derecho que es legítimo, hasta que no sobrevenga sentencia definitiva, por lo que, al ser notificada hasta el año 2005, se debían analizar los elementos de la prescripción positiva, con los cuales cumplió a cabalidad APRODICO. Destaca, es un claro indicio, que la propiedad era para la asociación por cuanto, don Paul Lesko les permitió el ingreso al predio. Recrimina, no es correcta la apreciación de la juzgadora en el sentido de que a partir de la referida comunicación (carta) la asociación tenía claridad que ella

no era la propietaria; ello en tanto siempre ha sido la legítima titular del derecho. Respecto del tercer hecho no probado (que destaca la inexistencia de la escritura de donación o cualquier otro modo de adquirir la finca en disputa) arguye, la asociación nunca ha alegado que se esté en presencia de una donación; sin embargo, se insiste en enforcarlo como tal, esto, sin analizar ni aplicar los cánones 764, 765 párrafo primero, 1049 del Código Civil y 442 del Código de Comercio. Reseña, según se desprende de los hechos de la reconvención, la posición de APRODICO ha sido que la negociación para compra del inmueble se dio entre sus personeros y los anteriores propietarios de la finca, sin que exista prueba de la actora, ni de los demás contrademandados que desvirtúe tal situación. Adiciona, es gracias a la negociación de la asociación que los vendedores rebajan el precio y el acuerdo de cosa y precio se fija en cuarenta y cuatro millones de colones; con lo cual, se evidencia el consentimiento de las partes contratantes y con ello, la venta fue perfecta entre la asociación y los vendedores, no así, entre los vendedores y Summa Internacional Ltda. Esgrime, el pago del precio por parte de don Paul Lesko fue en su condición personal y por haberse comprometido ante APRODICO a ello, en un acto de total desprendimiento; de forma que, el dinero salió del señor Lesko, no de la sociedad accionante, pues no hay prueba que lo demuestre. Asevera, la escritura de venta "es un acto simulado " por la doble condición del reconvenido Gallegos Borbón y los argumentos respecto del documento otorgado que se apuntaron líneas atrás. Alude, es por la venta perfecta que los vendedores entregan las llaves y los planos a la demandada, ésta ingresa al predio y procede a realizar las remodelaciones útiles y necesarias para sus fines, poseyendo desde siempre a título de



dueños. Subraya, la accionante nunca ha poseído el inmueble, no hubo tradición a su favor, no pagó el precio como persona jurídica, ni negoció de forma alguna el predio. En relación con el sexto hecho no probado (no fue demostrado que Oscar Gallegos, Paul Lesko, su sucesión o Summa Internacional de causaran algún daño o perjuicio a APRODICO) establece, indebida aplicación de los preceptos 316, 317, 330 del Código Procesal Civil, 1045 y 1046 del Código Civil, pues por culpa del juzgado, al no permitir que se nombraran los peritos idóneos, se impidió que se valoraran los daños y perjuicios ocasionados, y el valor de los años de posesión que dieron valor a la tierra. De igual forma, reclama, la indebida aplicación del numeral 320 del Código Civil y la consecuente violación del epígrafe 155 del CPC, 41, 129, 154 de la Constitución Política. Expone, como se evidencia del escrito de interposición de demanda, la actora no interpuso una acción reivindicatoria, sino una para la restitución del inmueble. En su parecer, los términos de reivindicación y restitución son distintos, por lo que la señora juzgadora no podía dar más de lo pedido, pues la restitución (que fue lo petitionado) requiere la demostración de la accionante que tuvo tenencia del inmueble; lo que es imposible, porque desde el inicio APRODICO es quien ha poseído el bien. Sostiene, contrario a lo que indica la sentencia, no se pueden tener por acreditados los requisitos de la reivindicación ya que: 1) La legitimación activa de la sociedad se está cuestionando, no sólo por el interés del notario autorizante, sino también, porque no participó en la negociación y no pagó el precio. 2) No se ha demostrado la legitimación pasiva, pues no se aportó prueba que acredite que APRODICO posea ilegítimamente.

