

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: JURISPRUDENCIA SOBRE ACCION REIVINDICATORIA EN SEDE AGRARIA

RESUMEN: El presente informe es un desarrollo jurisprudencial sobre el tema de la Acción Reivindicatoria en sede Agraria, en el se presentan temas como su naturaleza, finalidad requisitos, legitimación activa y pasiva entre otros.

Índice de contenido

1 JURISPRUDENCIA.....	1
Acción reivindicatoria agraria.....	2
Naturaleza, finalidad y presupuestos.....	2
Análisis del régimen y sus requisitos	4
Finalidad, presupuestos y características.....	5
Análisis sobre la legitimación activa.....	9
Falta de identidad del bien.....	21
Análisis acerca de la legitimación activa y sobre la demostración de la calidad de propietario	27
Análisis sobre la legitimación activa del propietario registral y presupuestos de la legitimación pasiva.....	31
Poseedor ilegítimo que pretende usucapir y titular mediante información posesoria.....	39

1 JURISPRUDENCIA

Acción reivindicatoria agraria

Naturaleza, finalidad y presupuestos

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]¹

" VIII .- Sobre la acción reivindicatoria. El casacionista indica que la legitimación activa dentro de los procesos reivindicatorios está supeditada a que el propietario haya realizado actos de posesión agraria. Para tales efectos, hace referencia al voto 230 del 20 de julio de 1990 de esta Sala. En su criterio, además, la acción debió haber sido formulada por todos los copropietarios y no solo por dos de ellos, de conformidad con el numeral 270 del Código Civil. En relación cabe señalar lo siguiente. Para la procedencia de la acción reivindicatoria resulta indispensable que concurren tres requisitos: 1) legitimación activa: la parte actora debe demostrar su derecho de propiedad sobre el bien a reivindicar; 2) identidad de la cosa: que el bien sobre el cual se reclama el derecho es el mismo que posee ilegítimamente la parte demandada; y, 3) legitimación pasiva: la parte demandada debe ser poseedora ilegítima. La ausencia de uno sólo de ellos enerva la pretensión reivindicatoria. En relación pueden consultarse, entre otras, las sentencias de este Tribunal números 75 de las 14 horas 50 minutos del 7 de julio de 1995 y 34 de las 10 horas 15 minutos del 24 de enero del 2003. En cuanto a lo legitimación activa, ese aspecto ha venido siendo objeto de consideración por esta Sala. Si bien en otros precedentes había venido sosteniendo que además de la titularidad registral debía acreditarse el desarrollo de actos posesorios agrarios, actualmente impera un criterio diferente. A la fecha este órgano colegiado ha indicado que la acción puede ser formulada por el propietario del bien, sin que sea debido requerirle, como condición de esa defensa, el ejercicio de actos posesorios, puesto que ello implicaría una limitante al ejercicio de su derecho. En este sentido, en lo que resulta atinente al caso, en el fallo no. 689-F-02, de las 9 horas 45 minutos del 6 de septiembre del 2002, se indicó: "VIII.- El dominio, de conformidad con el artículo 264 del Código Civil, comprende, entre otros, el derecho de defensa y exclusión. Asimismo, el ordinal 266 ibídem dispone que "La propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende, no tiene más límites que los admitidos por el propietario y los impuestos por disposiciones de la ley".

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

En consecuencia, exigirle al propietario la posesión efectiva y estable para reclamar la reivindicación de la cosa sustraída de su patrimonio, implica una limitación a su derecho impuesta vía precedente jurisdiccional. Además, lo vacía de su contenido esencial, por cuanto el propietario que no cuente con esa exigencia perderá irremediablemente su propiedad por causa distinta a las lícitamente admisibles como modos de extinción. Esto, riñe con el texto expreso del numeral 45 párrafo 2do. de nuestra Carta Magna. También se está ante un contrasentido, pues si se reclama la reivindicación es porque no tiene su posesión. En relación, puede consultarse la sentencia de esta Sala número 978 de las 16:30 hrs. del 12 de diciembre del 2001". Es este el criterio prevalente y que se mantiene a la fecha. IX.- El caso concreto. Según se desprende de los autos, la acción reivindicatoria fue formulada por los señores José Félix y Eduardo, ambos de apellidos Contreras Leal, quienes, conjuntamente con sus hermanos, son los propietarios registrales de ese bien, situación que a tono con lo expuesto, le otorga la legitimación activa que le permite accionar en defensa de sus derechos, sin que sea viable requerirle la demostración de haber ejercido actos posesorios en el predio, como condición para reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad. Ahora bien, no es de recibo la tesis del casacionista en lo que toca la alegado quebranto del numeral 270 del Código Civil. El hecho de que la finca objeto de controversia se encuentre en régimen de copropiedad de los reconvectores y sus hermanos, no es óbice para que uno de los copropietarios o dos de ellos, formulen las acciones de defensa de sus derechos, en concreto, la reivindicatoria. Esa circunstancia no constituye ninguna limitante a la legitimación activa de los contrademandantes para buscar la tutela de su derecho de propiedad. Se trata de acciones que buscan proteger el derecho indiviso que ostentan. Para ello, no es necesario que converjan todos los copropietarios para concretar las acciones de defensa y exclusión, siendo que el resultado de dichas gestiones beneficia y favorece a los demás copropietarios, como bien lo ha señalado el Ad quem. En tanto copropietarios, cualquiera de ellos tiene la legitimación para reclamar los derechos derivados del bien. Por otro lado, en cuanto a la legitimación pasiva, esta Sala ha indicado que para que la acción reivindicatoria prospere el demandado debe ejercer la posesión en forma ilegítima sobre el bien objeto del litigio. Según lo dispuesto por el artículo 320 del Código Civil, tal acción puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, lo que debe entenderse referido al que sin título detenta la propiedad de otro, esto es, el requisito de validez de la legitimación pasiva ha de entrañar necesariamente

una ilicitud, una violación consagrada en el ordenamiento jurídico que repudie y sancione a quien posee en una forma no tutelada por el Derecho, porque violando la propiedad de su verdadero titular se mantiene en ella sin ningún fundamento jurídico. En relación, ver sentencia no. 230 de 16 horas del 20 de julio de 1990. Según fue objeto de examen en los apartes previos de la presente, el demandado ha ejercido una posesión ilegítima sobre el bien, dado que no cuenta con justo título en su posesión, ni ha logrado demostrar la procedencia de la usucapión que pretende. Por ende, resulta ser el legitimado pasivo para la formulación de la acción reivindicatoria planteada por la actora. Finalmente, no existe controversia respecto del elemento objetivo (identificación del bien). Por ende, la pretensión reivindicatoria ha sido bien resuelta por las instancias previas, situación en la que no se observa incorrección alguna que merezca ser subsanada. Entonces, sobre este particular, también debe rechazarse el recurso."

Análisis del régimen y sus requisitos

[TRIBUNAL AGRARIO]²

"IV.- De previo a entrar a analizar los agravios del recurrente, conviene realizar un análisis del régimen de la acción reivindicatoria y sus requisitos, a fin de determinar si el caso ha sido resuelto conforme a derecho. Ha dicho reiteradamente este Tribunal: "VII.- La acción reivindicatoria es una acción de naturaleza real, con efectos erga omnes, cuya finalidad esencial es la restitución de la cosa mueble o inmueble a su propietario legítimo, y de la cual ha sido despojado por un tercero quien la posee ilegítimamente. Es la "actio in re" por excelencia. Con esta acción el propietario ejercita el "ius possidendi" ínsito en su derecho de dominio. La doctrina más especializada en esta materia atribuye a esta acción las siguientes características : a) De naturaleza real: O que puede ejercitarse contra cualquiera que posea la cosa sin derecho; b) En recuperatoria o restitutoria: Su objetivo básico es obtener la posesión material del bien; c) Es de condena: la sentencia favorable al actor impondrá un determinado comportamiento al demandado. La acción reivindicatoria constituye el más enérgico remedio procesal frente a la agresión más radical que puede sufrir el propietario y que es el despojo de la cosa que le pertenece.- (Ver IGLESIAS MORA, Roberto, "La acción

reivindicatoria" En Derecho Agrario Costarricense, San José, Costa Rica, Ilanud, 1992, página 69). Son tres los presupuestos de validez de la acción reivindicatoria: 1). Legitimación activa, según la cual el titular debe ostentar la calidad de propietario señalándose que el propietario debe ser el dueño; 2) legitimación pasiva; según la cual el poseedor, o demandado, debe ejercer sus actos posesorios como poseedor ilegítimo y 3) identidad de la cosa, entre el bien reclamado por el propietario y el poseído ilegítimamente por el demandado o poseedor. 11 (Sala Primera de la Corte, N° 230 de las dieciséis horas del veinte de julio de mil novecientos noventa).- Tribunal Agrario, Voto No. 153-F# 06 de las a las nueve horas cincuenta y cinco minutos del veintiuno de febrero de dos mil seis."

Finalidad, presupuestos y características

[TRIBUNAL AGRARIO]³

" V. - De previo a entrar a analizar los agravios del recurrente, conviene realizar un análisis de las acciones protectoras de los derechos reales agrarios, a fin de determinar si el caso ha sido resuelto conforme a derecho. LA ACCION REIVINDICATORIA Y LA ACCION PUBLICIANA: "La acción reivindicatoria es una acción de naturaleza real, con efectos erga omnes, cuya finalidad esencial es la restitución de la cosa mueble o inmueble a su propietario legítimo, y de la cual ha sido despojado por un tercero quien la posee ilegítimamente. Es la "actio in re" por excelencia. Con esta acción el propietario ejercita el "ius possidendi" ínsito en su derecho de dominio. La doctrina más especializada en esta materia atribuye a esta acción las siguientes características: a) De naturaleza real: O que puede ejercitarse contra cualquiera que posea la cosa sin derecho; b) En recuperatoria o restitutoria: Su objetivo básico es obtener la posesión material del bien; c) Es de condena: la sentencia favorable al actor impondrá un determinado comportamiento al demandado. La acción reivindicatoria constituye el más enérgico remedio procesal frente a la agresión más radical que puede sufrir el propietario y que es el despojo de la cosa que le pertenece.-(Ver IGLESIAS MORA, Roberto, "La acción reivindicatoria" En Derecho Agrario Costarricense , San José, Costa Rica, Ilanud, 1992, página 69). Son tres los presupuestos de validez de la acción reivindicatoria: 1). Legitimación activa,

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

según la cual el titular debe ostentar la calidad de propietario señalándose que el propietario debe ser el dueño; 2) legitimación pasiva; según la cual el poseedor, o demandado, debe ejercer sus actos posesorios como poseedor ilegítimo y 3) identidad de la cosa, entre el bien reclamado por el propietario y el poseído ilegítimamente por el demandado o poseedor." (Sala Primera de la Corte, No 230 de las dieciséis horas del veinte de julio de mil novecientos noventa). La acción ordinaria de mejor derecho de posesión o "publiciana", también es reconocida como una acción restitutoria, veamos: " Un cuarto efecto de la posesión originaria consiste en el ejercicio de la acción plenaria de posesión o acción publiciana. Dicha acción no puede ejercitarse por un poseedor derivado. Esta acción compete al adquirente con justo título y buena fe; tiene por objeto que se le restituya en la posesión definitiva de una cosa mueble o inmueble. Se da esta acción en contra del poseedor sin título, del poseedor de mala fe y del que tiene título y buena fe, pero una posesión menos antigua que la del actor." (Ver ROGINA VILLEGAS (Rafael), Derecho Civil Mexicano , Tomo III, México, Editorial Porrúa S.A. 1981, quinta edición, página 691-692) "La acción publiciana debe su nombre al pretor Publicio y es de neta raingambre romanista. Sabemos que en el antiguo Derecho Romano la propiedad quiritaria se adquiría por mancipatio o por in iure comprador solamente adquiría la cosa in bonia; es decir, su simple posesión, la cual devenía dominio por medio de la usucapión. Pero mientras transcurría el plazo prescriptivo si el vendedor demandaba por medio de la reivindicatio la cosa vendida el comprador oponía la exceptio rei venditae o traditae. Con esta excepción de cosa vendida y entrega se defendía del antiguo dueño de la cosa; y para defenderse de tercera persona que quisiera despojarle o perturbarle en su propiedad, tenía los interdictos de retener y recobrar. Pero si el poseedor era despojado de su posesión no podía interponer la acción reivindicatoria si no había transcurrido el término para usucapir, y en tal caso se hallaba completamente indefenso. Para subvenir a esta anomalía, el pretor Publicio creó la acción de su nombre, la publiciana, dándole carácter de reinvidicatio utilis, acción ficticia -fictas actio- por medio de la cual el pretor fingía crear que el poseedor había cumplido el plazo de la usucapión y demandaba la cosa en quiritaria y la bonitaria, convirtiéndose la tradición en el modo normal de adquirir los derechos reales, dicha tradición si provenía de su dueño legítimo, transfería el dominio y con élla acción reivindicatoria; pero si no, sólo transmitía la posesión apta para usucapir. Esta distinción es importante, ya que el dueño de una cosa para litigar sobre ella tenía que probar que el tradens era legítimo

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

propietario de ella y por tanto le había transferido el dominio legítimo y no la posesión. La dificultad de aportar en juicio tal el poseedor justo título, es decir, un origen legítimo de la cosa poseída." (José Gomez y Luis Muñoz, Elementos de Derecho Civil Mexicano, T. II, páginas 352 a 354, citado por ROJINA VILLEGAS, op, cit., páginas 691 y 692). "Sabido es que la acción publiciana se concedió en el Derecho romano, para otorgar protección real al poseedor de buena fe que ostentaba una posesión hábil para la usucapión frente a los perturbadores. Mediante ella se había recibido por un título no idóneo según el derecho quirritario para transmitir la propiedad. Por otra parte, se concedió también al adquirente que traía de un no-propietario, cuando era perturbado por un tercero sin título alguno. En nuestro Derecho, el problema de la subsistencia de la acción publiciana envuelve dos cuestiones fundamentales: la primera, consiste en averiguar si un poseedor a título de un non dominus, puede reaccionar frente al despojo producido por un tercero sin título alguno, más allá del plazo y demás condicionantes específicos del interdicto de recobrar, que prescribe al año. Además, la admisión de la acción publiciana resolvería la cuestión del enfrentamiento entre dos títulos posesorios, de los cuales uno se presenta con mayor fortaleza que el otro. (Ver MONTES, Vicente L., La propiedad privada en el Sistema de Derecho Civil Contemporáneo, Madrid, Editorial Civitas S.A., 1980 primera edición, páginas 294 y 295). De todo lo anterior, se puede afirmar entonces que "En definitiva, tanto en la reivindicatoria como en la publiciana, el actor no es poseedor actual, y en ambos supuestos trata de recuperar la posesión como consecuencia de su derecho; y en el segundo, de la peor condición del actual poseedor... Así, a mi juicio, la acción publiciana podría admitirse como acción real recuperatoria a disposición del poseedor ad usucapionem..." (Ver MONTES op. cit., página 295 pp.). Respecto de la acción publiciana, que es la que aquí nos interesa, la Jurisprudencia ha establecido lo siguiente: "III. La acción de mejor derecho de posesión, originada en la defensa del Derecho romano conocida como "publiciana", tiene su fundamento en nuestro ordenamiento jurídico en los artículos 317, 318, 319 y 322, así como en los numerales 277 a 286 del Código Civil, y tiende a tutelar al poseedor legítimo frente al ilegítimo, con el objeto de que logre la restitución de la posesión de que ha sido indebidamente privado, bien para que se declare su derecho preferente respecto de un poseedor anterior." En otros términos, se desprende que nuestra Jurisprudencia ve en la acción publiciana, efectos recuperatorios, pero también puede tener efectos declarativos. Sin embargo, a nuestro entender, se trata de dos acciones diversas, pues como se dijo más arriba, la naturaleza

