

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 LOS DERECHOS REALES

Índice de contenido

Adquisición de quien no es dueño: Concepto y presupuestos	2
Derechos reales: Adquisición a non domino	2
Derechos reales: Sistemas de adquisición y modos de adquirirlos	2
Propiedad: Adquisición por usucapión	3
Usucapión civil: Análisis sobre el requisito de la posesión	3
Derecho de posesión: Presupuestos y finalidad de la acción publiciana	5
Usurpación: Bien jurídico tutelado y presupuestos de configuración	6
Consideraciones acerca del derecho de posesión y la posesión efectiva	6
Acción reivindicatoria: Presupuestos de validez	10
Posesión: Fundamento y finalidad de la acción publiciana	13
Protección de los derechos reales: Concepto, naturaleza jurídica, clasificación y regulación normativa	14
Propiedad: Imprescriptibilidad del derecho.....	22
Usucapión civil: Inmueble adquirido con el conocimiento de la existencia de dueño registral ...	23
Protección de los derechos reales: Concepto, naturaleza jurídica, clasificación y regulación normativa.....	29

Adquisición de quien no es dueño: Concepto y presupuestos

Derechos reales: Adquisición a non domino

[Sala Primera]ⁱ

Texto del extracto:

"IV.- Para compensar la situación del anterior adquirente de derechos reales se ha concebido, y específicamente en nuestro ordenamiento en función del artículo 480 del Código Civil, la figura de la adquisición a non domino. Esto significa que siguiendo Costa Rica el sistema de nudo consensu -en función del numeral citado- lo cardinal para adquirir un derecho real respecto de los contratantes, pero no de terceros, es la mediación del consentimiento, sin que sea necesaria ni la tradición ni la inscripción, como sí sucede en otros sistemas; tal es el caso español del título y modo, o el alemán de la inscripción registral. En este orden de ideas con la adquisición a non domino se protege al adquirente de buena fe cuyo derecho se origina en quien ostenta, en apariencia, el carácter de titular. Ello acontece cuando el enajenante aparece como titular en el Registro Público; se trata de bienes muebles por su carácter de no registrables (e incluso por no existir un registro especial para ellos), y en el caso de la posesión cuando el derecho se limita a ella. Pero, como se indicó, esta adquisición tiene un sentido compensatorio pues siempre han de quedar a salvo las acciones personales que le correspondan al anterior adquirente en razón de la privación sufrida o del perjuicio irrogado."

Derechos reales: Sistemas de adquisición y modos de adquirirlos

[Sala Primera]ⁱⁱ

Texto del extracto:

"V.- Existen diferentes fuentes de los derechos reales. Están constituidas por los hechos idóneos autorizados por el

ordenamiento jurídico para generar su nacimiento o constitución. Su efecto inmediato será la unión personal al nuevo titular. Como el derecho real puede o no existir en un momento determinado, nacimiento, constitución o adquisición de éste son conceptos distintos. Por ello hay diferentes sistemas de adquisición de los derechos reales, e igualmente distintos modos de adquirirlos. Los sistemas más conocidos son el francés, seguido también en Costa Rica, del nudo consensu, cuya exigencia para la transmisión de los derechos reales se concreta al consentimiento de las partes, sin exigirse la tradición; también está el sistema alemán, donde los derechos sobre muebles se adquieren por la simple tradición sin exigirse el contrato, y en los inmuebles por la tradición y la inscripción registral; y el sistema del título y modo de España, donde se requiere acuerdo y entrega. En todos ellos juega un papel diferente la causalidad, la tradición y la inscripción. Distintos son los modos de adquirir los derechos reales, pues éstos sí son los hechos jurídicos a los cuales una norma le atribuye el efecto para producir esa adquisición, siendo estos hechos de diferente naturaleza: pueden ser naturales (como en el caso del aluvión), actos jurídicos e incluso negocios jurídicos. El costarricense se inscribe dentro del sistema del nudo consensu pues el Código Civil admite la adquisición, independientemente de si exista o no tradición o inscripción en el Registro Público, por el simple hecho del convenio (artículo 480), pero autoriza también como forma de adquirir los derechos reales, además del convenio, la ocupación, la accesión, la herencia o el legado, la prescripción (artículo 484), y cualquiera otro cuya inscripción pueda verificarse en el Registro Público (artículo 459 inciso 2), bajo el criterio de numerus apertus."

Propiedad: Adquisición por usucapión

Usucapión civil: Análisis sobre el requisito de la posesión

[Sala Primera]ⁱⁱⁱ

Texto del extracto:

"V.- En vista de que la parte actora alegó la prescripción positiva y tratándose del derecho de poseer, por la salvedad dispuesta en el artículo 854 del Código Civil, no estaba obligada a probar el justo título, por el hecho de que la posesión hace