XII. El tercer, cuarto y quinto reclamo no atacan el fallo de segunda instancia y

en ese tanto, es imposible su conocimiento por parte de esta Cámara. El artículo 591 del CPC establece que la competencia de esta Sala se limita a lo reclamado respecto de la resolución de segunda instancia, porque “[...] *es, precisamente [...] la sentencia de segunda instancia la que puede ser impugnada en casación [...]*” (Voto 7182-94 de las 15:00 horas del 06 de diciembre de 1994 de la Sala Constitucional). De las censuras apuntadas, es posible apreciar que la casacionista refuta los argumentos de la sentencia de primera instancia, no así, la fundamentación de alzada. Lo dispuesto en segunda instancia se resume en: a) El rechazo del incidente de hechos de nuevos, no se conoció ante la falta de agravios que demostraran a inconformidad de la apelante. El artículo 307 del CPC hace referencia a excepciones de fondo y no al incidente de hechos nuevos conocido. El reclamo de la venta simulada es un aspecto novedoso y buscaba ampliar la pretensión de la contrademanda. No es procedente la litis consorcio necesaria pasiva en el proceso, porque no se discutieron los elementos de la negociación entre la señora Lachner Guier y Summa Internacional Ltda. b) Se rechazó la prueba documental y pericial ofrecida por no enmarcarse dentro de ninguno de los supuestos del artículo 575 del CPC o por extemporánea. c) Los agravios de la accionada para solicitar la nulidad del fallo de alzada, no son procedentes, al no haberse violentado normas fundamentales del procedimiento, ni existe indefensión. d) A los peritajes se les dio el trámite correspondiente y se consideró correcto el rechazo del nombramiento de otra persona experta, por no haber sido gestionado con la contestación de la demanda o la reconvencción (que era el momento procesal oportuno). e) Se corroboró con la prueba que consta en autos, que el señor Paul Lesko autorizó a APRODICO para ingresar en la

finca en disputa, pero no existió intención clara y concreta de traspasar legalmente dicho inmueble a la asociación; con lo cual la citada autorización no los acredita como dueños. f) Compartió la tesis de primera instancia en el sentido que, no hay buena fe por cuanto existió una orden de desalojo tramitada por la actora y la demandada no quiso salir, sea así, que conocía la existencia de un conflicto sobre la propiedad que estaban ocupando. A partir del año 2000 no existe posesión a título de dueño ante la gestión de desalojo presentado y al poder corroborarse que en el Registro Nacional la propiedad pertenecía a la sociedad accionante. Las mejoras fueron concedidas por la sentencia de primera instancia en el considerando X; sin embargo, de la prueba aportada no se demostró que la asociación estuviera autorizada para realizarlas, ni que en ellas tuviera participación la sociedad actora. g) No se corroboró cuál era la intención del señor Paul Lesko cuando adquirió la propiedad, Oscar Gallegos señaló en la prueba confesional rendida que la intención de Lesko no era donar la propiedad. En la escritura se corrobora que quienes participaron en la negociación y a favor de quien se inscribió. No se logró acreditar que fuera con otras personas la negociación y que la finalidad de la compraventa fuera otra. Tampoco se demostró que el señor Gallegos Borbón no quisiera realizar la escritura de traspaso a favor de la asociación. Señalaron que, ante tal ausencia probatoria, la recurrente no aportó mayores o mejores elementos de convicción que permitan disentir de lo resuelto por el Juzgado. Razonamientos que, al ser no atacados por la casacionista, impiden su conocimiento por parte de esta Autoridad conforme a lo expuesto líneas atrás. A partir de lo expuesto la Sala debe señalar: el incumplimiento del negocio de venta se exige y reclama a la parte

incumpliente, no a quien es ajeno al acuerdo (artículos 480 y 1049 del Código Civil). No es posible solicitar que se analicen los requisitos de la prescripción positiva, si se alega adquisición perfecta del bien (venta por acuerdo entre cosa y precio -epígrafes 480 y 1049 del Código Civil-), ya que se trata de pretensiones con requisitos diferentes y en las que la figura de la persona transmitente es de gran relevancia; toda vez que en la usucapión se adquiere de quien no es propietario o propietaria y mediante un justo título (cánones 853 y 854 del Código Civil), lo que es innecesario cuando se obtiene de quien sí lo es. La restitución y la reivindicación son conceptos de género-especie (numerales 264, 316 y 320 del Código Civil). La reivindicación permite a la persona propietaria la restitución de la cosa, porque es una de las acciones de defensa y exclusión de la propiedad. Por último, las excepciones de fondo atacan el objeto del litigio, sin que una pueda considerarse como tal una nueva pretensión presentada fuera de la etapa procesal correspondiente.