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

histórica de la publiciana, es fundamentalmente la de ser una acción real posesoria cuyos efectos son restitutorios, véase incluso, que nuestro Código Civil, en el Libro II, Título I "Del dominio", Capítulo VI se regula lo relativo a los "Derechos de restitución e indemnización", capítulo dentro del cual fué incluida la acción publiciana en cuyo artículo 322 establece: "La acción ordinaria sobre el derecho de posesión, puede dirigirse contra cualquiera que pretenda tener mejor derecho de poseer." Y si fué incluida dentro de dicho capítulo es porque efectivamente se trata de una acción que tiende a la restitución de la posesión. Distinto sería el caso cuando se trata de declarar el derecho de posesión con exclusión de otro, tal y como veremos en el siguiente punto.- LA ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO O DE CERTEZA, Y LA DE MEJOR DERECHO DE POSESION: "La acción reivindicatoria se diferencia de la llamada acción declarativa de dominio o de certeza, en que la primera es una acción de restitución y la segunda es más bien de naturaleza preventiva o defensiva del derecho real y del goce actual del bien mueble o inmueble. No está contemplada en forma expresa en nuestro ordenamiento jurídico, pero tanto la jurisprudencia nacional como la doctrina lo admiten. El proceso ordinario para que se declare a favor del poseedor una usucapión como acción principal de la demanda formulada contra un tercero titular registral no poseedor, bien podría catalogarse como una acción declarativa o de certeza, bajo el supuesto de que se declare efectivamente esa usucapión... La sentencia número 502-75 de la Sala Primera de la Corte, en su quinto considerando, expresó sobre esta acción lo siguiente: "O como ocurre con la llamada acción de declaración de certeza, que se da cuando otro niega o discute el derecho del propietario, sin que este haya sido despojado de la cosa; el propietario demanda para que se afirme erga omnes que la cosa le pertenece a fin de oponer esa declaración a los terceros". Se trata sin duda de una acción de carácter real y no personal, pues se fundamenta en el derecho de propiedad y requiere la declaración judicial del dominio del actor. Este debe probar su dominio, identificar el bien y demostrar la perturbación en que incurrió el demandado."(Ver IGLESIAS MORA , op. cit. páginas 74 y 75). "En todas ellas se caracteriza la acción reivindicatoria como medio de protección del dominio frente a una privación o detentación posesoria, dado que se dirige fundamentalmente a la recuperación de la posesión, mientras que la acción declarativa o de constatación de la propiedad que no exige que el demandado sea poseedor de la cosa, tiene como finalidad

la de obtener la declaración de que el actor es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o

se le arroga. Por lo que la acción reivindicatoria es siempre una acción de condena, que se encamina a la recuperación de la cosa reclamada, mientras que la acción declarativa de propiedad se detiene a los límites de una "declaración judicial" del derecho alegado, sin pretender una ejecución en el mismo pleito, aunque pueda tenerla en otro distinto. En consecuencia no ofrece duda que cuando no se trata de recuperar la posesión del objeto del derecho de propiedad, la acción procedente es la declarativa en lugar de la reivindicatoria (Ver MONTES,, p 273-274). La acción declarativa es entonces "Aquella con la cual se persigue la comprobación o fijación de una situación jurídica... su finalidad consiste precisamente en la afirmación de la existencia de una situación de hecho que se conforma con una persona de Derecho." (Ver CABANELLAS Guillermo , Diccionario de Derecho Usual , Buenos Aires, Bibliografía Omeba, 1968, 6a, edición, T. I, página 45), de modo tal que también en la vía declarativa, la constatación del derecho de posesión ejercida a título de dueño en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, por más de un año, acallando a aquél que se arroga ese derecho para sí, es decir, puede pedirse que se declare su derecho preferente respecto a un poseedor anterior o que pretende serlo actualmente. A nuestro entender dicha acción para obtener la protección del derecho de posesión encuentra su fundamento (distinta de la publiciana), en el Libro I, Título II "Del dominio", Capítulo V " De los derechos de exclusión y defensa" en el artículo 307 del Código Civil en cuanto establece: "Para obtener la protección de la autoridad basta probar el hecho de ser poseedor, salvo que el reclamo sea contra el que inmediata y anteriormente poseyó como dueño, en este caso, debe quien solicite la protección, probar también, o que por más de un año ha poseído pública y pacíficamente como dueño, o que tiene otro cualquiera legítimo título para poseer." Por ello también el poseedor en vía ordinaria puede solicitar se declare su Derecho de posesión, ya sea por haber cumplido el plazo para adquirirlo o por ostentar mejor título."

Análisis sobre la legitimación activa

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]⁴

"VI.- Sobre la prescripción adquisitiva en materia agraria. En esta rama del Derecho, se dan dos tipos distintos de usucapión, cada una de las cuales, depende de la concreción de los diversos

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

presupuestos que le dan cabida. Por un lado, la Ley de Tierras y Colonización regula una usucapión especial, cuyo fundamento se encuentra en la posesión precaria, por la necesidad de explotación del fundo agrario, como medio de subsistencia propia o del núcleo familiar. Así el numeral 92 de ese cuerpo legal establece: " Para los efectos de esta ley se entenderá que es poseedor en precario todo aquél que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerlo en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público. Los poseedores en precario que tengan posesión decenal en las condiciones enunciadas en el párrafo anterior, podrán inscribir su derecho de acuerdo con lo establecido en esta ley y por el procedimiento de información posesoria...". Por su parte el numeral 101 ibidem señala: "... para los efectos de la prescripción positiva de que este artículo trata, no será necesario el título traslativo de dominio que exige el Código Civil" . Según lo ha indicado esta Sala, la posesión precaria de tierras constituye una modalidad de la posesión agraria que por tal, consiste en el poder de hecho, sobre un bien de naturaleza productiva, cuya titularidad registral corresponde a un tercero, y que es ejercido de manera continua, efectiva y personal, mediante el desarrollo de una actividad económicamente organizada para la obtención de productos, animales o vegetales, cuyo fin último es satisfacer necesidades propias o las de su familia. En la posesión precaria de tierras prevalecen la necesidad alimentaria y el trabajo familiar agrario. Sus requisitos, subjetivos y objetivos, tienen connotaciones distintas. No se requiere el simple ánimo de poseer, se debe poseer en forma efectiva, directa y personal, para satisfacer necesidades de alimentación del grupo familiar. De ahí que para que opere, no es determinante la existencia de buena o mala fe, en tanto este elemento es sustituido por la necesidad. Según lo ordena la ley en este caso especial, no se exige el título traslativo de dominio. El efecto más importante de la posesión precaria es la adquisición de la propiedad agraria por la posesión decenal, es decir, la usucapión agraria. Por otro lado, cuando no se dan los presupuestos de un estado de necesidad, referidos en los ya citados artículos 92 y 101 de la Ley de Tierras y Colonización, se está frente a una usucapión agraria común, que tiene un régimen jurídico diverso a la usucapión agraria especial regulada por aquella ley. La agraria común se rige por la normativa general del Código Civil y por ende, en este caso, quien pretende adquirir por prescripción, debe demostrar el justo título

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

y la buena fe, así como demás condiciones que establece la normativa civil para el instituto de la usucapión (numeral 853 Código Civil). Del análisis de los autos se desprende que en la especie, no resultan aplicables al inconforme las disposiciones de la Ley de Tierras y Colonización y, por ende, las reglas de la usucapión agraria especial, en tanto, como con acierto concluyó el Tribunal, el señor Paniagua Delgado, demandado reconventor, no procuró prueba con la cual demostrara haber planteado el correspondiente conflicto de posesión precaria de tierras, de conformidad con el procedimiento establecido en el precepto 92 de ese cuerpo legal. Tampoco, en consecuencia, que hubiese sido declarado poseedor en precario, situación cuyo reconocimiento no requiere, con lo cual, aquel conjunto legal no le resulta de aplicación. Por lo tanto, el sub-lítem debe ser resuelto según las reglas de la usucapión civil. Al respecto, es menester recordar que, para su procedencia, se requiere la concurrencia de ciertos requisitos: cosa hábil, sea, susceptible de propiedad privada; ubicada dentro del comercio de los hombres; justo título traslativo de dominio; buena fe; posesión y transcurso del tiempo, ejercida aquélla en calidad de propietario, en forma continua, pública, pacífica y por diez años o más (artículos 853 y 860 del Código Civil). Dichos presupuestos son concurrentes, de modo que de estar ausente solo uno de ellos, será entonces improcedente la prescripción adquisitiva. VII.- Sobre el justo título para usucapir. El recurrente indica que en materia de usucapión agraria, la posesión misma vale por título, de lo que viene entonces improcedente y errado el criterio del ad quem, en cuanto le exige ese presupuesto, cuando la simple explotación agraria hace las veces de aquel. Tocante al justo título traslativo de dominio, precisa señalar que consiste en la relación jurídica antecedente, en razón de la cual se obtiene la cosa con aptitud para usucapir. Reiteradamente ha señalado esta Sala que debe emanar de quien no es dueño. La cosa se adquiere de otro, de quien se comportaba y era reputado como tal, sin serlo; el enajenante es un no propietario, bien porque nunca ha ostentado la titularidad, o porque se ha extinguido o resuelto su derecho, o porque el que exhibe no es suficiente para producir la transmisión; en este último caso está por ejemplo, el usufructuario que aparece transmitiendo la propiedad. Modernamente se afirma que el único vicio del título purgado por la usucapión es la adquisición del no propietario y, por eso, el defecto subsanado por la usucapión está precisamente en el título. La usucapión opera, en consecuencia, cuando el título de transmisión o adquisición es a non domino, de quien no es dueño, mas no cuando es a domino o a verus domino, sea cuando emana del

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

dueño o verdadero dueño, porque en este caso, si el título es perfecto surte de inmediato todos sus efectos. Y si tiene algún vicio de otra índole, por emanar del verdadero propietario su convalidación puede producirse por la prescripción negativa o extintiva de la acción de nulidad y no por la prescripción adquisitiva o usucapión. Respecto de la justicia del título, este órgano colegiado ha expuesto que: "... radica, según lo ha desarrollado la doctrina, antigua y reciente, en su veracidad y validez. La primera característica se refiere a su existencia real, excluyéndose como tal al título putativo y al simulado. (...) En cuanto a la validez del título han surgido algunas dudas. Se reconoce que el título justificante de la posesión no está exento de vicios, pero éstos no le son intrínsecos. Se trata de una fallida transmisión del dominio realizada por un sujeto no titular, pero, haciendo abstracción de esa circunstancia, el negocio debe reunir los requisitos formales y sustanciales de validez que le son propios. No constituye título válido el absolutamente nulo, pues se trata de un negocio no apto, en forma abstracta, para transferir la propiedad. Generalmente, son aceptados en doctrina como aptos para usucapir los negocios anulables. Pero, según ha sido observado, con buen tino, en estos casos el negocio anulable es válido, per sé, si no se ha ejercido la respectiva acción dentro del plazo previsto por la ley (artículo 841 del Código Civil). De tal manera, se produce la consolidación del derecho en virtud de la subsanación del negocio anulable (artículo 838, in fine, ibídem). Para poder realizarse la usucapión ordinaria, es necesaria una perfecta correspondencia entre el objeto del título y el de la posesión, pues no se puede adquirir lo no poseído -aún si es lo referido en el título- o lo que no sea objeto del título -aún si se ha poseído-. Especial tratamiento merece lo relativo a la prueba del justo título por parte del adquirente. Nuestro Código Civil, en su artículo 854, exige la prueba de este requisito, pero exceptuando los casos en los cuales existen presunciones posesorias -tratándose de muebles o del derecho de posesión -, o no lo requiere del todo para usucapir -servidumbres continuas y aparentes-. (...) En otras palabras, no puede asimilarse el título justificativo de la simple posesión, con el título de adquisición verdadero y válido, según se indicó, de la propiedad. (...) A este punto, es oportuno recordar los derechos reales susceptibles de ser adquiridos por usucapión, en los cuales sí se requiere la demostración del justo título. Entre ellos se encuentra el derecho de propiedad -como derecho pleno- y los derechos de usufructo, uso y habitación -como derechos derivados-. En estos casos, no basta con presumir el derecho de poseer; es necesario demostrar una justa causa

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

adquisitiva del dominio, del usufructo, del uso o de la habitación . La función de la presunción posesoria, plenamente aplicable al simple derecho de poseer -derecho real en cosa ajena, el cual, pese a su enorme relevancia, tiene un rango inferior al de propiedad- o al de dominio sobre bienes muebles -lo cual se funda en el sistema de publicidad a éstos aplicable-, no ha sido extendida por nuestra legislación a la prueba del justo título en otros casos. En éstos, la diferente naturaleza y consideración socio económica de los derechos, requieren, en el complejo supuesto de hecho de la adquisición originaria analizada, una causa justificante de la posesión, la cual sea explícita y permita, no sólo analizar si el título es justo (válido y verdadero), sino también su concordancia con el bien objeto de posesión. " (Sentencia N ° 821 de las 15 horas 35 minutos del 1 de noviembre del 2000. En igual sentido, pueden consultarse, entre muchas otras, las resoluciones números 45 de las 15 horas 5 minutos del 22 de mayo de 1996, 1 de las 14 horas del 6 de enero de 1999, 856 de las 15 horas 25 minutos del 15 de noviembre del 2000 y 320 de las 15 horas del 27 de abril del 2001). Aparte

de lo indicado, precisa recordar que en la usucapión del derecho agrario, prevista en los ordinales 92 y 101 de la Ley de Tierras y Colonización, el simple hecho de la posesión a través del tiempo, junto con las demás condiciones requeridas en dichas disposiciones, lo convierten en título hábil para poseer y adquirir la propiedad. No obstante, se reitera, no es este el supuesto aplicable al presente caso, dado que el recurrente no logró acreditar a lo largo del proceso, lo que tampoco demuestra ahora, que se encontrara dentro de las hipótesis que hubieren hecho factible la aplicación del régimen especial de prescripción adquisitiva que norma la citada Ley de Tierras y Colonización. De igual manera, y a modo de referencia, vale hacer mención al supuesto previsto en el artículo 1 de la Ley de Informaciones Posesorias, en el que el poseedor de buena fe (poseedor originario) que carece de un título inscribible o inscrito busca precisamente la formalización de un título registrable sobre un derecho de propiedad que se ha llegado a adquirir por la posesión ejercida por más de diez años, a título de dueño, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida (numeral 856 del Código Civil). Empero, tampoco es el caso que se examina. Con ello, debe concluirse que al ser aplicables las reglas del Código Civil en esta materia, y no estar frente a alguno de las excepciones apuntadas, es imperioso al casacionista, para efectos de adquirir por usucapión, demostrar el justo título con que posee, así como demás condiciones que impone el ordenamiento jurídico nacional para tales fines. VIII.- El caso concreto. Esta Sala, después de