presumir el título, mientras no se pruebe lo contrario, pero en el caso ha ocurrido que la parte demandada ha demostrado que la posesión de la actora sobre el inmueble ha sido a título de arrendataria, por lo cual consta en autos, que por mucho tiempo, estuvo pagando alquileres al señor Z.W. (ver constancias de consignación de alquileres visibles a folios 58 a 69) [...]. VI.- El estar poseyendo en virtud de un título fundado en el arrendamiento del inmueble no otorga derecho para que el arrendatario pueda transmutar su posesión (contemplatio domini), o sea en representación de otro, el arrendante, en posesión jure propio, de tal suerte que le sirva para adquirir la propiedad por usucapión, pues para que el hecho de que la posesión, por más de un año, confiera el derecho de poseer es necesario que dicha posesión sea de buena fe y en nombre propio (artículo 284 del Código Civil). En el caso en estudio, la actora arrendataria sabía que el inmueble perteneció al señor Z.W.R. y luego al señor D.G., y, finalmente, a Doña A.B.; ella, incluso, llegó a consignar a nombre del primero dineros en concepto de arrendamiento, con lo que era consciente de su carácter de inquilina, según se desprende de los documentos visibles a folios 58 a 69. Por ello, aunque el señor W.R. dejó de cobrar esos alquileres, bien por su enfermedad o por su muerte, no tenía la actora que suponer que ya no tendría que pagarlos del todo. Además, cuando ella se enteró que la señora B. venía pagando los impuestos municipales del inmueble y pretendía que el Instituto de Desarrollo Agrario le extendiera un título inscribible de propiedad, por ser la última compradora del derecho de posesión sobre el inmueble, debió ponerse al día en el pago de los alquileres del inmueble del que era arrendataria y respetar la condición de dueña de ese derecho que tenía Doña A.. Consecuentemente, queda claro que la actuación de la actora no ha sido de buena fe, porque conocía la precariedad de su título. Cabe señalar que el artículo 285 *Ibidem* dispone que: "En todos los casos en que la ley exige posesión de buena fe, se considera poseedor de buena fe al que en el acto de la toma de posesión creía tener el derecho a poseer. Si había motivo suficiente para que dudara corresponderle tal derecho, no se le debe considerar como poseedor de buena fe ...". Debe recordarse que cuando la actora tomó posesión del inmueble discutido lo hizo a título de arrendamiento y su padre, que fue quién le transmitió el supuesto derecho de posesión, nunca lo adquirió de ninguno de los derechohabientes antecesores de la señora A.B., sea la demandada, quien sí tiene título legítimo y de buena fe para pretender un mejor derecho de poseer el inmueble. VII.- De la secuencia de los documentos que acreditan los traspasos que ha tenido el derecho de posesión, del inmueble discutido en este juicio, se llega a la

conclusión de que quien tiene, actualmente, dicho derecho es la señora A.B.M.. Por otra parte, del análisis, objetivo y serio, de la prueba testimonial evacuada se arriba a la misma conclusión, antes apuntada."

Derecho de posesión: Presupuestos y finalidad de la acción publiciana

[Sala Primera]^{iv}

Texto del extracto:

" IV.- Si se intenta reivindicar un derecho de posesión, lo propio es establecer una acción publiciana, que se desarrolla y fundamenta en los artículos 277, 317, 318, 319 y 322 del Código Civil, y está concebida precisamente para tutelar al poseedor legítimo frente al ilegítimo, con miras a restituirle de la que hubiere sido indebidamente privado o bien a que se declare su derecho preferente ante otro poseedor. En tal evento, como en reiteradas oportunidades ha expresado esta Sala, debe cumplir con una serie de presupuestos para que la acción prospere: a) Legitimación activa siendo poseedor de derecho sobre el bien a reivindicar. b) Legitimación pasiva demostrando que el demandado es un poseedor ilegítimo del bien o de grado inferior frente al del demandante. c) Identidad de la cosa. Deberá demostrar que el bien, del cual es poseedor de derecho, es el mismo poseído por el demandado. Este tipo de procesos está referido a bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público, porque en cuanto a los registrados, su propietario puede dirigirse contra quien posea como dueño instando la acción reivindicatoria, legalmente viable mientras otro no haya adquirido la propiedad por usucapión, según lo dispone el artículo 320 del Código Civil. (Véase, entre otras, las sentencias de esta Sala No. 75 de las 14 horas 50 minutos del 7 de julio de 1995, No. 63 de las 15 horas 30 minutos del 23 de julio de 1997 y No. 221 de las 11 horas 15 minutos del 1 de marzo del 2002). Así las cosas, la finalidad de la acción publiciana es lograr un pronunciamiento que establezca el mejor derecho de posesión del actor y por ende, su restitución frente al demandado, quien del todo no tiene ese derecho o teniéndolo, es de inferior categoría con respecto al otro. En el caso bajo estudio, como con acierto lo dispusieron los juzgadores de instancia, la acción publiciana resulta improcedente, en el tanto el actor pretende por una parte, el reconocimiento de su derecho de posesión no sobre el

de otro poseedor sino frente al de un propietario registral y por otra, quiere derivar de ello la nulidad de un título registral que asienta el derecho de propiedad de su trasmitente, alegando que le fue otorgado sobre cosa ajena, cuando en realidad, su padre lo que le traspasó fue la posesión y no la propiedad que a ese momento no ostentaba."

Usurpación: Bien jurídico tutelado y presupuestos de configuración

Consideraciones acerca del derecho de posesión y la posesión efectiva

[Tribunal de Casación Penal de San Ramón]^v

Texto del extracto:

" I.- RECURSO DEL MINISTERIO PÚBLICO. A) Como primer reclamo el Ministerio Público formula recurso de casación por violación a las reglas de la sana crítica, concretamente al principio de derivación, indicando como infringidos los artículos 142, 363 inciso b), 369 inciso d) del CPP, así como el artículo 39 de la Constitución Política. Considera el ente recurrente que el juzgador violenta las reglas de la lógica, pues no es posible concluir que, pese a que una persona ha adquirido un bien inmueble y ha sido puesto en posesión del mismo, pueda a su vez coexistir otro poseedor del mismo bien inmueble. El reclamo no puede acogerse. Analizados los autos se concluye que no quebranta las reglas de la lógica el Juzgador cuando acepta que la ofendida haya sido puesta en "posesión formal" del inmueble y al mismo tiempo indica que los encartados ejercían la posesión sobre el mismo bien. Se fundamenta el impugnante en la disposición legal conforme a la cual la propiedad sobre un inmueble comprende a su vez, entre otros derechos, el de posesión (art. 264 CC); de donde deduce que resulta contradictorio aceptar que la ofendida ROSALES SÁNCHEZ sea la propietaria del inmueble y, sin embargo, sostener concomitante que la posesión la ejercen los inculpados. Sin duda alguna "el derecho de posesión se adquiere junto con la propiedad " (art. 278 CC) y, desde tal óptica, la querellante, al ser propietaria registral del inmueble, también tenía el derecho de posesión. No obstante no era una posesión efectiva, pues se distingue el derecho de poseer y la posesión como hecho. Esta última, la posesión como tal, consiste en la tenencia de una cosa bajo el poder y voluntad de una persona (art. 277 CC); por su parte " la facultad que compete a una persona de tener bajo su poder y voluntad una cosa, es lo que constituye el derecho de poseer, el cual alcanza efectividad mediante la ocupación o tradición del objeto a que se refiere " (BRENES CÓRDOBA. Tratado de los Bienes , Ed. C.R., 1963, p. 43). De tal manera, en el presente caso, resulta claro que el señor Juez de Juicio acepta que la querellante, como propietaria, tiene el derecho a poseer, pero que la posesión, como hecho, la han mantenido los encartados. En tal sentido se indica en la referida resolución: " La porción de tierra, que adquiere doña Guiselle del Banco Nacional, es parte de la finca que se conoce como Montecillos, ubicada en San Lázaro de Nicoya, y la misma ha sido poseída por muchos años, por los descendientes de Joaquín Sánchez, entre los que figuran los imputados Álvaro y Jesús, ambos Sánchez Villafuerte " (folio 216). Es por lo anterior que no existe la contradicción señalada por el recurrente, pues es posible distinguir entre el derecho de poseer y la posesión como hecho; cuestión que también ha sido aceptada por la jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte, indicándose:

"... dispone el artículo 278 del Código Civil que el derecho de posesión se adquiere junto con la propiedad y se hace efectivo por la ocupación o tradición del derecho o cosa de que se trata. Esta norma lleva a distinguir entre lo que es el derecho de posesión y lo que es el hecho de la posesión o mera tenencia de la cosa, que se adquiere por la ocupación o tradición (artículo 282 del Código Civil) " (N^a 35 de las 15:15 hrs. del 7 de mayo 1997). De la lectura de la sentencia recurrida se desprende que la razón primordial por la cual se absuelve a los encartados es por cuanto, a pesar de que la querellante demuestra registralmente ser propietaria de un inmueble (en apariencia coincidente con el de los encartados) y ello apareja el derecho de poseer, los mismos han ejercido la posesión sobre el inmueble desde hace muchos años. No debiendo perderse de vista que, conforme a la ley civil, el solo hecho de poseer un inmueble hace presumir la existencia del derecho de poseer, mientras no se pruebe lo contrario (art. 281 CC), presunción que se fundamenta en reglas de la experiencia común y por ende aplicables en cuanto favorezca al encartado. Lo mismo sucede con otras presunciones que derivan del mismo acto de la posesión, tales como, la presunción de poseer en nombre propio (art. 282 CC) o bien que en la duda se presuma la posesión como de buena fe (art. 286 CC). Gozando incluso el poseedor de la protección interdictal, pues se dispone la procedencia del interdicto de amparo de posesión: " cuando el que se halla en la posesión o tenencia de una cosa es perturbado en ella por actos que le inquieten y que manifiesten la intención de despojarlo " (art. 461 CPC). Esta protección, de que goza el poseedor, alcanza también al ámbito penal, cuestión derivada de la misma redacción del artículo 225 CP y que ha sido recogida en fallos del Tribunal de Casación, habiéndose dicho: " Debido a esto es que la doctrina ha entendido que el delito de usurpación no tiene relación directa con cuestiones relativas al derecho de propiedad que regula el Derecho Civil (el cual deberá discutirse en otra sede), sino que el bien jurídico tutelado es la simple detentación o poder de hecho sobre una cosa (en algunos supuestos aún la ilegítima, conforme al Derecho Civil), de tal modo que aún el propietario podría incurrir en tal figura en perjuicio del poseedor del inmueble. Nótese que al respecto el tipo que se regula en el artículo 225 del Código Penal hace alusión a la posesión o tenencia (simple detentación) de un inmueble, de donde para su configuración no se requeriría que la parte ofendida sea el legítimo propietario del terreno, tal y como de manera impropia lo entiende quien recurre ". (V- 1002-03, de las 11:55 hrs. del 30 del septiembre 2003). No se ignora que también existen resoluciones de este Tribunal que amparan el derecho de posesión

que incumbe al propietario; en tal sentido, entre otras, se ha resuelto: " El impugnante parece ignorar que al propietario de un fundo, por el hecho de serlo, también ejerce la posesión, salvo que existan condiciones excepcionales que la excluyan, que no es lo que ocurre en el presente caso, pues el despojo ilegítimo que haya ocurrido anteriormente, no legitima los actos delictivos que se produzcan posteriormente" (V- 106-99, 26 de marzo 1999); o bien: " La posesión como bien jurídico tutelado, también se concede al propietario registral, porque al fin y al cabo, la posesión es parte de los atributos que caracterizan el derecho de propiedad " (V-140-02, 9:50 hrs. del 22 de febrero 2002). Sin embargo, las anteriores resoluciones corresponden, tal como se indica en alguna de ellas, a situaciones en las cuales se encuentran aparejadas la propiedad y la posesión, así como a casos en que existiendo la posibilidad actual y exclusiva de ejercer actos de posesión sobre un inmueble, el propietario no lo realiza, pues la posesión puede manifestarse de diversas maneras. No obstante, la presente situación no encaja en tales presupuestos, pues aquí, quienes han venido ejerciendo actos de posesión sobre el inmueble, según la sentencia recurrida, han sido los encartados y no la querellante. Por otra parte, cuestiona el recurrente que el Tribunal no indica " por qué razón considera que el acta de puesta en posesión de la ofendida sobre la finca de comentario, no es un acto por el que válidamente ésta haya entrado en posesión material del inmueble .." (folio 234 vlto.). Pero, la primera de las actuaciones a que alude el fiscal, visible a folios 16 y 17, es la puesta en posesión que realiza la Guardia de Proximidad de Nicoya al representante del Banco Nacional, indicándose en el acta confeccionada: " Siendo que en el terreno en marras, no se encontraba ninguna persona, ni construcción alguna, una vez medido en su totalidad dicho predio, en calidad de funcionarios de la Fuerza Pública de Nicoya, procedemos de inmediato y en este mismo acto a poner en PERFECTA POSESIÓN DEL INMUEBLE antes mencionado al Banco Nacional de Costa Rica ...". Posteriormente, ya en cuanto se refiere a la querellante ROSALES SÁNCHEZ, la puesta en posesión de la misma se realizó por medio de un apoderado, Díaz Díaz, indicándose de igual manera que " no hubo necesidad de efectuar desalojo de bienes ni personas, ya que el inmueble se encontraba totalmente desocupado, no existió ningún tipo de impedimento formal ni material para la efectiva toma de posesión del inmueble por parte del representante legal de la Institución propietaria, quien manifiesta su conformidad a la presente toma de posesión material y efectiva " (folio 20). Como puede notarse, la puesta en posesión a que se hace referencia es una puesta en posesión formal , tal como es calificada en sentencia, pues no concurrió la misma