XIII. El presente reclamo también fue formulado por la demandada como un cargo de forma; sin embargo, la Sala estima que se trata de una recriminación por el fondo. Como sexto agravio acusa, inaplicación del ordinal 222 del CPC al condenar a APRODICO al pago de costas. Manifiesta, la asociación ha actuado de buena fe, pues lo que ejerció, fue la defensa del derecho que considera tener, no se trata de pretensiones exageradas, sino que ellos, acordes a la situación discutida; además, el fallo acogió peticiones fundamentales, tanto de la demanda como de la reconvención y fueron admitidas defensas de importancia invocadas por la casacionista, con lo que se dio un vencimiento recíproco. Sobre el particular, este Órgano Colegiado debe señalar que, se

tiene que la sentencia de primera instancia condenó a APRODICO al pago de las costas procesales y personales de la demanda y contrademanda con base en lo establecido en el precepto 221 del CPC; lo que confirmó el Tribunal de alzada porque “[...] *la parte accionada, tenía conocimiento desde del año 2000, que la propietaria del inmueble poseído, estaba solicitando el desalojo del mismo, sin embargo, no lo efectuó y desde la fecha existe conflicto entre las partes; por lo que no se enmarca dentro del presupuesto de buena fe, para eximirlo de la condena en costas [...]*”. El reclamo es de recibo. Como bien se extrae de la lectura de la pretensiones principales y subsidiarias de la demanda y reconvención, así como de lo concedido en la sentencia de primera instancia (que es confirmado por la de segunda), las personas juzgadoras sólo acogieron parte de las peticiones fundamentales por cada una de las partes (conforme supuesto de exención del artículo 222 del CPC); pues en el caso de actora y personas reconvenidas se rechazó el reclamo por daños y perjuicios, y en la demandada y reconventora, se concedieron las mejoras efectuadas, por lo que se produce el supuesto de exención legal y, en ese tanto se resolverá este asunto sin especial condena en costas.

XIV. En mérito de lo expuesto, se deberá rechazar el recurso de casación de la actora y personas reconvenidas y se declarará parcialmente con lugar el recurso de casación de la demandada-reconventora. Por lo anterior, se anulará lo resuelto por el Juzgado y el Tribunal de instancia únicamente en cuanto a la condenatoria en costas, fallando por el fondo y con sustento en el epígrafe 222 del Código Procesal Civil, se resuelve este asunto sin especial condenatoria en costas, al haberse acogido parte de las peticiones fundamentales de cada una de las partes litigantes. Ahora bien, en

relación con las costas del recurso de casación, conforme a la sanción procesal del canon 611 del CPC, se condenará a Summa Internacional Ltda, Sucesión de Paul Lesko Jacisin y a Óscar Gallegos Borbón, al pago de las costas de esta fase procesal; suerte que no corre el recurso de la Asociación Pro Difusión de la Cultura Occidental.

#### POR TANTO

Se rechaza el recurso de casación de la actora y las reconvenidas y se declara parcialmente con lugar el recurso de casación de la demandada-reconventora. Por lo anterior, se anula lo resuelto por el Juzgado y el Tribunal instancia únicamente en cuanto a la condenatoria en costas. Fallando por el fondo: se resuelve este asunto sin especial condenatoria en costas. Deben correr con las costas del recurso de casación Summa Internacional Ltda, Sucesión de Paul Lesko Jacisin y Óscar Gallegos Borbón. Se exonera de las mismas a la Asociación Pro Difusión de la Cultura Occidental. LGARCIAJI

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Román Solís Zelaya

Rocío Rojas Morales

William Molinari Vílchez

Damaris Vargas Vásquez