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

examinar la prueba en su conjunto, a tenor de lo dispuesto por el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria, arriba a la misma conclusión de los juzgadores de instancia. En la especie no concurren la mayoría de los requerimientos apuntados para acoger la pretensión deducida por el demandado en su escrito de reconvencción. Del análisis objetivo de los autos se desprende que el casacionista carece de justo título traslativo de dominio. En efecto, ha quedado demostrado que el recurrente sabía que los terrenos en cuestión no le pertenecían, incluso, era concededor de que ese predio era propiedad de la entidad actora, y que se encontraba debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. El conocimiento de estas circunstancias, se deriva de varias situaciones debidamente consignadas en autos. Por un lado, según consta a folio 17 del principal, el señor Paniagua suscribió con José Antonio Herrera Mendez un contrato de arrendamiento de tierras, convenio dentro del cual, se indica que el inmueble sobre el cual se otorga el negocio jurídico, es el identificado con el plano catastrado no. A-688858-87, documento que corresponde a la finca del partido de Alajuela, matrícula no. 215.609-000, propiedad de la firma actora. Ese conocimiento se concreta posteriormente con los trámites de desahucio administrativo y con la denuncia de usurpación que plantearan los personeros de la entidad actora como medios de defensa de sus derechos. Si bien esas gestiones, la primera, fue archivada por la caducidad del procedimiento, y la segunda, el imputado fue absuelto, por las causas señaladas en la resolución no. 145-Z-96 de las 16 horas 30 minutos del 13 de junio de 1997 del Juzgado Penal de Alajuela (folio 57), es claro que constituían un referente que permitía al demandado conocer que la titularidad del bien que a esa fecha poseía, le correspondía a la sociedad Alsa S.A., por cuanto fue quien interpuso las diligencias referidas, ergo, que no ostentaba título alguno que legitimara su estadía en los predios objeto de conflicto. El resultado de esos procesos en la forma expuesta, resulta ser indiferente para efectos de determinar si existía o no justo título, pues es innegable que con ellos, el reconventor advirtió de la situación ya señalada, sea, que la finca en cuestión no era de su propiedad y con ello, salta a la vista la ausencia del justo título en su posesión. Aun cuando el artículo 854 del Código Civil estipula que para usucapir, la posesión presume el justo título, en la especie no opera esa presunción, pues no se están usucapiendo derechos sobre bienes muebles ni derechos de posesión o de servidumbre y, en todo caso, como se ha dicho, el señor Paniagua conocía que el bien se encontraba inscrito en el Registro Público a nombre de la firma actora y no medió causa o negocio jurídico que amparara la posesión ejercida

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

sobre los inmuebles, a título de dueño. Estos aspectos no han sido contundentemente desvirtuados, por lo que, de consiguiente, resulta claro que no existió justo título, apto para usucapir el derecho de propiedad. Por lo demás, teniendo en claro que el artículo 853 del Código Civil, establece que para usucapir el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles se requiere de tres condiciones que debe reunir el usucapiente: posesión, título traslativo de dominio o justo título y buena fe, no es procedente considerar que el simple ejercicio de actos que se dicen posesorios supla las referidas condiciones legales. Tampoco es correcto afirmar que en la usucapión agraria deban ser desechados una serie de elementos que se requieren en el derecho civil para la usucapión, máxime al considerar que no se está en uno de los supuestos de usucapión agraria extraordinaria que regula la Ley de Tierras y Colonización, o frente al caso de posesión originaria previsto en la Ley de Informaciones Posesorias (ya comentados), sino ante una ordinaria o común, en la que, se reitera, son las reglas del Código Civil las que delimitan el análisis del caso y del cuadro fáctico. Sobre este punto, cabe mencionar que el justo título se refiere al título traslativo de dominio y no a las cualidades de la posesión, por cuanto esta última goza de autonomía, y ha de presentar las características de pública, pacífica, ininterrumpida y en condición de titular. El título traslativo de dominio se erige como elemento justificante de la posesión -no a la inversa-, y debe contar con esta característica antes o al momento de poseer. (En relación, de esta Sala, sentencia no. 19 de las 14 horas del 7 de abril de 1993) IX.- Por otro lado, comparte este órgano colegiado las deducciones expuestas por el Tribunal en cuanto a la ausencia de buena fe en la posesión ejercida por el demandado. Del examen de los autos se desprende que el señor Paniagua tenía motivos suficientes que le hicieran dudar de su derecho de poseer. Nótese que incluso el mismo demandado en su confesional expresa: "...pero había entrado a la finca por ahí del ochenta y siete, realizaba trabajos, pero vivía en la casa de mi madre cerca de aquí, no tuve autorización de nadie, solo que como el finado Óscar Montero, me dijo ue (sic) esta finca estaba abandonado (sic), por lo que metí ganado para ver si alguien reclamaba, y nadie me reclamó ..." -El resaltado es propio- (Folios 165 y 166) De conformidad con el canon 285 del Código Civil, "... se considera poseedor de buena fe al que en el acto de la toma de posesión creía tener el derecho de poseer. Si había motivo suficiente para que dudara corresponderle tal derecho, no se le debe considerar como poseedor de buena fe..." Las declaraciones del demandado infieren que desde un inicio, sabía que no contaba con buena fe para obtener el derecho de poseer.

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Aunado a ello, al momento de ingresar a ocupar la finca, existían indicios demostrados que hacían suponer que ese bien era titularidad de otra persona, dentro de ellos, la existencia de edificaciones en el terreno, de un medidor de servicio de electricidad, matrícula no. 591868, que había sido asignado a Alsa S.A., entre otras evidencias materiales que de forma directa hacía suponer que el terreno ya contaba con un propietario. Pero además, los procesos de desahucio y la causa penal por usurpación vienen a constituir el punto que colocaban al poseedor en estadio al menos de duda, de conocer respecto de ese derecho de propiedad al que se ha hecho referencia (de aceptarse que existía duda razonable sobre el derecho de poseer). En este sentido la norma aludida establece: "Cesa de ser de buena fe la posesión en el momento de adquirir certidumbre de que se posee indebidamente, y cesa también desde la notificación de la demanda en que otro reclame el derecho de poseer." Con ello, es claro que ante la interposición de aquellas diligencias por parte de Alsa S.A., en las que precisamente se reclamaba la posesión que la propietaria consideraba ilegítima, hacían cesar cualquier resabio de buena fe en la posesión, por tratarse de procesos que por un lado suponían la titularidad del inmueble por parte de aquella sociedad, y por otro, cuestionaban la legítima posesión que sobre la finca ejercía el señor Carlos Paniagua Delgado. Al no existir buena fe por parte del demandado, lo cual es un requisito necesario para poder usucapir, al igual que el título traslativo de dominio, requisito que tampoco se cumple según lo expuesto anteriormente, la pretensión analizada deviene en improcedente. Con todo, resulta entonces irrelevante la determinación de si la posesión se ha ejercido por el plazo decenal y de forma pacífica, continua y en calidad de dueño, pues la sola ausencia de aquellas otras condiciones ya apuntadas, hace jurídicamente imposible acceder a la usucapión que se plantea, aunado al hecho de que la posesión por si sola, no determina la usucapión. Sobre este aspecto cabe traer a colación lo resuelto por esta Sala en la resolución no. 284-98 de las 9 horas 20 minutos del 28 de mayo de 1999, en la que sobre este punto se indicó: "Al respecto debe indicarse que la posesión puede existir como hecho sin llegar necesariamente a producir la usucapión, o prescripción adquisitiva, aún y cuando hayan transcurrido los diez años que señala la ley como requisito de este modo de adquirir, también llamado posesión

decenal. En efecto, la posesión apta para la usucapión requiere tanto en materia agraria como en materia civil la existencia de los requisitos de publicidad, pacificidad, justo título, continuidad, animus domini o rem sibi habendi, causa posesoria lícita y buena fe, salvo excepción establecida por ley, estos

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

requisitos deben exigirse sin excepción a efectos de que proceda la adquisición de la propiedad. En materia agraria lo que sucede es que los requisitos se miran impregnados de los principios generales del derecho agrario y particulares de la propiedad y posesión agroambiental, pero siempre, salvo el caso de la posesión fuera de tierras del artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, se requiere la presencia de los mismos requisitos para adquirir la propiedad por medio de la usucapión o prescripción positiva." Así visto, el examen en torno a la posesión decenal deviene en innecesario, ante la ausencia de los requisitos ya señalados. En mérito de lo expuesto, la actora no ha reunido las condiciones legales para usucapir, por lo que, como bien fue resuelto por el Tribunal, su contrademanda deviene improcedente en derecho y ello conduce, igualmente, al rechazo del recurso en este particular. X.- Sobre la acción reivindicatoria. Referente a este extremo, el casacionista plantea que la legitimación activa dentro de los procesos reivindicatorios está supeditada a que el propietario haya realizado actos de posesión agraria. En su criterio, este aspecto es fundamental para determinar el rechazo de la pretensión reivindicatoria de la actora. Considera, los principios propios de la materia agraria sustentan este tratamiento especial, por lo que el fallo es equívoco en tanto aplica principios de la materia civil, ya superados. El punto central de lo debatido estriba en la legitimación activa en la acción reivindicatoria de terrenos que se han destinado a la producción agraria. Este aspecto ha venido siendo objeto de consideración por esta Sala, por lo que para los efectos, sin más, y dada su claridad en torno al punto en cuestión, debe traerse a colación lo dispuesto en el fallo no. 689-F-02, de las 9 horas 45 minutos del 6 de septiembre del 2002, en el que sobre este punto se indicó: " VI.- Tocante a la acción reivindicatoria formulada por ..., han sido debidamente demostrados los elementos para su procedencia, a saber: legitimación activa, legitimación pasiva e identidad del inmueble. Respecto al primer requisito, precisa apuntar lo siguiente. Reiteradamente ha resuelto este Tribunal en votos de mayoría: " VIII.- Por último, reclama el recurrente la falta de legitimación activa y pasiva. Ello, por cuanto, según afirma, la actora no ha llevado a cabo actos posesorios agrarios en la zona litigiosa. Es decir, no ha desarrollado una actividad económicamente organizada para la producción animal o vegetal. Al respecto, invoca jurisprudencia de esta Sala en la cual se asevera, tocante a la legitimación activa, que el propietario para estar legitimado debe ser dueño, entendiendo por tal, haber realizado actos posesorios efectivos y estables. Sea, a la luz de tal doctrina, según el recurrente, ser

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

dueño no significa solamente serlo conforme a un documento sino haber efectuado además actos de ejercicio y de goce. Para los efectos dichos -asevera- la inscripción de propiedad en el Registro implica una mera titularidad no apta para ejercer la acción reivindicatoria. Sin embargo, precisa señalar, esta Sala en sentencia posterior, No. 37 de 14:45 horas del 10-IV-96, sustentó criterio distinto. A tenor de este último pronunciamiento, la doctrina citada parte de un supuesto indemostrado. A saber, la existencia de dos conceptos que se reputan diferentes: ser dueño y ser titular de derecho. En apoyo de esta tesis, se citan los artículos 320, 321 y 316 del Código Civil. Según el último, al propietario le corresponde la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de los derechos que ésta comprende, dentro de los cuales se encuentran los señalados por el artículo 264 del citado Código. Según preceptúa el artículo 320 ibídem, la acción reivindicatoria puede dirigirse contra quien posea como dueño, y subiste mientras otro no haya adquirido el bien por usucapión. Por último, el 321 establece que esta acción también puede dirigirse contra quien poseía de mala fe y haya dejado de poseer. En estos casos, no se trata en realidad de una acción tendente a la restitución del bien, lo cual es una característica fundamental de la acción reivindicatoria, sino las indemnizaciones en cuanto a frutos, deterioros y perjuicios. Ninguna de estas normas hace referencia a la distinción entre "titular" del derecho de propiedad y "dueño" del bien. Esta diferenciación, carente de sustento normativo, no encuentra tampoco asidero en la doctrina y legislación extranjeras. En ninguno de los países de tradición romano germánica se ha establecido una discriminación de tal naturaleza. Asimismo, una interpretación en este sentido, atenta contra los principios de seguridad jurídica los cuales constituyen el pilar fundamental de la publicidad registral en materia de bienes inmuebles. Ella viene a constituir un grave obstáculo a la celeridad de las transacciones y negociaciones atinentes a estos bienes. De mantenerse tal distinción entre "titularidad" y "carácter de dueño", nada o poco valdría lo indicado en el Registro en cuanto a la pertenencia de los bienes o a la constitución de derechos reales y personales en ellos. Quien quisiera establecer relaciones jurídicas respecto de esos bienes, estaría compelido a realizar todas las investigaciones pertinentes para conocer su realidad extra registral. Y cualquier duda tocante a posesión actual o anterior de quien aparece como titular, frustraría toda negociación, lo cual daría al traste con la celeridad en las transacciones requeridas en la sociedad moderna. IX.- En nuestro sistema, la condición de propietario, tratándose de bienes

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

inscritos, se demuestra con su titularidad registral. Dos disposiciones dan fundamento a esta afirmación. El artículo 455 del Código Civil, dispone: "Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro". Por su parte, el ordinal 456 establece: "La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro.". De las citadas normas se colige, con meridiana claridad, la relevancia de las inscripciones registrales y, necesariamente, la ineficacia de todas aquellas circunstancias ajenas a ellas. ..."(Sentencia número 50 de las 15:20 hrs. del 20 de mayo de 1998. En igual sentido, pueden consultarse, entre muchas otras, las siguientes 37, de las 14:45 Hrs. del 10 de abril, 45 de las 15:05 Hrs. del 22 de mayo, ambas de 1996; 78 de las 14:15 Hrs. del 12 de setiembre de 1997; 720 de las 15:30 hrs. del 27 de setiembre del 2000; y, 978 de las 6:30 hrs. del 2001). ... VIII.- El dominio, de conformidad con el artículo 264 del Código Civil, comprende, entre otros, el derecho de defensa y exclusión. Asimismo, el ordinal 266 ibídem dispone que "La propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende, no tiene más límites que los admitidos por el propietario y los impuestos por disposiciones de la ley". En consecuencia, exigirle al propietario la posesión efectiva y estable para reclamar la reivindicación de la cosa sustraída de su patrimonio, implica una limitación a su derecho impuesta vía precedente jurisdiccional. Además, lo vacía de su contenido esencial, por cuanto el propietario que no cuente con esa exigencia perderá irremediablemente su propiedad por causa distinta a las lícitamente admisibles como modos de extinción. Esto, riñe con el texto expreso del numeral 45 párrafo 2do. de nuestra Carta Magna. También se está ante un contrasentido, pues si se reclama la reivindicación es porque no tiene su posesión. En relación, puede consultarse la sentencia de esta Sala número 978 de las 16:30 hrs. del 12 de diciembre del 2001" Es este el criterio prevalente y que se mantiene a la fecha, por ende, con base en el cual, se analizarán los alegatos ofrecidos por el casacionista. XI.- Para la procedencia de la acción reivindicatoria resulta indispensable que concurren tres requisitos: 1) legitimación activa: la parte actora debe demostrar su derecho de propiedad sobre el bien a reivindicar: 2) identidad