con la realización de actos efectivos de posesión, debiendo tenerse presente que, conforme al artículo 278 CC, " el derecho de posesión se adquiere junto con la propiedad y se hace efectivo por la ocupación o tradición del derecho o cosa de que se trata " (la letra negrita no es del original). En el anterior sentido no percibió el Tribunal de Juicio, según se desprende de su sentencia, que se hubiesen dado actos que denotarían, no el derecho a poseer que deriva de la propiedad, sino la efectiva posesión. Incluso, cuestión que hace aún más claro lo anterior, es que el primer acto de posesión que intenta realizar la querellante, la delimitación del terreno mediante su cercado, es el que propicia la presente causa, pues se indica que fue impedido por los encartados; quienes por otra parte, según la resolución recurrida, sí demostraron una efectiva posesión sobre el terreno. Es por ello que no se percibe la contradicción que menciona el recurrente y, por ende, no puede acogerse el motivo mencionado. "

Acción reivindicatoria: Presupuestos de validez

[Tribunal Segundi Civil Secc. Ext]^{vi}

Texto del extracto:

" VIII. La acción reivindicatoria tiene tres presupuestos de validez, que consisten en la a) legitimación activa , así quien reclama la titularidad jurídica de propietario debe demostrar su condición de dueño; b) legitimación pasiva , según el cual el reivindicante debe demostrar la ilegitimidad de la posesión del accionado, sea la condición del que sin título detenta la posesión del legítimo propietario; y c) identidad de la cosa , referida a la prueba exacta de que lo reclamado por el propietario resulta ser lo poseído ilegítimamente por el demandado; implica la necesaria demostración de la perfecta e inequívoca coincidencia del título del propietario con la posesión del demandado. (Sobre el punto, entre muchas, véase sentencias 161 de 14 horas 45 minutos del 23 de mayo de 1990 y 169 de las 14 horas 30 minutos del 4 de octubre de 1991, ambas de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.). Aún cuando en el subjúdice la legitimación activa de la actora se demuestra con la certificación de propiedad y la copia del plano castrado, visibles a folios 1 y 2, y las declaraciones de los testigos Francisco Calderón Rojas, Alba Umaña Fernández, Marco Tulio Morales Calderón, Carmen Calderón Rojas, Mauren Madrigal Rojas, Jesús Morales Rojas, Yorleni Trejos Fernández, Luis Alexis Vargas Cascante y Fernando Mora Aguilar y la confesional de Marvin Mora Vargas; la legitimación pasiva de los accionados no se da, por el simple hecho de que ni don Miguel Ángel ni don Marvin han ostentado una posesión ilegítima sobre el inmueble reclamado, ya que ambos cuentan con título de propiedad, del mismo rango que el exhibido por la actora. Pese a existir identidad entre el fundo reclamado por ella y el poseído por los accionados, resulta indispensable determinar la procedencia de la demanda. IX. En este asunto nos encontramos evidentemente ante la confrontación de títulos repetidos, puesto que la actora y los demandados cuenta con títulos legalmente obtenidos, que confieren los mismos derechos y atributos. Para aclarar el punto, es importante traer a colación el antecedente número 468 de 9 horas 55 minutos de 3 de agosto de 1990, de la Sección Primera de éste Tribunal, que en un caso similar indicó: "... en el sub exámine se da la figura conocida en doctrina, como el conflicto de la pluralidad de títulos. La tesis moderna es aquella que da protección al poseedor del inmueble. El Dr. Víctor Pérez Vargas, en el ensayo "La acción reivindicatoria de bienes inmuebles", publicado en la Revista Judicial 18 ... nos dice lo siguiente: "Sobre la solución doctrinal para el problema en examen Carbonnier expresa: "Antes se daba preferencia al título más antiguo - sentencias de 1895 y 1898. La orientación de conjunto de las resoluciones más recientes es, en cambio, la de dar preferencia al título mejor, habida cuenta de las circunstancias". Análogamente

se pronunciaron los maestros Colin y Capitant: "A posee. B, que no ha poseído nunca reivindica; presenta título, pero A presenta otro; se plantea el conflicto entre dos títulos... Dos títulos contradictorios se neutralizan por lo que corresponde a los jueces fallar según las circunstancias de la causa". ¿Cuáles son estas circunstancias...? Ellas se refieren a la propiedad efectiva revelada por la posesión... el demandado debe ser mantenido en la posesión. También en este sentido se ha pronunciado nuestra jurisprudencia: "El problema de títulos repetidos sobre un mismo inmueble, no puede menos de resolverse dando la preferencia a quien ostenta completos los atributos del dominio, en el caso, la posesión" (Sala de CASACIÓN, N. 132 de 15 y 30 hs de 25 de setiembre de 1974). Pues bien, aplicando esa doctrina.- Con lo anterior queda claro que la actora carece de derecho y de legitimación ad causam activa ...". Así mismo, en otro antecedente sobre el tema, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, dijo: "...incluso cuando existan dos títulos sobre el mismo bien la jurisprudencia patria a partir de 1974 ha dado tutela al que además del título también tenga la posesión; el problema de títulos repetidos sobre un mismo inmueble, aún los convalidados por la prescripción, no puede menos que resolverse dando la preferencia a quien ostenta completos los atributos del dominio en el caso de la posesión. (Sala de Casación N° 132, de las 15 horas 30 minutos del 25 de setiembre) variando el criterio de otorgarle la reivindicación al del título más antiguo, según la máxima primero en tiempo primero en derecho.... B) Si el demandado cuenta con título tampoco puede prosperar la reivindicación por no configurarse el requisito de validez, y esto es lógico porque si el demandado se ampara a un título jurídicamente válido no puede ser calificada su posesión como ilegítima ..." (el resaltado es suplido) (Sentencia N°50 de las 14 horas 20 minutos del 5 de agosto de 1993). X. Es claro entonces que no se configuran los elementos necesarios para que prospere la acción reivindicatoria, al carecer los accionados de legitimación pasiva y por ello la demanda no podía ser acogida. Si bien la actora obtuvo su título de propiedad de un ente público que le traspasó el bien y durante muchos años ejerció la posesión sobre el mismo y esa posesión la logró desde antes de que el codemandado Mora Aguilar adquiriera el inmueble dentro del cual se localiza la parcela que le dio el ITCO a ella, posesión que además era de conocimiento público, según se comprueba con la contestación a la demandada y la reconvenición promovida por los accionados, así como con las pruebas evacuadas en autos; también es cierto que la demandante la había perdido tres o cuatro años antes de la interposición de la demanda, cuando don Ángel Mora supuestamente derribó la cerca que delimitaba la