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

de la cosa: que el bien sobre el cual se reclama el derecho es el mismo que posee ilegítimamente la parte demandada; y, 3) legitimación pasiva: la parte demandada debe ser poseedora ilegítima. La ausencia de uno sólo de ellos enerva la pretensión reivindicatoria. En relación pueden consultarse, entre otras, las sentencias de este Tribunal números 75 de las 14 horas 50 minutos del 7 de julio de 1995 y 34 de las 10 horas 15 minutos del 24 de enero del 2003. Según se desprende de los autos, la acción reivindicatoria fue formulada por la sociedad Alsa S.A., quien aparece en el Registro Nacional como propietaria de ese bien, situación que a tono con lo expuesto, le otorga la legitimación activa que le permite accionar en defensa de sus derechos, sin que sea viable requerirle la demostración de haber ejercido actos posesorios en el predio, como condición para reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad. En la especie, como bien ha señalado el Juzgado y reiteró el Tribunal, se ha demostrado que en el actor convergen todos los presupuestos que le permiten pretender la reivindicación

del terreno, ergo, los alegatos del casacionista no resultan ser de recibo. En cuanto a la legitimación pasiva, este órgano colegiado ha indicado que para que la acción reivindicatoria prospere el demandado debe ejercer la posesión en forma ilegítima sobre el bien objeto del litigio. Según lo dispuesto por el artículo 320 del Código Civil, tal acción puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, lo que debe entenderse referido al que sin título detenta la propiedad de otro, esto es, el requisito de validez de la legitimación pasiva ha de entrañar necesariamente una ilicitud, una violación consagrada en el ordenamiento jurídico que repudie y sancione a quien posee en una forma no tutelada por el Derecho, porque violando la propiedad de su verdadero titular se mantiene en ella sin ningún fundamento jurídico. (En relación, ver sentencia no. 230 de 16 horas del 20 de julio de 1990) Según fue objeto de examen en los apartes previos de la presente, el demandado ha ejercido una posesión ilegítima sobre el bien, dado que no cuenta con justo título en su posesión, no ha demostrado que su posesión agraria sea en precario, lo que le hubiera colocado dentro del parámetro de cobertura del numeral 92 de la Ley de Tierras y Colonización, ni ha logrado demostrar la procedencia de la usucapión que pretende. Por ende, resulta ser el legitimado pasivo para la formulación de la acción reivindicatoria planteada por la actora. Finalmente, en este caso ha mediado una debida identificación del bien, sin que el señor Paniagua Delgado haya refutado ese aspecto. Por ende, la pretensión de la actora para reivindicar el objeto de conflicto ha sido bien resuelta por las instancias previas, situación en la que

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

no se observa incorrección alguna que merezca ser subsanada. Por ende, sobre este particular, también debe rechazarse el recurso. XII.- Con fundamento en lo anterior, deben rechazarse los argumentos aportados por el recurrente, con la consiguiente confirmación de la sentencia dictada por el Tribunal."

Falta de identidad del bien

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]⁵

" IV. Sobre lo relacionado en el considerando anterior, precisa indicar que, por su conexidad, se analizarán conjuntamente los reparos primero y segundo. Antes, se impone aclarar que el casacionista, en el primero, asevera una serie de cuestiones ajenas al contralor jurisdiccional de este órgano, según lo dispuesto en el numeral 61 de la Ley de Jurisdicción Agraria, en relación con los cánones 556 y 557 del Código de Trabajo. Así, no son revisables por esta Sala los comentarios en torno a la emisión, por parte del Consejo Superior del Poder Judicial, de la circular mediante la cual se establecen las reglas para la fijación de los honorarios de los señores peritos; el derecho de cobrar, por parte del experto, según los términos del recurrente, sumas exorbitantes de dinero, no obstante que su labor fuera sencilla; ni lo tocante a la supuesta mora judicial acaecida en el sub-lítem. Por otro lado, el meollo de lo alegado por el recurrente consiste en su disconformidad por el rechazo, sin justificación o razonamiento alguno por parte del Tribunal Agrario, de la prueba pericial ofrecida para mejor resolver en su recurso de apelación. Al respecto, precisa señalar, que ese desafuero, de darse, configuraría un quebranto de orden procesal. Específicamente, el dispuesto por el artículo 594 inciso 2 del Código Procesal Civil. Esta Sala, con su nueva integración, ha determinado la procedencia, en esta materia y en ciertos supuestos, del recurso de casación por aspectos procesales. El artículo 559 del Código de Trabajo, aplicable a este tipo de procesos por expresa remisión del canon 61 de la Ley de Jurisdicción Agraria, dispone: " RECURSO DE CASACIÓN. RECHAZO DE PLANO. Recibidos los autos, la Sala rechazará de plano el recurso si se ha interpuesto contra lo que disponen los artículos 556 y 557. Lo mismo hará cuando en el recurso se pida únicamente la corrección, reposición o práctica de trámites procesales. "(Lo

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

subrayado no es del original). Para el sub-júdice, interesa la segunda parte del numeral en comentario. La doctrina procesalista ha indicado que los motivos de casación establecidos en el ordinal 594 del Código de rito civil, pueden darse en las tres fases del proceso: 1) En la constitución misma de la relación jurídico procesal, verbigracia, lo regulado por el inciso primero, relativo a la falta de emplazamiento o su notificación defectuosa. 2) Los referidos al anormal desenvolvimiento de esa relación. Tal es el caso del inciso segundo, sobre el rechazo de prueba admisible o la falta de citación para alguna diligencia probatoria. Y, 3) Los producidos al momento de decidirse el litigio, es decir, al dictarse la sentencia correspondiente, el ejemplo típico es la incongruencia, previstata en el inciso tercero. El indicarse " reposición o práctica de trámites procesales ", según lo dispuesto por la normativa laboral, no abarca la totalidad de los casos en que pueden presentarse estos vicios procesales. La jurisprudencia de este Tribunal había equiparado los conceptos de "vicios de forma" con los de "trámite procesal", a pesar de ser diferentes. Se está, puede afirmarse, ante una relación de género a especie, en donde los segundos configuran una especie de los primeros. Los yerros por trámites procesales se refieren a incumplimientos originados, de manera exclusiva, durante el íter procesal, pudiendo enmarcarse en los puntos 1 y 2 antes señalados. Ergo, la limitación para interponer el recurso de casación por este motivo, contenida en el artículo de comentario, no es aplicable a todos los supuestos en que proceda. En relación, pueden consultarse, entre otras, las sentencias números 1074 de las 11 horas 20 minutos del 16 de diciembre del 2004 y 892 de las 9 horas del 25 de noviembre del 2005. Como se indicó, lo alegado por el casacionista se enmarca en la causal prevista en el artículo 594 inciso 2 del Código Procesal Civil, como motivo de casación por razones procesales. Es decir, en la denegación de prueba admisible, al haberse prescindido de la experticia solicitada por la parte actora para mejor resolver. Este quebranto, como se explicó anteriormente, se enmarca dentro de lo señalado por el Código de Trabajo como " reposición o práctica de trámites procesales ", al referirse al anormal desenvolvimiento de la relación jurídico procesal. Ergo, se trata de un eventual vicio producido durante el íter procesal, el cual, se reitera, no es pasible del recurso de casación. En consecuencia, se impone su rechazo. Sin perjuicio de lo anterior, y a mayor abundamiento de razones, es menester apuntar lo siguiente. El agravio de mérito, se insiste, alude a la prueba para mejor resolver prescindida por el ad quem en el fallo recurrido. Tocante a este tipo de probanza, de manera reiterada ha resuelto este Tribunal: " II.- ...la prueba

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

para mejor resolver es un instituto concebido para que el Juez, una vez evacuada la prueba ordinaria, solicite aquella que, aún siendo relevante para el proceso, no fue ofrecida por las partes, o bien que habiéndolo sido, fue declarada inevaluable, nula, rechazada por extemporánea o inadmisibles, e incluso se refiera a hechos tenidos por ciertos en rebeldía del demandado. Por tratarse de una facultad del Tribunal y no de las partes, no puede ser utilizada por éstas para subsanar sus omisiones respecto de la prueba que pudieron haber ofrecido en el momento procesal oportuno y no lo hicieron. Por lo demás, y siempre como consecuencia de ser un instrumento concebido para el Tribunal, es que puede prescindirse de ella sin necesidad de resolución expresa que así lo haga ver, que fue justamente lo que aquí sucedió ". (Fallo número 94 de las 15 horas 45 minutos del 9 de noviembre de 1994. En este mismo sentido pueden consultarse, entre muchas otras, las resoluciones números 222 de las 11 horas 45 minutos del 24 de marzo del 2000 y 1039 de las 10 horas 10 minutos del 2 de diciembre del 2004). En consecuencia, no incurrieron los juzgadores de segunda instancia en error alguno al haber prescindido de la prueba solicitada con el carácter de mejor resolver. V. Respecto a lo dicho por el recurrente en el tercer motivo de disconformidad, ha resuelto esta Sala que, dentro de las características del recurso de casación en materia agraria está la de que debe ordenarse técnicamente. Se han de enumerar y estructurar los reproches a la sentencia y fundamentar su falta de juridicidad. El recurrente tiene el deber de explicar, de manera clara y precisa, las razones en las cuales sustenta su gestión. Ha de combatir, de modo sistemático, los fundamentos jurídicos de la sentencia recurrida. Sólo se le exime de señalar, en forma expresa, las normas jurídicas violadas, o el tipo de infracción cometida. En relación, véase, entre muchas otras, la sentencia número 892 de las 9 horas del 25 de noviembre del 2005. Lo alegado por el casacionista, en su mayor parte, resulta impreciso. Se limita a indicar: " Tal y como se expuso a lo largo del proceso , al hacerse la (sic) conclusiones, en el escrito de apelación de la sentencia de primer instancia y en la expresión de agravios y como bien lo analiza el Dr. Enrique Ulate en su voto salvado, existen elementos objetivos en los autos como para tener por acreditado ese elemento de identidad del bien y por ende para declarar con lugar la demanda, restando determinar con exactitud del (sic) área en los trámites de ejecución de la sentencia. Esta representación a lo largo del proceso ha sostenido que ..." (Lo subrayado no es del original). Es decir, en lugar de explicar, de manera clara y precisa, las razones en las cuales sustenta su gestión, remite a lo dicho en otras etapas del proceso. Asimismo,

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

se echa de menos la explicación, con el debido detalle, acerca de cuál o cuáles elementos de prueba fueron mal apreciados. Al respecto, sólo se indica, de manera general, la contestación de la demanda (a pesar de ser dos los codemandados que lo hicieron a tiempo, mientras que, la Asociación Conservacionista de Monteverde lo hizo extemporáneamente), testimonial (se recibieron seis testigos) y documental (no obstante que en autos existen diversas clases de documentos). No individualiza esa probanza. Esto torna informal el agravio, respecto a ella, imponiéndose su rechazo. No empece lo anterior, y a mayor abundamiento de razones, es oportuno indicar que esta Sala comparte el criterio de la mayoría del Tribunal, en el sentido de que la parte actora tenía la obligación de acreditar, de modo indubitable, la existencia física de las heredades de su propiedad números 135.584 y 125.204. No le bastaba con presentar los planos catastrados, pues, como es bien sabido, pueden existir fincas inscritas sin sustento material alguno, o bien, que el inmueble esté ubicado, documentalmente, en ciertas coordenadas, pero la realidad es otra. Una vez demostrada su existencia, para lo cual se requería la experticia y el reconocimiento judicial, se procedería a comprobar si la Asociación demandada posee parte de alguna de ellas. Sin embargo, esto no se hizo. La identidad del bien se pretende demostrar con la transposición del plano número A-52401-92 levantado por la Asociación Conservacionista de Monteverde respecto del número A-2873-68 en el cual se describe el inmueble número 125.204. Esto, gráficamente, se demuestra en la Hoja Cartográfica Fortuna número 3247 II. Sin embargo, se repite, no se comprobó la ubicación física de los inmuebles de la sociedad actora, por lo que, dicho traslape, en la materialidad, puede no existir, ignorándose si es la demandada quien lo posee u otra persona. VI. Por otro lado, la única prueba invocada que reúne los requisitos aludidos en el apartado anterior es el reconocimiento judicial de folio 543. En relación, indica el casacionista: "... si se caminó cerca del río Burro, límite natural que divide en dos parte (sic) , que atraviesa por el centro la propiedad de mi representada, y ello se hizo

con base en el plano de la Asociación, resulta a todas luces obvio y lógico, que se estaba andando dentro de la finca de la actora. " Este Tribunal, de manera insistente, ha señalado que, para el acogimiento de la acción reivindicatoria, como la aquí intentada por las sociedades actoras, precisa la concurrencia de tres presupuestos indispensables, a saber: legitimación activa , según la cual, el demandante debe ser efectivamente propietario de la cosa -tiene que estar inscrita a su nombre en el Registro Público de la Propiedad-; legitimación pasiva , junto con la