parcela de la actora. Este es un hecho confeso por la actora espontáneamente al tenor del artículo 341 del Código Procesal Civil y por ello indubitado. Según el artículo 277 del Código Civil el derecho de posesión consiste en la facultad que corresponde a una persona de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho y se adquiere junto con la propiedad y se hace efectivo por la ocupación o tradición del derecho o cosa de que se trata. Además el numeral 279 ídem señala que la posesión se adquiere independientemente del derecho de propiedad, por el hecho de conservar la posesión por más de un año, desde que se tomó públicamente la posesión, o si fuere tomada clandestinamente, desde que eso conste al despojado. Para que tal posesión confiera el derecho de poseer, es necesario que sea de buena fe. En este caso, la actora fue despojada de su supuesta posesión tres o cuatro años antes del planteamiento de la demanda que nos ocupa y por ello, cuando acciona ante los Tribunales el derecho de posesión de los accionados estaba consolidado. Y como además de ostentar la posesión de comentario, los demandados reconventores también están amparados a un título de propiedad que les confiere todos los derechos que este implica, la demanda no es procedente y en lo que fue objeto de recurso, se confirma."

Posesión: Fundamento y finalidad de la acción publiciana

[Sala Primera]^{vii}

Texto del extracto:

"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 y 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. El recurrente poseyó el inmueble objeto de discusión por un breve período de dos años, y luego lo abandonó sin que mantuviera ningún tipo de relación posesoria con el mismo. Mientras tanto el actor Mejías Bastos se introdujo en el inmueble y procedió a poseerlo en forma quieta, pública, pacífica, sin interrupción, por un largo período, ejecutando mejoras en el fundo hasta ponerlo en condiciones de producción, por lo que no le asiste ningún tipo de

derecho al recurrente en cuanto a la posesión se refiere respecto de los actores."

Protección de los derechos reales: Concepto, naturaleza jurídica, clasificación y regulación normativa

[Tribunal Agrario]^{viii}

Texto del extracto:

"V.- SOBRE LAS ACCIONES PROTECTORAS DE LA PROPIEDAD, EN GENERAL. La Jurisprudencia de la Sala Primera de Casación, ha reiterado en muchas sentencias lo relativo a las distintas acciones protectoras del derecho de propiedad, indicando: "Nuestro ordenamiento jurídico tiene un amplio espectro para la tutela de la propiedad en sus más diversas manifestaciones, podría señalarse que no obstante encontrarse dispersas por diferentes partes del Código Civil, incluso de otros cuerpos normativos, hay todo un régimen de acciones protectoras (artículos 295 y 316 del Código Civil), divididas en dos grandes apartados: 1) Las acciones de hecho, contempladas en los artículos 305 y 306 del Código Civil referidas a la autorización otorgada al propietario para defender de hecho su derecho cuando el mismo se encuentra amenazado, sólo que en este caso su acción resulta jurídicamente tutelada en tanto ejerce la protección con las particularidades propias de la legítima defensa, es decir frente a la agresión ilegítima, siendo necesaria su defensa, y existiendo proporcionalidad en el medio empleado. 2) Existen también un complejo conjunto de acciones de derecho aplicadas según el caso a las exigencias del propietario, el derecho afectado, e incluso la urgencia en su uso. Estas acciones muchas veces tienen una estructura formal similar (en cuanto al propietario, a quien afecta, perturbar o despoja la propiedad, y sobre todo en cuanto a la correcta identificación de la cosa), sin embargo, tienen grandes diferencias en cuanto a la forma en que tutelan la propiedad. Estas acciones pueden dividirse de la siguiente forma: A) acciones ordinarias, ubicándose dentro de esta categoría a) la acción reivindicatoria (artículos 316, 320 a 333 del Código Civil), b) la Negatoria, referida a la afectación de otro de los atributos de la propiedad distinto del de posesión, y es la denominada actio negatoria del Derecho romano, y c) la publiciana, denominada en Costa Rica más comúnmente como de mejor derecho de posesión (artículos 317 y 322 del Código Civil). B) Las tercerías son otra forma de protección propietaria, en su doble modalidad de dominio o de preferencia, cuyo objetivo tiende también a la tutela del propietario. C) Existen las que protegen la propiedad (sobre todo en cuanto a la posesión) en forma sumaria, donde se ubican los interdictos (Artículos 323, 318, 319, y 307 a 313 del mismo Código Civil). D) Finalmente también están las no privativas de propiedad: a) deslinde y amojonamiento (artículos 296 a 301 del Código Civil), b) las de cerramiento (artículos 302 a 304 del mismo Código), y c) las que pudieren identificarse sencillamente como otras (artículos 314 y 315 del Código Civil)" (Sala Primera de Casación, N° 230 de las 16 horas del 20 de julio de 1990). LAS ACCIONES PROTECTORAS DE LA PROPIEDAD (COMO DERECHO REAL) EN VIA ORDINARIA: Estas acciones mantienen un