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

identidad del bien , consistentes en que la cosa reclamada es la misma poseída ilegítimamente por el accionado frente al actor. De faltar uno de ellos, resulta inocua la acción intentada. Tocante al último requisito, dicha identidad ha de quedar acreditada de manera clara, diáfana e indubitable. No puede existir la mínima duda al respecto. Esto no se cumple en el sub-júdice. En efecto, el propio recurrente lo reconoce cuando, a folio 842 de su escrito de casación indica: " A juicio del Juzgado de primera instancia y nuevamente, a juicio del Tribunal Agrario, me (sic) representada no logró determinar a ciencia cierta la identidad del bien a reivindicar, lo cual no es del todo cierto . " (Lo subrayado no es del original). De igual manera, en su memorial de folio 554, al referirse al reconocimiento judicial practicado, indica: " En el (sic) encontramos algunos indicios claros de la invasión de la finca de mis mandantes y que, con los apuntes finales del reconocimiento se puntualizarán. "(Lo subrayado es suplido). Es decir, acepta que solo por vía de indicio podría determinarse que el bien poseído por la Asociación Conservacionista de Monteverde demandada es de su propiedad; sin embargo, se reitera, en este tipo de proceso esa prueba resulta insuficiente. Por otro lado, del reconocimiento judicial obrante en autos, analizado de manera aislada, no se determina que la propiedad ahí descrita, poseída por la referida Asociación, corresponda a la reclamada por la parte actora como propia. En esa probanza en lo de interés, se indica lo siguiente: " Luego arribamos siguiendo ese segundo carril hacia el sur, hasta el punto que indicara el señor Víctor González Loría corresponde al vértice cincuenta y ocho del plano A-52401-92, para continuar luego recorriendo otro carril de unos cuatro metros de ancho, que se observa limpio, hasta unos ciento cincuenta metros en una pendiente del cañón del río que se me dice es el Río Burro, con dirección oeste hacia donde se me dice se localiza el vértice 57 del plano A-52401-92 por parte del señor González Loría. ... Regresando al punto que se me dice es el vértice cincuenta y ocho del plano A-52401-92, nos desplazamos dentro del área en litis, a unos cuatrocientos metros suroeste por un sendero en la parte alta del cañón del río Burro, paralelo a este río. Se continúa por el rumbo sur como a unos doscientos metros más hasta llegar a una parte más alta, en busca de la línea que une los vértices cuarenta y siete y cuarenta y ocho a cuarenta y nueve del plano A-52401-92. El Apoderado de la parte actora indica que no es localizable esta línea porque no hay carriles actuales. No fue posible determinar la existencia de demarcación alguna por la parte demandante en este sector, pues es de montaña, ni logra indicar esta parte demandante dónde podría estar el lugar aproximado de este lindero. Por su parte, el Apoderado de la

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Asociación Conservacionista de Monteverde, señala que en este momento nos encontramos en otra finca de esta Asociación, que no es forma (sic) parte de este proceso. Procedemos a devolvernos hasta llegar a un punto en la montaña que indica el señor González Loría es el sector localizado entre los vértices cuarenta y siete y cuarenta y seis del plano A-52401-92. ... No fue posible acceder de (sic) los vértices cuarenta y siete a cuarenta y nueve del plano A-52401-92 por la topografía del terreno, pues se trata de un cañón, mas no se observan carriles entre esos puntos, pero sí se logra escuchar el curso de unas aguas. ..." De lo anteriormente transcrito, por el solo hecho de mencionarse al Río Burro, no se puede colegir, de manera incontrovertible, que la propiedad recorrida pertenezca a la sociedad actora. Por el contrario, como bien lo indica el propio casacionista, en dicho reconocimiento judicial, entre otros, se consideró el plano catastrado número A-52401-92, visible a folio 1. En ese levantamiento topográfico se describe que la propiedad de la Asociación codemandada limita, por el lindero oeste, con el fundo del señor Roberto Colombari Colombari y el Río Burro en medio. Este límite natural, según dicho plano, se ubica en el sector comprendido entre los vértices del 49 al 57. Es decir, por donde la Jueza que practicó dicha diligencia afirma la existencia del cañón y del río. Como lo indica la mayoría del Tribunal, esa circunstancia representaría un indicio, pero no la demostración inequívoca de tratarse de la finca a reivindicar. Podría estarse en otro tramo de ese río y no el que transcurre por el medio de la propiedad de las sociedades actoras. Esto No se pudo verificar, al no contarse con prueba pericial, ni con instrumentos tecnológicos adecuados para la ubicación de los vértices o coordenadas de los distintos planos que sirvieron de guía en ese reconocimiento. También, si se contrasta el resultado de ese reconocimiento judicial, con la información emanada de dicho plano catastrado y de la prueba documental aportada por la propia parte demandante al momento de efectuarse el recorrido, consistente en la Hoja Cartográfica Fortuna, resulta evidente que el requisito de la identidad del bien se encuentra en entredicho. Ello por cuanto, de conformidad con lo transcrito, cuando la Juzgadora se enrumba hacia el sur del vértice 58, en busca de la línea que une los vértices 47 y 48 a 49, la cual no fue posible localizar por la topografía del terreno, en un determinado momento, el apoderado de la susodicha Asociación señala que se encuentran en otra finca, propiedad de su representada. Esto coincide con lo indicado en ese levantamiento topográfico, según el cual, hacia el suroeste de la línea limítrofe conformada por los vértices 49 a 47 se encuentra una heredad de la Asociación. Empero, de conformidad con el croquis

efectuado en la Hoja Cartográfica Fortuna, se estaría en terrenos de la sociedad actora, solo que en un área no disputada. No obstante lo anterior, el apoderado especial judicial de dicha parte no se refirió a este aspecto en ese instante, ni en su memorial de folio 554. Asimismo, en el acta de dicho reconocimiento, según lo copiado, se reseñó: " Se continúa por el rumbo sur como a unos doscientos metros más hasta llegar a una parte más alta, en busca de la línea que une los vértices cuarenta y siete y cuarenta y ocho a cuarenta y nueve del plano A-52401-92. El Apoderado de la parte actora indica que no es localizable esta línea porque no hay carriles actuales. No fue posible determinar la existencia de demarcación alguna por la parte demandante en este sector, pues es de montaña, ni logra indicar esta parte demandante dónde podría estar el lugar aproximado de este lindero. " Asimismo, " El Apoderado del actor, en este momento solicita que se ubiquen los vértices nueve y diez del plano A-527865-84, pero dice no saber dónde se ubican en la montaña, por lo cual no se accede a esa solicitud ..." Lo anterior, pone en evidencia dos aspectos importantes: 1) que la propia parte interesada no puede identificar, a ciencia cierta, que el predio recorrido fuera el reclamado y 2) que ante la falencia de la prueba pericial, indispensable en este tipo de acciones y, sobre todo, por la naturaleza del terreno (se trata de bosque primario de topografía muy irregular) debió contarse, se insiste, por lo menos con algún medio tecnológico moderno de ubicación geográfica, a fin de determinar, con algún grado de exactitud, los vértices o coordenadas de los planos con base en los cuales se hizo el reconocimiento. Sin embargo, las sociedades demandantes no se preocuparon por ello. A la luz de lo anterior, no se acreditó el requisito objetivo de la identidad del bien para que prosperara la acción reivindicatoria. Consecuentemente, se imponía su rechazo, conforme fue resuelto por los juzgadores de las instancias. Ergo, no se produce el yerro endilgado por el casacionista y, por ende, se impone el rechazo del agravio de mérito."

Análisis acerca de la legitimación activa y sobre la demostración de la calidad de propietario

[TRIBUNAL AGRARIO]⁶

"VII.- En relación con los presupuestos de pretensión reivindicatoria plantada en contra de la Sucesión de Ramón Navarrete Sequeira, a saber: legitimación activa, legitimación

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

pasiva e identidad del bien, el recurrente objeta lo resuelto sobre los dos primeros. En cuanto a la legitimación activa señala que, si el terreno pertenece a los seis hermanos Contreras -como lo afirma la a quo- lo lógico es que debió resolverse solo en relación con los dos que se apersonaron al proceso, sea José Félix y Eduardo. Agrega, estos últimos no estarían entonces legitimados para entablar la demanda reivindicatoria al no ser los dueños exclusivos del fundo, por lo que necesitarían de la "acción" de los hermanos faltantes para poder ejercer los derechos de propiedad del terreno. En segundo lugar, considera no es suficiente para estar legitimado activamente el hecho de ser titular registral, siendo preciso además, acreditar se es el dueño del inmueble, es decir, "... haber ejercido en el bien reclamado los atributos del dominio, y en particular haber sido poseedor, demostrando la existencia de actos posesorios efectivos y estables conducentes a demostrar ser propietario en la realidad, sea por sí o por sus anteriores transmitentes." , citando como respaldo de lo anterior la resolución dictada por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia mediante voto número 230 de las 16 horas del 20 de julio de 1990. De lo anterior concluye, si en este caso los reconventores no acreditaron ser los poseedores del fundo, no estarían legitimados para plantear la contrademanda reivindicatoria, pues "... Sólo demostraron su titularidad Registral ..." (folio 453). Tales argumentos no son compartidos por el Tribunal. El primero de ellos carece de asidero, puesto que los codemandados contrademandantes Contreras Leal son copropietarios del fundo y están pidiendo la reivindicación de un sector de éste ocupado por quien en vida fue Ramón Navarrete, están legitimados para accionar sin necesidad de que para ello se apersonen. En tal sentido, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en voto número 911 de las 16 horas del 16 de diciembre del 2000, señaló: "... La finca reivindicada pertenece en el Registro Público, como se señaló, en una mitad al actor y la otra mitad a los esposos ..., y al actor en forma indivisa. Pero el poder otorgado al Licenciado Oscar Navarro Mondragón, en fecha no definida, solo lo fue por Dean Hepner. Con ese poder se estaría reivindicando a favor de los copropietarios Cedar quienes no se han apersonado en ningún momento al proceso. ...". De ahí, aunque al proceso se hayan apersonado solo dos de los copropietarios, lo que se resuelva sobre la pretensión reivindicatoria planteada por los contrademandantes beneficia a los restantes también, de manera tal que no se comparte lo expuesto por el recurrente en el sentido de que carecerían de legitimación activa los señores José Félix y Eduardo en este caso. El segundo alegato tampoco es de recibo. El único requisito para acreditar la legitimación activa en una

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

acción de carácter reivindicatoria es la titularidad registral, conforme a lo dispuesto por el numeral 320 del Código Civil. Ciertamente, durante cierto tiempo la Sala Primera de la Corte sostuvo el criterio expuesto en la sentencia citada por el recurrente, N° 230-90 en la cual se señalaba, aparte de la titularidad registral también debía demostrarse la condición de "dueño" conforme al contenido que a este concepto se le dio en esa oportunidad. Desde hace varios años dicha Sala cambió dicho criterio y lo ha mantenido hasta la fecha, retornando a la posición inicial propia de lo expuesto por el numeral 320 citado, en el sentido de que el único requisito legal es la titularidad registral. Sobre este tema, la Sala en el voto número 110 de las 14 horas 25 minutos del 30 de octubre de 1998, señaló: "... Como segundo agravio, el casacionista aduce falta de fundamentación y errónea apreciación de la prueba en relación con el requisito de la legitimación activa. Según afirma, este requisito supone, para la procedencia de la acción, que el propietario sea, a su vez, el dueño del bien a reivindicar. Empero, añade, esto no sucede en el sub-júdice, por lo cual se quebrantan los artículos 264, 310, 320 del Código Civil; 54 de la Ley de la Jurisdicción Agraria; así como las sentencias de esta Sala números 230 de las 16 hrs. del 20 de julio; 241 de las 16:25 hrs. del 27 de julio, ambas de 1990; 9 de las 14:30 hrs. del 22 de enero y 50 de las 14:20 hrs. del 5 de agosto, ambas de 1993. VIII.- Al respecto, precisa señalar, tocante a la jurisprudencia invocada, esta Sala en sentencia posterior, N° 37 de 14:45 horas del 10-4-96, sustentó criterio distinto. A tenor de este último pronunciamiento, la doctrina citada por el recurrente parte de un supuesto indemostrado. A saber, la existencia de dos conceptos que se reputan diferentes: ser dueño y ser titular de derecho. En apoyo de esta tesis, se mencionan los artículos 320, 321 y 316 del Código Civil. Según el último, al propietario le asiste la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de los derechos que ésta comprende, dentro de los cuales se hallan los señalados por el artículo 264 del citado Código. Según preceptúa el artículo 320 ibídem, la acción reivindicatoria puede dirigirse contra quien posea como dueño, y subsiste mientras otro no haya adquirido el bien por usucapión. Por último, el 321 establece que esta acción también puede dirigirse contra quien poseía de mala fe y haya dejado de poseer. En estos casos, no se trata en realidad de una acción tendente a la restitución del bien, lo cual es una característica fundamental de la acción reivindicatoria, sino de las indemnizaciones en cuanto a frutos, deterioros y perjuicios. Ninguna de estas normas hace referencia a la distinción entre "titular" del derecho de propiedad y "dueño" del bien. Esta

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

diferenciación, carente de sustento normativo, no encuentra tampoco asidero en la doctrina y legislación extranjeras. En ninguno de los países de tradición romano germánica se ha establecido una discriminación de tal naturaleza. Asimismo, una interpretación en este sentido, atenta contra los principios de seguridad jurídica los cuales constituyen el pilar fundamental de la publicidad registral en materia de bienes inmuebles. Ella viene a constituir un grave obstáculo a la celeridad de las transacciones y negociaciones atinentes a estos bienes. De mantenerse tal distinción entre "titularidad" y "carácter de dueño", nada o poco valdría lo indicado en el Registro en cuanto a la pertenencia de los bienes o a la constitución de derechos reales y personales en ellos. Quien quisiera establecer relaciones jurídicas respecto de esos bienes, estaría compelido a realizar todas las investigaciones pertinentes para conocer su realidad extra registral. Y cualquier duda tocante a posesión actual o anterior de quien aparece como titular, frustraría toda negociación, lo cual daría al traste con la celeridad en las transacciones requeridas en la sociedad moderna. IX.- En nuestro sistema, la condición de propietario, tratándose de bienes inscritos, se demuestra con su titularidad registral. Dos disposiciones dan fundamento a esta afirmación. El artículo 455 del Código Civil, dispone: "Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro". Por su parte, el ordinal 456 establece: "La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro.". De las citadas normas se colige, con meridiana claridad, la relevancia de las inscripciones registrales y, necesariamente, la ineficacia de todas aquellas circunstancias ajenas a ellas. (Como antecedentes de lo expuesto, pueden consultarse las resoluciones números 37, de las 14:45 Hrs. del 10 de abril; 45 de las 15:05 Hrs. del 22 de mayo, ambas de 1996; 78 de las 14:15 Hrs. del 12 de setiembre de 1997; 50 de las 15:20 hrs. del 20 de mayo de 1998; así como voto salvado en resolución número 9 de las 15 Hrs. del 29 de enero de 1997)". Como se indicó, esta posición es compartida por el Tribunal al no existir fundamento jurídico alguno para exigir la demostración de que se es dueño para estar legitimado activamente, basta en este caso con que se acredite la titularidad registral."

Análisis sobre la legitimación activa del propietario registral y presupuestos de la legitimación pasiva

[TRIBUNAL AGRARIO]⁷

V.- El primer agravio se relaciona con los presupuestos de validez de la acción reivindicatoria, a saber, legitimación activa, legitimación pasiva e identidad del bien. El contenido de esos requisitos, tal y como lo señala el recurrente, ha sido desarrollado, no sólo por la ley, básicamente el Código Civil, sino también por la jurisprudencia. El fallo recurrido analiza el tema -según se desprende del considerando IV- partiendo de un supuesto que carece de sustento normativo y respaldo jurisprudencial, según se verá. El a quo, cita como referencia lo expuesto por este Tribunal en el Voto N° 653 de las 9:00 horas del 11 de octubre de 1999, el cual a su vez se basó en la resolución dictada por la Sala Primera de la Corte, en Voto N° 230 de las 16:00 horas del 20 de julio de 1990, en la cual se exigía para estar legitimado activamente en acciones reivindicatorias, no sólo ser el titular registral, sino también el "dueño" del fundo, lo cual implicaba la demostración de haber ejercido actos posesorios agrarios. Tales pronunciamientos fueron objeto de un cambio radical, en sentencias posteriores de la Sala y del mismo Tribunal, tocante al tema de la legitimación activa, de interés para la resolución de este asunto. El fundamento de este nuevo criterio jurisprudencial de la Sala Primera de la Corte ha sido compartido por este Tribunal en reiteradas resoluciones, entre otras en el Voto N° 290, dictado a las 14:25 horas del 21 de mayo del 2003, en el cual se hace un análisis de los últimos pronunciamientos que hasta ese momento había emitido el superior jerárquico, al señalar: "... se comparte la misma, pero entendiéndose por tal los últimos pronunciamientos que sobre el tema de la acción reivindicatoria ha expuesto ésta, pues el citado por los recurrentes fue superado hace varios años. En efecto, la Sala Primera de la Corte en Voto N° 230-90 exigió para tener por demostrada la legitimación activa que el actor fuera no sólo el titular registral sino también el "dueño" del inmueble, concepto éste que consistía en acreditar haber ejercido actos posesorios de naturaleza agraria en el bien; no obstante, cambió su criterio, entre otros, en el Voto N° 97-98 de las 16:10 horas del 2 de octubre de 1998, en el cual, se sostiene lo expuesto en el Voto N°

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

37-96 y hasta se transcribe en los términos expuestos en el Voto N° 1-99. Concretamente, la Sala haciendo alusión a una acción reivindicatoria, indicó: "... El presente asunto ha sido tramitado como de naturaleza agraria, según se determinó en los autos. No obstante lo anterior, lo cual impone la aplicación de los principios generales de esa disciplina, en el fondo subyace, como derecho positivo la normativa civil general." Por su parte, en el Voto N° 110-F-98 de las 14:25 horas del treinta de octubre de 1998, se sostuvo: "... Al respecto, precisa señalar, tocante a la jurisprudencia invocada, esta Sala en sentencia posterior, N° 37 de las 14:45 horas del 10-4-96, sustentó criterio distinto. A tenor de este último pronunciamiento, la doctrina citada por el recurrente, parte de un supuesto indemostrado. A saber, la existencia de dos conceptos que se reputan diferentes: ser dueño y ser titular de derecho. En apoyo a esta tesis se mencionan los artículos 320, 321 y 316 del Código Civil ... Ninguna de estas normas hace la distinción entre "titular" del derecho de propiedad y "dueño" del bien. Esta diferenciación, carente de sustento normativo, no encuentra tampoco asidero en la doctrina y legislación extranjeras ...". En el Voto N° 50-98 de las 15:20 horas del 20 de mayo de 1998, de nuevo la Sala erradica el criterio asumido en la sentencia 230-90 al disponer: "... Por último, reclama el recurrente la falta de legitimación activa y pasiva. Ella, por cuanto, según afirma, la actora no ha llevado a cabo actos posesorios agrarios en la zona litigiosa. Es decir, no ha desarrollado una actividad económicamente organizada para la producción animal o vegetal. Al respecto, invoca jurisprudencia de esta Sala en la cual se asevera, tocante a la legitimación activa, que el propietario para estar legitimado debe ser dueño, entendiendo por tal, haber realizado actos posesorios efectivos y estables. Sea, a la luz de tal doctrina, según el recurrente, ser dueño no significa solamente serlo conforme a un documento sino haber efectuado además actos de ejercicio y de goce. Para los efectos dichos -asevera- la inscripción de propiedad en el Registro implica una mera titularidad no apta para ejercer la acción reivindicatoria. Sin embargo, precisa señalar, esta Sala en sentencia posterior, N° 37 de las 14:45 horas del 10-IV-96, sustentó criterio distinto. A tenor de ese último pronunciamiento, la doctrina citada parte de un supuesto indemostrado. A saber, la existencia de dos conceptos que se reputan diferentes: ser dueño y ser titular del derecho..". En fallos más recientes se ha seguido manteniendo este mismo criterio, tal es el caso del Voto N° 720-00 de las 15:30 horas del 27 de setiembre del 2000, transcribiéndose lo expuesto en el Voto N° 37-96, N° 50-98 y N° 1-99, ya citados, disponiéndose en esa oportunidad: "... el terreno en disputa se

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

encuentra inscrito a nombre de... Por ello, en aras de la tutela de la publicidad registral, la cual prima en nuestro sistema de constitución de derechos reales sobre bienes inmuebles, la actora tiene legitimación activa para pretender la reivindicación del bien antedicho..." En tal orden de ideas, conforme lo ha expuesto la Sala, basta demostrar la titularidad registral del inmueble donde se localiza el área en litis, para concluir ha sido acreditada la legitimación activa ..." Partiendo de tales premisas, conforme lo dispone el artículo 320 del Código Civil, fundamento legal del criterio expuesto, para demostrar la legitimación activa en este caso es suficiente con que el actor acredite ser el titular del derecho de propiedad, constando en autos mediante la certificación respectiva, el inmueble en litis se encuentra actualmente inscrito a nombre del actor en el Partido de Limón, al Folio Real N° 34.698-000 (folio 3), el cual valga decir, al momento en que se planteó la demanda tenía limitaciones por quince años a favor del Instituto de Desarrollo Agrario, las cuales, no obstante haber vencido, exigen hacer algunas reflexiones en torno a su contenido: El bien fue adquirido por el actor mediante un contrato de asignación de tierras que hiciera a su favor el Instituto de Desarrollo Agrario, de manera tal que la propiedad, aunque haya quedado registralmente a nombre suyo, mantuvo limitaciones a favor del citado ente, durante un lapso de quince años y hasta tanto fueran canceladas las deudas pendientes, según las cuales el IDA podía revocar en cualquier momento la adjudicación si no se cumplían las condiciones impuestas al momento del traspaso. Una de esas limitaciones consistió en no poder vender el fundo a terceros durante el plazo dicho, a menos que se contara con el permiso de la Junta Directiva del Instituto. En este caso, el actor admite, por razones de salud decidió traspasar la propiedad a un pariente suyo, pero al no ser autorizada la venta por la Junta Directiva de la Institución, se mantuvo como titular del fundo registralmente. En el proceso se logró acreditar, no solo la enfermedad del actor -mal de parkinson- sino también que éste donó la propiedad a sus nietos Maderlyn Alejandra y Heiner Gabriel, ambos Garro Arias, el 20 de agosto de 1997, antes de que se vencieran las limitaciones de quince años impuestas por el Instituto de Desarrollo Agrario; sin embargo, esa gestión fue rechazada por la Junta Directiva, haciéndose constar en el documento de traspaso, el mismo no se inscribiría hasta tanto no se contara con tal aprobación, de manera tal que al no darse ésta, el traspaso no adquirió eficacia alguna, manteniéndose el actor como titular del bien, poseedor directo hasta ese momento e indirecto después de la venta por razones de fuerza mayor, pues el mal de parkinson no le permitió

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

seguir realizando labores agrícolas, siguiendo en representación suya sus familiares, según se verá. Aunado a lo anterior, el único legitimado para pedir la nulidad de la adjudicación hecha al actor de la parcela en litis era el Instituto de Desarrollo Agrario, ya fuera mediante un trámite administrativo de revocación con fundamento en los artículos 67 y 68 de la Ley de Tierras y Colonización, o bien, judicialmente en caso de que este Tribunal denegara la gestión vía recurso jerárquico impropio, lo cual no aconteció. Al contrario, existe documentación suficiente que acredita, el Instituto nunca inició trámite alguno de esa naturaleza y siempre reconoció al actor como adjudicatario de la parcela, inclusive en las manifestaciones hechas por su representante en este proceso. Al no acontecer tales circunstancias, y siendo el actor aún en la actualidad el titular registral ante terceros -condición que ostenta el demandado- es posible concluir, está legitimado activamente. VI.- Tocante a la legitimación pasiva, para que la misma se de se requiere la demostración por parte del actor de que el demandado está poseyendo ilegítimamente el fundo. Sobre el tema, la Sala Primera de la Corte en Voto N° 720 de las 15:30 horas del 27 de setiembre del 2000, señaló: "En relación a la legitimación pasiva, segundo requisito para que prospere la acción reivindicatoria, la Sala de Casación ha sostenido que: "Al decir del artículo 320 del Código Civil que tal acción puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, debe entenderse que tal supuesto se refiere al que sin título detenta la propiedad de otro." (Sala de Casación, N° 22 de las 16:15 horas del 6 de marzo de 1951). Esto es, el requisito de validez de la legitimación pasiva ha de entrañar necesariamente una ilicitud, una violación consagrada en el ordenamiento jurídico que repudie y sancione a quien posee en la forma no tutelada por el Derecho.

No existe ilegitimidad de la posesión en un caso como la usucapión. Si esta se produce, la acción reivindicatoria no puede tener éxito; ello es así según se desprende del mismo numeral 320 del Código Civil, pues al adquirirse la propiedad por un tercero la del anterior propietario se extingue." De los elementos probatorios constantes en autos, no se desprende el demandado ostente algún título con el cual pueda justificar haberse introducido al bien. El único documento que aporta y que le sirvió de base en sede penal para que rechazaran la denuncia por usurpación que en su contra planteara Maderlyn Alejandra Garro Arias, es el oficio enviado por Juan José Carrillo Vegas, quien se tituló "Agrarista" y el Ingeniero David Romero Aguilar, "Administrador Regional de Batán" del Instituto de Desarrollo Agrario a Gabriel Garro Garro el 31 de octubre de 1997, en el que

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

expresamente le decía: "Hemos sido enterados por el señor Marvin Brenes, de que Usted lo perturba en la posesión y trabajos que él está realizando en la parcela N° 78 del Proyecto El Peje. Ante esto se le advierte que debe desistir de esa actitud (sic): Usted ya posee otra parcela, y esta N° 78 es propiedad del IDA quien tiene potestad para otorgarla a quien la Institución decida. El señor Brenes Muñoz es el actual ocupante de la parcela, reconocido por el IDA, y su correspondiente adjudicación se encuentra en trámite de manera que nada tiene Usted que hacer en esta parcela. Esperando haber sido lo suficientemente claro contamos con su acatamiento a la advertencia, caso contrario procederemos de acuerdo a lo que legalmente corresponde." (folio 22). Del contenido de ese documento no se podría desprender derecho alguno a favor del demandado, pues la única legitimada para adjudicar la parcela en litis al demandado sería la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Agrario, cuyas potestades tampoco serían tan amplias, en la medida que primero tendría que agotar el trámite administrativo de revocación de la parcela al aquí accionante, cumpliendo con el debido proceso y sujeto a la confirmación de este Tribunal, o bien, acudir a la sede judicial pidiendo tal revocatoria, lo cual como se analizó anteriormente, no fue tramitado, de manera tal que gestiones de esta naturaleza hechas por el Administrador Regional de Batán y por quien se identificó como Agrarista, no tienen validez ni eficacia, menos aún si no consta en autos documentación alguna que acredite la existencia de un posible trámite de adjudicación al demandado, tal y como ahí se señala, aunado a lo expuesto en sentido contrario por el representante del Instituto de Desarrollo Agrario en el escrito de contestación extemporánea de la demanda. Así mismo, para dejar más en claro la información que se anotó en ese oficio, y no tergiversarla, como pretende el demandado en el sentido de que se le estaba autorizando a permanecer en el bien, deben hacerse las siguientes precisiones: a.- En primer término, se logró acreditar que Gabriel Garro Garro, padre de Maderlyn Alejandra y Heiner Gabriel, ambos Garro Arias, y yerno de don Lorenzo González, trabajó en forma permanente en la propiedad en litis, no para sí, sino para este último dado el quebranto de salud por el que estaba atravesando, de la misma forma que lo hicieron Rafael Aguilar Vindas y alguien conocido como Chilo cuyo nombre no consta en autos; aún más, de la testimonial se desprende que fue precisamente el demandado aprovechando esa coyuntura quien ingresó al fundo, a sabiendas que su titular era el actor, lo que le convierte en poseedor de mala fe. Sobre el tema, Rafael Aguilar Vindas señaló: "... No recuerdo muy bien cuándo se metió Marvin (sic) al terreno en conflicto, pero fue hace como un año y resto.

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Cuando Marvin entró al terreno estaba limpiecito porque Chilo y yo lo limpiabamos (sic) a solicitud de Gabriel quien es el yerno de Lorenzo. Limpiabamos (sic) ese terreno cada dos meses. Chilo también era yerno de Lorenzo y vivía en una casita al frente de la parcela ... Marvin sabía que el terreno en conflicto era de Lorenzo, porque él vive en la comunidad y nos ha observado trabajando en la parcela ... Don Lorenzo se fue del terreno en el año mil novecientos noventa y cinco porque estaba enfermo ... La última vez que yo chapíé y trabajé en el terreno en conflicto fue poco antes de que se metió Marvin." (folios 71 y 72); José Francisco Ortiz Monge indicó: "... Marvin tiene dos años de vivir en el terreno en conflicto ... Antes de que ingresara don Marvin la finca tenía cercas en regular estado. El propio dueño de la parcela era don Lorenzo, pero éste se fue hace mucho tiempo, tal vez hace ocho o nueve años don Lorenzo vivía en ese terreno. Cuando don Lorenzo se fue, allí venían otros representantes como Marjorie que era hija de Lorenzo, ésta (sic) señora murió hace como tres años, después de la muerte de Marjorie venía el esposo de ella." (folio 72); en igual sentido, Ernesto Hermenegildo Angulo Angulo declaró: "Don Lorenzo se fue como en el año noventa porque le dio una enfermedad que le temblaba las manos. Don Chilo quedó trabajando y asistiendo el terreno. Chilo murió con el año noventa y seis, y después de la muerte de Chilo, Gabriel quien es yerno de Lorenzo continuó en el terreno ... Conozco a Rafael Aguilar quien también trabajaba en ese terreno, incluso continuó trabajando después de la muerte de Chilo ... Cuando Marvin me sacó del terreno fue hace mucho tiempo, fue cuando él se metió ... Don Lorenzo me dijo que Gabriel se hiba (sic) a encargarse de continuar con los trabajos en la parcela ... Yo trabajaba en la parcela como cada mes y medio. Cuando ingresó don Marvin ya el terreno estaba trabajado y las cercas estaban en magnífico estado." (folios 73 y 74). La deponente Mardelyn Alejandra Carro Arias dijo: "Marvin se metió al terreno hace como dos años, y para ese entonces ese terreno estaba limpio, porque familiares veníamos al terreno además se les pagaba a Rafael y a otras personas para que la trabajaran ... Mi padre Gabriel Garro inició la construcción de un rancho de techo de zinc y los postes, le faltó cerrar el rancho, no pudo terminar la construcción porque el IDA dijo mediante una nota que le había entregado la parcela a Marvin. Mi abuelo enfermó hace como nueve años por lo que salió de la parcela, pero dejó cuidando la finca a Chilo quien murió el 13 de abril de 1996. Marvin no nos deja entrar a la propiedad. Mi tío Chilo vivía al frente de la propiedad y le hacía trabajos diarios a la parcela de mi abuelo, mi papá Gabriel pagaba a los peones ... Desde que mi abuelo se fue hace nueve años nadie ha venido a vivir a la parcela, pero se mandaba peones a trabajar la finca, antes se