paralelismo respecto a las acciones protectoras de otros derechos reales, tales como la posesión, el usufructo y la servidumbre, las cuales adquieren otras denominaciones, dependiendo del fin perseguido. Veamos: 1. Para recuperar la posesión el titular del Derecho de propiedad, cuenta con la acción reivindicatoria, mientras que quien ostenta el Derecho de posesión pero por haber sido desposeído cuenta con la conocida " acción publiciana " o de mejor derecho de posesión; 2. También, cuando el propietario no pretende recuperar la posesión pero si obtener la declaratoria de su derecho con efectos erga omnes cuenta con la acción declarativa o de certeza ; 3. Igualmente puede negar el derecho real de otra persona que se lo atribuye para sí, conocida como acción negatoria . Estas dos últimas, es lógico pensar que también son procedentes en tratándose del Derecho de posesión como derecho real que necesita ser protegido, así el poseedor que se ve perturbado en su Derecho de posesión (ya no en la posesión como mero hecho caso en el cual podría ejercitar la acción interdictal), puede pedir en vía ordinaria que se declare que es a él a quien le asiste el derecho, y también negar a otra persona un derecho que se está atribuyendo indebidamente y que no le pertenece acción declarativa y negatoria VII.- 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: 0 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

ilegítimanete por el demandado o poseedor." (Sala Primera de la Corte, N° 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 ROJINA 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 raigambre romanista. Sabemos que en el antiguo Derecho Romano la propiedad quiritaria se adquiría por mancipatio o por in iure censum así como por la Usucapio o falta de las dos anteriores. La venta seguida de tradición no confería el dominio de la cosa vendida, ya que el 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 calidad de dueño. Cuando se borró el derecho romano la distinción entre la propiedad 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 ella 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 propietario de ella y por tanto le había transferido el dominio legítimo y no la posesión. La dificultad de

aportar en juicio tal prueba, hizo que todos los propietarios recurrieran a la acción publiciana en vez de ejercitar la reivindicatoria; y más cuando la acción publiciana, por ser una acción ficticia, no lleva en sí la santidad de cosa juzgada y siempre dejaba libre la acción reivindicatoria.- Esto hizo que para el ejercicio de la acción publiciana se requiriere en 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 quiritorio 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 dueño, que ostenta una posesión hábil para la usucapión, aunque en rigor sea todavía 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 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 fue 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 fue incluida dentro de dicho capítulo es porque efectivamente se trata de una acción que tiende a la restitución de la posesión.

VIII.- En el presente caso el actor presenta una típica acción de mejor derecho de posesión sobre un inmueble ubicado en Blanco de Liverpool de Limón (ver reconocimiento judicial a folio 20). Para que su demanda tuviera éxito tuvo que haber demostrado los presupuestos esenciales de esta acción. Al no acreditarlos, sus agravios carecen de sustento fáctico y legal. En cuanto a la falta de identidad del bien, el actor aduce que se trata del mismo bien en que fue declarado un mejor derecho de posesión a favor del demandado Máximo Villalobos Villalobos (ver hecho undécimo de la demanda a folio 4). No se presenta ningún documento, o plano catastrado que permita identificar el bien que pretende el actor recuperar, ni siquiera se acredita con prueba idónea que el bien que pretende en su demanda le pertenece, o lo haya adquirido por algún modo válido. En consecuencia, resulta evidente que no se demostró por parte de la actora, que dicho inmueble le perteneciera de algún modo. El demandado opuso las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva y la genérica sine actione agit, para ello ofreció prueba documental y testimonial, con la cual se acredita efectivamente que él le asiste el derecho de posesión del bien en litigio por así haberse resuelto en sentencia judicial N° 31 - 99 de las nueve horas del diez de mayo de mil novecientos noventa y nueve en proceso ordinario de mejor derecho de posesión por él entablado contra el señor Luis González Avila, quien aduce la actora fue quien le vendió. (ver sentencia a folio 63). En efecto, si se analiza la cadena posesoria, se desprende de los autos que mediante la resolución citada se declaró el mejor derecho de posesión a favor del aquí demandado. Ese terreno, que alega la actora es el fundo en conflicto, no ha sido demostrado que realmente ella tenga un derecho posesorio legítimo sobre él. Por el contrario analizados que fueron los autos es claro que la

persona de la cual la actora dice adquirió fue precisamente la parte perdidosa en el ordinario seguido en el expediente número 97-160163-465-ag cuyas copias del mismo consta en este expediente en los folios que van del 79 al 186 y en ese sentido, al no haber ostentado un derecho legítimo de posesión, es imposible jurídicamente transmitir más derechos de los que en realidad se tienen. La parte actora indica adquirió del señor Luis González Avila, pero no existe prueba de ello en el expediente. Al contrario analizada la prueba en su conjunto se determina de la documental existente visible a folio 209 a 233, referida a un proceso penal por el delito de Usurpación y Estelionato seguido en expediente N° 99-201590-472-PE contra Luis González Avila donde el ofendido es el aquí demandado Máximo Villalobos Villalobos, de la cual se extrae que el señor González Avila le vendió al señor Gabino Martínez Alvarez, quien según aceptó la misma actora en la confesional era su concubino (folio 292). De dicha prueba documental citada se extrae también que el señor Luis González Avila, Maximo Villalobos Villalobos y el señor Gabino Martínez Alvarez llegaron a un arreglo ante el Tribunal Penal del Primer Circuito Judicial de la Zona Atlántica, en dicha causa penal en fecha 12 de junio del 2003, mediante el cual se le permitiría al señor Gabino Martínez recolectar la cosecha de maíz y yuca, por lo que el Tribunal llevaría a cabo el desalojo en fecha 14 de julio del 2003, indicándose además el imputado Luis González, dejaría de pertrurbar la posesión del señor Villalobos Villalobos, aquí demandado. En dicha causa penal el señor Gabino Martínez Alvarez declaró él le había comprado la parcela objeto de litigio al señor Luis González Avila, lo que a criterio de este Tribunal apreciando la prueba en forma global quien realmente le compró al señor Luis González lo fue el concubino de la aquí actora y no ella, de ahí no exista prueba que demuestre la actora fue la que le compró a dicho señor según ella lo expuso en memorial de demanda, de ahí su posesión no sea legítima, lo que hace carezca de legitimación activa en este proceso. Por otra parte su concubino Gabino Martínez participó en el arreglo al que se llegó en el proceso penal citado, según se expuso supra. Sobre y la apreciación de la prueba ofrecida, se ha indicado que: "... al momento de redactar los fallos. Las reglas o máximas de experiencia le sirven para rechazar las afirmaciones del testigo, o la confesión de la parte, o lo relatado en un documento, o las conclusiones que se pretende obtener de los indicios, y hasta el dictamen de peritos. La convicción del juez agrario es un acto puramente psicológico, aplicado a una situación concreta, viva, propia de la realidad agraria. El Juez Agrario debe examinar la credibilidad de lo que dice un testigo, o de una parte, para justipreciar su valor. Pero