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

pagaba peones a diario, a veces se pagaba cada dos días." (folio 75). La declaración transcrita ofrece la misma información que las anteriores, pero es más explícita en cuanto a las circunstancias que rodearon la emisión del oficio en estudio por parte de personeros del Instituto de Desarrollo Agrario de la Regional de Batán, y en especial, amarra los datos suministrados por los otros testigos para arribar a la conclusión de que, aunque el actor debió ausentarse del inmueble por su estado de salud, no dejó nunca la parcela en abandono, sino a cargo de sus parientes, en especial sus yernos Gabriel y Chilo, y peones contratados por estos últimos, entre ellos Rafael Aguilar Vindas, quienes a excepción del Chilo por haber muerto, se mantenían al cuidado de la parcela al momento en que el demandado se introdujo y no dejó a nadie más trabajar en el inmueble. Por su parte, las declaraciones de los testigos Eulildia Aracelida Salazar Olivar y Santiago Rodrigo Murillo Navarro son incoherentes en cuanto a los datos que suministran. La primera dijo ser prima de la esposa del demandado y recibir de éste como regalo, frutos de la parcela; además agregó, contrario a los demás deponentes y al mismo oficio emitido por la Subregional del Instituto de Desarrollo Agrario, que el actor había dejado la parcela desde hacía diez años en abandono, pues nadie la siguió trabajando, lo cual es cuestionable pues indicó que vive a unos quinientos metros de la finca. El segundo por su parte, declaró que tenía una parcela en ese mismo Asentamiento desde hacía veinte años, pero que conoció al demandado hasta que éste ingresó al área en conflicto, lo cual no parece lógico en la medida de que el resto de los deponentes aclararon que Brenes había estado tratando de ingresar a otras parcelas de ese mismo sector en años anteriores. b.- En segundo lugar, el representante legal del Instituto de Desarrollo Agrario en memorial presentado a estrados el dieciséis de marzo del 2000, al referirse a ese oficio, indicó: "... al entregar el mencionado oficio lo fue para tratar de que el conflicto de posesión no se hiciera más grande ... En ningún momento mi representado ha autorizado ni que la parcela le sea despojada al actor, ni mucho menos que la misma fuese invadida en la forma en que viene expuesto." (folio 89). De acuerdo a ello, no es posible deducir del oficio en estudio, como parecen haberlo hecho el demandado y el a quo, que el Instituto de Desarrollo Agrario haya autorizado al demandado a ingresar al inmueble, todo lo contrario, lo que se pretendía era no hacer más complejo el problema posesorio de la parcela. La única manera de que el demandado hubiera estado legitimado para acceder al fundo era que el Instituto decidiera revocar la adjudicación y tuviera como parcelero al demandado, lo cual no aconteció. De ahí considere el Tribunal, contrario a lo

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

expuesto en el fallo apelado, logró el actor demostrar la legitimación pasiva en este caso al no existir título alguno que le de fundamento al señor Marvin Brenes Muñoz para pasar a ocupar dicho inmueble, sin que pueda concluirse ha usucapido el bien al no tener al menos de diez años de estar en el fundo, ni cumplir con el resto de requisitos legales; todo lo contrario, debe tenerse

como poseedor de mala fe, pues al ingresar sabía perfectamente que esa propiedad era del actor. Esto último se deduce de las declaraciones testimoniales parcialmente transcritas y de la confesional del señor Brenes Muñoz, al afirmar: "¿Qué usted cuando se metió al terreno en litigio tenía conocimiento que el mismo era de Lorenzo González ? Se admite. Contesta: Es cierto. Tenía conocimiento no a fondo, yo investigué para efectos de la solicitud ante el IDA." (folio 68). VII.- El último de los presupuestos de la acción reivindicatoria está vinculado con la identidad del bien, según el cual, el actor debe demostrar que el fundo que reclama como suyo es el mismo que está poseyendo el demandado. En este caso quedó claramente establecido se trata de la misma propiedad, no sólo por las manifestaciones de las partes en los escritos de demanda y contestación que la identifican como la Parcela N° 78, y el Reconocimiento Judicial practicado en el fundo el diez de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, sino también y en especial, por los datos suministrados en la experticia, a saber: "... el terreno de la pericia es la parcela # 78, a como lo indica el plano de don Lorenzo. CONCLUSION DE LA PERICIA. Por lo ya indicado en los resultados de la investigación determino sin duda alguna que el terreno visitado es la finca matricula (sic) de folio real número 7034698-000 y que describe el plano # L-702076-87, propiedad de Lorenzo González González." (folio 104). VIII.- De acuerdo a lo expuesto en los considerandos anteriores, deberá acogerse la demanda reivindicatoria, así como las pretensiones accesorias a ésta, tales como el cobro al demandado de los daños y perjuicios ocasionados al actor y el valor de los frutos, conforme lo dispuesto por el numeral 329 del Código Civil, según el cual, el poseedor de mala fe es responsable de los deterioros que haya sufrido el bien y está obligado a restituir los frutos, no solamente los percibidos, sino los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder, y si éstos no existieren, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción. Todos estos elementos deberán acreditarse en ejecución de sentencia. No obstante, al haberse dispuesto la reivindicación del inmueble al actor, deberá éste reconocer al codemandado Brenes Muñoz el valor de las mejoras necesarias y útiles, por ser

poseedor de mala fe, que demuestre haber introducido al inmueble en conflicto, conservando el derecho de retención hasta tanto no se le cancelen las primeras, conforme a los artículos 330 y 332 del citado cuerpo normativo y los principios que inspiran el Derecho Agrario. Por mejoras necesarias se entenderán todos los gastos indispensables para la conservación del bien desde su ingreso hasta que se le notificó la demanda y por útiles, las que hayan aumentado el valor venal del inmueble durante ese mismo lapso."

Poseedor ilegítimo que pretende usucapir y titular mediante información posesoria

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]⁸

"I.- Agapanto Ltda. demandó al señor Marco Tulio Rivera Madriz. Pidió, en lo esencial, declararse en sentencia que el terreno que el demandado pretende titular, mediante información posesoria, es parte de su finca inscrita en el Registro Público, Partido de Cartago, al Folio Real matrícula 144584-000, por lo que debe restituírsele, junto con los frutos o su valor. El Juzgado declaró con lugar la demanda en cuanto a los referidos extremos e impuso al accionado la obligación de pagar las costas personales y procesales. El Tribunal revocó el fallo del a-quo, acogió la excepción sine actione agit, en su triple modalidad, y declaró sin lugar la demanda en todos sus extremos, condenando en ambas costas del proceso a la actora, quien recurre ante esta Sala de Casación. II.- Se invocan en el recurso 2 cargos. Primero: Con base en extractos de sentencias de esta Sala, la recurrente alega, contrario a lo sustentado por el ad-quem, que sí tiene legitimación ad-causam activa, para demandar la reivindicación del terreno, pues basta su condición de titular registral, sin que sea necesario el ejercicio de una posesión agraria sobre el fundo. Además, sostiene, el propio Tribunal reconoce que el inmueble poseído por el demandado coincide con una parte de la finca inscrita a su nombre en el Registro Público. Segundo: Manifiesta que el demandado carece de título hábil, lo mismo que de posesión de buena fe y en calidad de dueño, de tal modo, para los efectos de usucapir y titular mediante información posesoria, se le debe considerar poseedor ilegítimo, asimismo, legitimado pasivamente en este proceso, por cuanto siempre ha tenido conocimiento que el inmueble tiene propietario registral y que la tenencia de la

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

parcela se ha debido a mera tolerancia de los anteriores y de los actuales propietarios. Expresa que el Tribunal ha valorado incorrectamente las declaraciones de William Aspinall, Pedro Solano Cantillo, Zaira Murria, por apreciarlas en forma aislada y fuera de contexto. A su juicio, esas declaraciones son contestes, al dejar en claro el conocimiento del demandado de poseer por mera tolerancia. Reprocha, además, que el ad-quem exija documento escrito para demostrar el contrato de arrendamiento y el simple uso de un inmueble, obviando otros medios probatorios que lo demostraron. Afirma que los testigos del demandado fueron escuetos y parcos y aunque dijeron conocer al demandado como propietario de la parcela, haciendo mención a algunos cultivos, lo cierto es que el hecho de cultivar no puede constituir la única razón para tener a una persona como propietaria de un inmueble, pues esa actividad la puede realizar, por años, un sujeto a quien se le ha prestado o arrendado un inmueble. Cuestiona al Tribunal cuando afirma que aun admitiendo la existencia del contrato de arrendamiento, la causa se habría extinguido desde el momento en que el supuesto arrendante no procedió a ejercer las acciones de defensa de la posesión, permitiendo que el demandado, renuente a la firma del contrato, prosiguiera allí. Estima que ese hecho no eliminaría del demandado su conocimiento acerca de la existencia de un propietario registral ni la forma en que entró en posesión del inmueble. También, objeta que en el fallo recurrido se considere al demandado como poseedor en precario, y agrega que ningún tenedor de un bien inmueble, que conozca la circunstancia de no ser su propietario y tenga claro, incluso, que su tenencia es por simple tolerancia del propietario, podrá pretender titular mediante información posesoria. III.- De acuerdo con la sentencia de segunda instancia, la acción entablada por Agapanto Ltda. se ha denegado, básicamente, porque a juicio del Tribunal, la sociedad actora carece de legitimación ad-causam activa, ya que aunque es propietaria registral del bien, objeto de contienda, no tiene la calidad de "dueña", es decir, carece de una "propiedad posesiva", de donde resulta que no es suficiente un derecho estático, basado en una inscripción registral, sino que el dominio debe manifestarse en el ejercicio real de sus atributos, especialmente, del goce efectivo del bien a través de actos posesorios agrarios, todo ello, dentro del concepto de función social de la propiedad. Asimismo, el ad-quem considera que el demandado no es poseedor ilegítimo y que no se demostró que su condición en el inmueble fuera la de arrendatario. Antes bien, estima, ha ejercido una posesión apta para usucapir. Agrega que en algunos casos se excluye, para usucapir, la prueba del justo título y, en otros, no se le debe exigir el título traslativo de dominio a quien ha

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

adquirido originalmente, supuesto en el cual el título es la posesión misma. Por otra parte, sostiene, el artículo 101 de la Ley de Tierras y Colonización señala que cuando media usucapión no es necesario el título traslativo de dominio exigido por el Código Civil. Además, expresa que quien alega la mala fe debe probarla. En apoyo de sus razonamientos, cita, entre otras, las sentencias de esta Sala, No. 230 de las 16 horas del 20 de julio de 1990, No. 92 de las 10 horas del 21 de junio de 1991, No. 68 de las 14 horas 55 minutos del 17 de agosto de 1994. IV.- Esta Sala ha resuelto sobre aspectos similares a los que se discuten en este proceso y acerca de los mismos puntos que se alegan como agravios en el recurso. En sentencia No. 50 de las 15 horas 20 minutos del 20 de mayo de 1998, dictada en un proceso ordinario agrario, manifestó: "... VIII.- ... reclama el recurrente la falta de legitimación activa y pasiva. Ello, por cuanto, según afirma, la actora no ha llevado a cabo actos posesorios agrarios en la zona litigiosa. Es decir, no ha desarrollado una actividad económicamente organizada para la producción animal o vegetal. Al respecto, invoca jurisprudencia de esta Sala en la cual se asevera, tocante a la legitimación activa, que el propietario para estar legitimado debe ser dueño, entendiendo por tal, haber realizado actos posesorios efectivos y estables. Sea, a la luz de tal doctrina, según el recurrente, ser dueño no significa solamente serlo conforme a un documento sino haber efectuado además actos de ejercicio y de goce. Para los efectos dichos -asevera- la inscripción de propiedad en el Registro implica una mera titularidad no apta para ejercer la acción reivindicatoria. Sin embargo, precisa señalar, esta Sala en sentencia posterior, No. 37 de 14:45 horas del 10-IV-96, sustentó criterio distinto. A tenor de este último pronunciamiento, la doctrina citada parte de un supuesto indemostrado. A saber, la existencia de dos conceptos que se reputan diferentes: ser dueño y ser titular de derecho. En apoyo de esta tesis, se citan los artículos 320, 321 y 316 del Código Civil. Según el último, al propietario le corresponde la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de los derechos que ésta comprende, dentro de los cuales se encuentran los señalados por el artículo 264 del citado Código. Según preceptúa el artículo 320 ibídem, la acción reivindicatoria puede dirigirse contra quien posea como dueño, y subsiste mientras otro no haya adquirido el bien por usucapión. Por último, el 321 establece que esta acción también puede dirigirse contra quien posea de mala fe y haya dejado de poseer. En estos casos, no se trata en realidad de una acción tendente a la restitución del bien, lo cual es una característica fundamental de la acción reivindicatoria, sino las indemnizaciones en cuanto a frutos,

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

deterioros y perjuicios. Ninguna de estas normas hace referencia a la distinción entre "titular" del derecho de propiedad y "dueño" del bien. Esta diferenciación, carente de sustento normativo, no encuentra tampoco asidero en la doctrina y legislación extranjeras. En ninguno de los países de tradición romano germánica se ha establecido una discriminación de tal naturaleza. Asimismo, una interpretación en este sentido, atenta contra los principios de seguridad jurídica los cuales constituyen el pilar fundamental de la publicidad registral en materia de bienes inmuebles. Ella viene a constituir un grave obstáculo a la celeridad de las transacciones y negociaciones atinentes a estos bienes. De mantenerse tal distinción entre "titularidad" y "carácter de dueño", nada o poco valdría lo indicado en el Registro en cuanto a la pertenencia de los bienes o a la constitución de derechos reales y personales en ellos. Quien quisiera establecer relaciones jurídicas respecto de esos bienes, estaría compelido a realizar todas las investigaciones pertinentes para conocer su realidad extra registral. Y cualquier duda tocante a posesión actual o anterior de quien aparece como titular, frustraría toda negociación, lo cual daría al traste con la celeridad en las transacciones requeridas en la sociedad moderna.

IX.- En nuestro sistema, la condición de propietario, tratándose de bienes inscritos, se demuestra con su titularidad registral. Dos disposiciones dan fundamento a esta afirmación. El artículo 455 del Código Civil, dispone: "Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro". Por su parte, el ordinal 456 establece: "La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro.". De las citadas normas se colige, con meridiana claridad, la relevancia de las inscripciones registrales y, necesariamente, la ineficacia de todas aquellas circunstancias ajenas a ellas. (Como antecedentes de lo expuesto, pueden consultarse las resoluciones

números 37, de las 14:45 hrs del 10 de abril; 45 de las 15:05 hrs del 22 de mayo, ambas de 1996; 78 de las 14:15 hrs del 12 de setiembre de 1997; así como voto salvado en resolución número 9 de las 15 hrs del 29 de enero de 1997). Igual criterio ha mantenido esta Sala, por ejemplo, en la sentencia número 720 de las 15 horas 30 minutos del 27 de setiembre del 2000, la cual analiza el

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

requisito de la legitimación activa en la acción reivindicatoria, en un proceso ordinario agrario en el que, precisamente, la recurrente se basa en criterios jurisprudenciales ya superados, afirmando que el propietario debe haber realizado actos posesorios efectivos y estables sobre el bien, no bastando con la inscripción de su título de propiedad en el Registro Público. En dicha sentencia, la Sala considera que al resultar probado que la actora es la propietaria registral del bien, objeto del proceso, está legitimada activamente para pretender la restitución del bien, "... en aras de la tutela de la publicidad registral, la cual prima en nuestro sistema de constitución de derechos reales sobre bienes inmuebles". VI.- El artículo 264, inciso 5, del Código Civil, contempla la facultad de restitución como una más dentro del cúmulo de atribuciones del dominio, en cuya virtud, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 316 *ibídem*: "Todo propietario tiene la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de todos y cada uno de los derechos que ésta comprenda". Acerca de los alcances de esta norma, conviene precisar lo siguiente. Claramente, reconoce en el titular del dominio, la posibilidad de recobrar el bien objeto de su propiedad, a fin de poder restablecer el vínculo real y ejercer, libremente, las facultades que conforman ese derecho. Si el derecho real y el dominio, como el derecho subjetivo más amplio y completo, consiste en un poder jurídico que se ejerce sobre un bien, situaciones de despojo hacen posible el derecho de seguimiento, esto es, la facultad de persecución y restitución a los efectos de reestablecer el nexo para que el titular pueda ejercer el señorío jurídico sobre la cosa. Por otra parte, la condición de propietario resulta acreditada, suficientemente, con la inscripción registral. Ésta constituye la respuesta al imperativo legal del artículo 459, párrafo primero, *ibídem*, cuando establece que en el Registro Público se inscribirán los títulos de dominio sobre inmuebles, para asegurar la eficacia erga omnes del derecho real, como así lo estipulan los artículos 267 y 455, párrafo primero, del citado cuerpo legal. Esa normativa justifica el criterio exteriorizado por esta Sala, respecto a que "En nuestro sistema, la condición de propietario, tratándose de bienes inscritos, se demuestra con la titularidad registral", que constituye la tesis jurisprudencial imperante. VII.- El relacionado artículo 316 precisa, además, que la facultad de restitución corresponde a "Todo propietario", y es que el contenido y manifestación del derecho real se puede presentar de dos maneras: Como un poder formal, en cuyo caso, tratándose del dominio, éste se manifiesta con la titularidad registral; y, como un poder real o material, que se exterioriza a través de actos

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

tangibles realizados sobre el bien, como puede ser el ejercicio de una posesión efectiva y estable. No obstante esa distinción, tan propietario es quien tiene un poder formal como el que lo tiene de modo material. Por eso es que el artículo 316 consagra la facultad de restitución a favor de "Todo propietario"; de consiguiente, no es requisito para el ejercicio de ese atributo, que el propietario deba estar verificando sobre el bien determinada actividad posesoria. A todo lo dicho cabe agregar, que la posesión deviene en facultad del dominio, no en obligación a cargo del propietario. Siendo la propiedad el derecho real más completo, precisamente, por conferir una serie amplia de facultades sobre el bien, sería un contrasentido exigir que el titular tenga que estar llevando a cabo la facultad posesoria para que se encuentre legitimado para ejercer la de restitución. Ambas, como las restantes, son manifestaciones del derecho pleno de propiedad, por lo que el ejercicio de la facultad restitutoria no tiene que estar supeditado al de la posesión. Bien puede dejar de ejercerse alguna facultad del dominio y, aun así, el sujeto conserva su titularidad, solo que su derecho no será tan amplio o absoluto, sino imperfecto o limitado, como así se explica en el artículo 265, párrafo primero, del Código Civil. Asimismo, la finalidad de la acción reivindicatoria estriba en la recuperación del bien y en la restauración del vínculo jurídico, para que el titular pueda señorearlo y ejercer sobre él las facultades del dominio, entre ellas, la posesión. Entonces, desde esta perspectiva, se reivindica, entre otras cosas, para poseer, por lo que no puede concebirse que, más bien, se tenga que poseer para poder reivindicar. VIII.- El concepto de función social de la propiedad justifica todo un régimen de límites y limitaciones al ejercicio de ese derecho, en aras del destino social que debe cumplir, de donde resulta justificable la imposición de limitaciones "Por motivos de necesidad pública", en razón del "interés social", impuestas por "la Asamblea Legislativa" y "mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros" (Artículo 45, párrafo segundo, de la Constitución Política). Pero esta connotación de la propiedad no debe llegar al extremo de tener que condicionar unos atributos del dominio, entre ellos la restitución, al ejercicio de otros, pues ni la Constitución Política ni la ley (artículo 264 del Código Civil) ni el sentido correcto de las cosas así lo exigen. No es dable, por ende, imponer requisitos que la ley no contempla. Exigir la posesión efectiva y estable para dotar de legitimación activa al reivindicante, es restringir, contra ley, la extensión y los atributos de su derecho, cuando resulta ser que por disposición expresa del artículo 266 del Código Civil "La propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende ,

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

no tiene más límites que los admitidos por el propietario y los impuestos por disposiciones de la ley" (el subrayado no es del original); con el agravante de que el propietario que no cuente con esa exigencia, prácticamente, perderá su derecho, por causas que no son lícitamente admisibles como modos de extinción. IX.- Como se dijo, la ley no exige el ejercicio de la posesión para poder reivindicar lo que es propio y que ha sido indebidamente despojado. Incluso, la posesión puede no ejercerla el propietario, por ejemplo, por estar en manos de otro sujeto y el ordenamiento jurídico así lo autoriza; aun en este supuesto, sigue siendo el titular del derecho de propiedad y puede reivindicar el bien. En todo caso, si imperara el criterio de que el propietario debe estar poseyendo, de manera efectiva y estable, para estar legitimado para entablar la acción reivindicatoria, se volvería nugatorio, en la práctica, su derecho de restitución, pues si el dueño pretende recobrar un bien, obviamente, es porque no lo ha estado poseyendo, al menos en el tiempo de operado el despojo o próximo a él. Según se expuso, no es requisito para la procedencia de la acción reivindicatoria, el ejercicio de una actividad posesoria efectiva y estable, basta con la titularidad registral que, en el caso en concreto, la tiene Agapanto Ltda. sobre el bien objeto de debate y por ello es que el recurso es procedente en este particular. Además, el requisito de identidad del bien se cumple a cabalidad. El propio Tribunal lo ha reconocido en el fallo impugnado al decir: "... en cuanto al presupuesto denominado identidad del bien, está probado vía Informe Pericial que el inmueble poseído por el demandado coincide en un todo con una parte de la finca inscrita registralmente por la actora (ver hecho probado 7) y sobre la que el demandado planteó diligencias de Información Posesoria" (folio 137 frente). X.- La sociedad actora busca restituir el terreno que el demandado pretende titular a través de información posesoria. Al tenor del artículo 1 de la Ley de Informaciones Posesorias, la finalidad de esas diligencias es dotar de un título supletorio a poseedores que pretenden inscribir sus derechos sobre bienes inmuebles carentes de título inscrito o inscribible en el Registro Público. Obviamente, el terreno no tiene que estar inscrito a nombre del gestionante, mucho menos de otra persona, pues la titulación no puede vulnerar derechos preferentes de otros, salvo los casos previstos en la Ley de Tierras y Colonización que más adelante se indican. Por eso es que la resolución del juez, aprobando las diligencias, se hace "sin perjuicio de tercero de mejor derecho", conforme lo establece el artículo 10 ibídem, lo mismo que el ordinal 479, párrafo segundo, del Código Civil, cuando señala que "En ningún caso, la inscripción de posesión perjudicará a quien tenga mejor derecho a

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

la propiedad del inmueble, aunque su título no haya sido inscrito". Sabido es, a este respecto, que la posesión es un derecho precario que cede ante la propiedad. En tal sentido, es imposible al señor Rivera Madriz obtener la inscripción registral de un inmueble que ya la tiene a nombre de la sociedad actora, única propietaria de esa finca, por cuanto, según el principio de cierre registral, consagrado en el artículo 462 del Código Civil: "Inscrito un título traslativo de dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ninguno otro que contradiga el derecho inscrito". XI.- En otro orden de ideas, para lograr la titulación, el gestionante debe, entre otros requisitos, contar con una causa jurídica que justifique su posesión en el fundo, pues se requiere que la posesión sea consecuencia de una legítima adquisición, tal y como así se desprende del artículo 1, párrafo segundo e inciso e), también, de los artículos

4 y 6, todos de la Ley de Informaciones Posesorias. En la especie, el señor Rivera Madriz no acreditó cómo justifica su posesión en el inmueble inscrito a nombre de la actora. Por lo demás, no es posible pensar en una usucapión contra tábulas, pues en este proceso no ha mediado contrademanda que así lo pretenda y, por ende, no corresponde un pronunciamiento sobre el particular. De todos modos, para usucapir el derecho de propiedad sobre inmuebles, por disposición expresa del artículo 853 del Código Civil, el usucapiente debe contar con título traslativo de dominio y es claro que el demandado no lo tiene y su posesión no la suple ni lo exime del deber de aportarlo a fin de usucapir. Las únicas excepciones en cuanto al deber de demostrar el justo título, están previstas en el artículo 854 del Código Civil, referentes a la usucapión de muebles, del derecho de poseer y de las servidumbres que contempla el ordinal 378 ibídem., ello, bajo el principio de la apariencia del derecho, pues en tales casos el hecho de la posesión hace presumir el derecho de poseer hasta que otro demuestre lo contrario (artículo 281 ibídem). Si bien es cierto, la Ley de Tierras y Colonización, y por vía de excepción, en sus artículos 92 y 101, permite la usucapión de un bien inscrito a nombre de otra persona, relevando al poseedor en precario, usucapiente, del justo título e, incluso, de la buena fe, en este proceso no se ha debatido nada al respecto a efectos de entrar a su análisis. Nótese, se insiste, que no hubo contrademanda, con la que el demandado pudiera abrir el debate sobre una supuesta calificación de poseedor en precario. No consta, tampoco, que en las diligencias de información posesoria haya actuado en ese carácter, de modo que no procede disponer en su beneficio, oficiosamente, la aplicación de la referida ley ni la usucapión que contempla. Sobre este punto, ya la Sala ha resuelto, en el

Centro de Información Jurídica en Línea

Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

voto de mayoría No. 95 de las 15 horas 30 minutos del 2 de octubre de 1998: "El tema relativo a la posesión en precario ni fue propuesto por las partes, ni fue punto debatido en el proceso, tampoco fue reclamado como extremo petitorio, ni tenía por qué ser objeto de pronunciamiento. No obstante, el Tribunal Superior incursiona en él y lo utiliza como fundamento para acoger la contrademanda, confirmando el fallo del a-quo en los extremos petitorios que éste declaró con lugar. En definitiva, no es procedente declarar a la señora (...) poseedora en precario, como lo hizo erróneamente el ad-quem, no solo porque ese aspecto fue extraño a la causa petendi y al objeto del debate, sino, también, porque jamás se han iniciado ni cumplido, que así se haya demostrado, los requisitos y procedimientos administrativos exigidos por la Ley de Tierras y Colonizaciones, para que la señora (...) sea destinataria de los beneficios de esa ley, principalmente, en lo atinente a la posesión en precario...".

XII.- En la resolución impugnada, el Tribunal analiza diversas situaciones en cuales, según lo expresa, no se requiere del justo título o al menos de su demostración y manifiesta que no se le puede pedir a quien adquiere originalmente, como producto de la toma de posesión que carece de transmitente, pues esa causa de adquisición se encuentra tutelada en el ordenamiento confundiendo el título con la posesión. Sin embargo, en ningún momento justifica que el demandado haya usucapido sobre la base de ser un poseedor originario que, por lo tanto, no requiera del título traslativo de dominio que justifique su posesión. El señor Rivera Madriz no ha accionado al respecto ni ha pretendido que se le considere poseedor originario; consecuentemente, mal harían los juzgadores en pronunciarse, de oficio, sobre ese particular, para apoyar una usucapión en su favor o para considerar que no tiene legitimación pasiva en la acción reivindicatoria que intenta la sociedad actora en su contra. Es claro, entonces, que el demandado ha poseído indebidamente la finca de la sociedad Agapanto Limitada, incluso, él mismo ha dicho e insistido que no está poseyendo en calidad de arrendatario ni se ha acreditado posesión lícita que le posibilite estar en el bien o que obstaculice el ejercicio de la facultad de restitución de la titular. Por ello, también se cumple el tercer requisito de la acción reivindicatoria, consistente en la indebida posesión que el demandado ejerce sobre el inmueble y como no ha adquirido por usucapión ni puede titular a su nombre, procede la acción entablada, al abrigo de lo dispuesto en el artículo 320 del Código Civil. Es por ello que lleva razón la recurrente, cuando en su recurso alega que el demandado carece de título hábil, de modo que, para los efectos usucapir y titular mediante información

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

posesoria, se le debe considerar poseedor ilegítimo y que tiene legitimación pasiva en este proceso reivindicatorio. XIII.- Todo lo expuesto permite acoger el recurso, sin que sea necesario entrar a analizar los restantes requisitos exigidos para la usucapión, tampoco examinar si el demandado justifica su posesión en un contrato de arrendamiento o ha estado en él en virtud de tolerancia de la actora o de sus transmitentes, ni la prueba que, se dice, acredita esa circunstancia. Consiguientemente, se impone revocar el fallo recurrido y confirmar el de primera instancia, pero por las razones que aquí se han expuesto."

- 1 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°000536-F-2007, de las diez horas treinta minutos del veintisiete de julio de dos mil siete.
- 2 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 0519-F-07, de las trece horas treinta y cinco minutos del veintinueve de junio de dos mil siete.
- 3 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 1143-F-06, de las nueve horas diecisiete minutos del veintiuno de noviembre de dos mil seis.
- 4 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°0755-F-2006, de las catorce horas del cinco de octubre del dos mil seis.
- 5 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°000596-F-2006, de las catorce horas cincuenta y cinco minutos del treinta de agosto del dos mil seis.
- 6 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 892-F-06, de las once horas veinte minutos del treinta y uno de agosto del dos mil seis.
- 7 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 679-F-03, de las las ocho horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de octubre del dos mil tres.
- 8 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°000978-F-2001, de las dieciséis horas treinta minutos del doce de diciembre del año dos mil uno.