también ha de analizar la experiencia social, el medio -mundo agrario- en donde se desenvuelve el conflicto, e incluso la cultura y el comportamiento del campesino. Por ello debe tenerse en cuenta, por un lado la autenticidad y sinceridad de cada prueba cuando se trate de documentos, confesiones y testimonios; por otro lado, determinar su exactitud y credibilidad. Con ello se garantizan los principios de lealtad y probidad en el resultado del elemento probatorio Tribunal Agrario, N° 100 de las 9:30 horas del 10 de febrero de 1999). Por ello, debe indicarse que al igual que el a-quo, a este Tribunal no le merece fe lo declarado por los testigos ofrecidos por la parte actora, por cuanto la declaración de Mutilal Alvarado Miranda (folio 297), es evidentemente complaciente en cuanto a lo indicado, pues incluso indica no conocer al concubino de la actora siendo colindante del fundo en disputa y tampoco conocer desde cuando pasó el inmueble de charral a cultivos si vive a la par del fundo en litis. El testigo Juan González González (folio 294), por otra parte, dice la propiedad no tenía carriles y que la actora lo negoció pero no conoce las condiciones de la negociación. Siendo colindante y vecino, no logró determinar que la finca estaba con cercas según se desprende del reconocimiento a folio 20, lo cual evidencia la complacencia para con la actora. La prueba documental según lo expuesto es contraria a lo dicho por tales testigos, quienes afirman categóricamente que el terreno en conflicto es propiedad de la actora, y es poseído agrariamente por ella. Todo lo anterior, nos lleva a la ineludible conclusión de que no se cumple ninguno de los presupuestos necesarios para declarar con lugar la acción publiciana. Por el contrario, existe una falta de derecho, pues la actora no demostró ser poseedora legítima del bien reclamado, una falta de legitimación activa y una falta de legitimación pasiva, pues la actora no ostenta ningún derecho de posesión legítimo, y el demandado no es poseedor ilegítimo ni ha despojado un bien perteneciente a la actora. IX.- En cuanto al embate de la actora referido a que no se indica ella ha ejercido actos posesorios agrarios, tampoco lleva razón, en primer lugar el hecho de que la actora haya realizado actos posesorios agrarios, ello es reconocido en la sentencia venida en alza puntualmente en el hecho tenido por demostrado numerado quinto, el cual literalmente dice "Hace tres años la actora empezó a cultivar yuca y plátano(sic) el terreno en conflicto",

de tal manera que ello ha sido valorado en el fallo, y no como lo expresa la apelante en sus embates, por lo que el mismo se rechaza. X. Dice la actora no se valora toda la prueba por ella aportada sin indicar cual prueba no le fue valorada, si la documental, testimonial, confesional o que otro elemento

probatorio no le fue analizado, lo cual hace que este Tribunal se encuentre impedido de entrar a conocer sobre tal aspecto en virtud de que la apelante debe ser clara y precisa en cuales criterios radica su inconformidad respecto de la sentencia, o cuales son sus reproches respecto a ella de manera específica. Considera este Tribunal el a quo ha hecho una valoración de toda la prueba constante en el expediente en forma global, indicando inclusive el porque algunos testigos no le son creíbles, por lo que no toma en cuenta los mismos. Por otra parte toma en consideración prueba documental en donde quien dice le compró al señor Luis González Avila fue el señor Gabino Martínez, el cual era el conviviente de la aquí actora (ver folio 233), por lo que se estima se ha valorado la prueba en su conjunto y al mérito de los autos. XI.- Por otra parte indica la apelante que el señor Máximo Villalobos nunca ha realizado actos de posesión sobre el inmueble, lo cual a criterio de este Tribunal no es de recibo por cuanto inclusive existe en el expediente prueba documental y testimonial que prueban lo contrario tal y como lo analizó el juez de instancia en el fallo dictado, lo cual se comparte. En dicho sentido puede verse la prueba documental referida al proceso ordinario de Máximo Villalobos Villalobos contra Luis González Avila visibles a folios que van del 79 al 186, hecho undécimo de la demanda donde se reconoce por parte de la actora, ya se había declarado un mejor derecho de posesión a favor del aquí demandado en proceso ordinario seguido en el expediente 97-160163-465-ag (163-M-97), contra el señor González Avila (visible a folio 4). En igual sentido respecto a actos posesorios ejercidos por el demandado pueden verse los testimonios de Luz Ugalde Marín a folio 295, Luzmilda Chavarría Araya a folio 298, Geovanny Osese Ríos a folio 299. Partiendo de ello no son de recibo los alegatos de la actora en cuanto a que el señor Máximo Villalobos nunca ha ejercido actos posesorios sobre el bien en disputa, pues la prueba constante en autos dicta otra cosa, contrario a lo por ella expuesto. XII.- Por lo expuesto y conforme a lo establecido por los ordinales 1, 2, 54, 55 de la Ley de Jurisdicción Agraria, 317 del Código Procesal Civil, 318 y siguientes del Código Civil, se deberá confirmar la resolución venida en alzada. "

Propiedad: Imprescriptibilidad del derecho

[Tribunal Segundo Civil, Secc I]^{ix}

Texto del extracto:

" IV. Bien hace el juzgador de instancia al recordar algunos principios básicos del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. Cita incluso jurisprudencia que establece la imprescriptibilidad de ese derecho. En ello lleva razón pues el mismo no prescribe negativamente por el transcurso del tiempo, esto es, no se pierde por su falta de ejercicio, sólo puede prescribir positivamente, lo que no debe entenderse como pérdida para el anterior propietario, sino una forma de adquisición para quien cumple con una serie de requisitos dispuestos en el numeral 853 del Código Civil, entre los que se contempla un plazo de posesión decenal. No es el momento para entrar a analizar esos requisitos, pues el incidentista no plantea una prescripción positiva, sin embargo la aclaración vale, para formar un mejor criterio sobre lo que se está discutiendo. Como lo que en el proceso principal se planteó fue la titularidad del bien que continúa poseyendo el incidentista, ello implica que en sentencia se fijó, al menos entre las partes, a quién le correspondía el derecho de propiedad, a su vez que, desde entonces, no podía entrarse en discusiones -se insiste que entre las partes- sobre la titularidad de ese bien. Pero también implica que al fijarse esa titularidad, se le estaban reconociendo al titular todas las facultades que la propiedad concede, entre estas la de defensa y exclusión. Esas facultades son parte del derecho de propiedad, y por ello son imprescriptibles, por lo que no cabe, en ese sentido, la prescripción de la sentencia que se pretende. Por el contrario, desde que se fijó a favor de la actora el derecho en cuestión, cuenta con esa y otras facultades mientras sea su titular. Tampoco puede pretenderse un derecho de posesión superior a esa facultad, sólo por el hecho de que transcurrió el plazo ordinario de prescripción desde que quedó firme la sentencia, ya que la posesión no está por encima del derecho de propiedad. (artículos 264, 266, 277, 278, 283, 284, 285, 295 y siguientes, 316 y siguientes, 480, 484, 853 y siguientes del Código Civil). V. Por haberse eliminado el hecho quinto donde se tuvo por interrumpida la prescripción, pues ello resulta innecesario para dictar el fallo, lo procedente es denegar el segundo de los reproches que tiene relación directa con ello, en tanto carece de interés su resolución."

Usucapión civil: Inmueble adquirido con el conocimiento de la existencia de dueño registral

[Tribunal Segundo Civil Secc. II]^x

Texto del extracto:

"IV- No lleva razón la parte actora en los motivos de impugnación ni de nulidad del fallo que alega por incongruencia de la misma en cuanto a los hechos de la demanda y a lo analizado en el fondo. Lo que ocurre en este asunto es que la pretensión de la parte actora no es procedente, pues no se dan los requisitos de la usucapión que son: justo título traslativo de dominio, buena fe, posesión decenal a título de dueño en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida. En este caso el saber la parte actora que lo que adquiere es un derecho de posesión sobre un inmueble inscrito a nombre de otro es mala fe, desvirtuándose la presunción de buena fe ya que es evidente el conocimiento de que el fundo pertenece a otra persona, pues no ha poseído ignorando que otro es el dueño si sabe que hay un dueño registral del inmueble. Tampoco la posesión que adquirió por medio de una escritura pública es título traslativo de dominio, ya que el bien está inscrito en el Registro Público a nombre de Ng Chung Yee (ver certificación de propiedad a folio 2), del propio escrito de demanda y al expresar agravios se desprende con claridad que la parte actora tenía conocimiento de que el bien inmueble contaba con un dueño registral, por lo que no hay posesión de buena fe, además tampoco tiene un título traslativo de dominio, pues lo que está adquiriendo es un derecho de posesión sobre un bien inmueble propiedad de un tercero, que cuenta con una inscripción registral a su favor, lo que hace que el derecho de propietario sea un derecho consolidado, al que no puede oponerse un derecho de menor rango, como lo es el derecho de posesión. El a-quo hace un análisis correcto de la situación fáctica que se da en este caso, por lo que no existe ninguna incongruencia en la sentencia, como alega el recurrente, los hechos están muy claros hay un dueño registral, al que no se le puede despojar del mismo, alegando posesión y pretendiendo la usucapión. No hay una mala aplicación de los numerales 285 y 286 del Código Civil, en estos artículos se regula lo relativo a la buena fe y en el 285 ibídem se establece: "En todos los casos en que la ley exige posesión de buena fe, se considera poseedor de buena fe al que en el acto de la toma de posesión creía tener el derecho de posesión. Si había motivo suficiente para que dudara corresponderle tal derecho, no se le debe considerar como poseedor de buena fe;...". En este caso que más puede haber que es el conocimiento de que el inmueble pertenece al demandado, la mala fe es evidente pues no hay duda de que la parte actora sabía que el mismo tenía un dueño. V- Sobre la usucapión la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha dispuesto en la sentencia N ° 45 dictada a las 15:05 horas del 22 de mayo de 1996: " III.- En lo referente a la violación directa, la casacionista achaca quebranto de los artículos 277, 278, 281, 285, 286, 854 y 860 del Código

Civil. Según estima, el fallo impugnado quebranta las normas del Código Civil sobre posesión y la usucapión con base en el derecho de poseer, en cuyo caso -arguye- no requiere demostrar el justo título. A su juicio, quedó acreditado en autos la adquisición de la posesión del inmueble citado por consentimiento del propietario, y no por mera tolerancia como lo declaró el Ad-quem, al haber poseído el fundo en forma pacífica, quieta, pública y por más de diez años. IV.- En lo tocante al concepto de "título" y su relación con la usucapión en nuestro ordenamiento jurídico, esta Sala ha señalado lo siguiente: "En nuestra legislación la expresión «título» tiene varias acepciones: la primera, cuando sirve para expresar la causa o fundamento de una atribución patrimonial y en tal sentido se usa en los artículos 853 y 854 del Código Civil. La segunda para designar el documento en que se contiene la atribución, como cuando el artículo 459 dice que en el Registro de la Propiedad se inscribirán los títulos de dominio sobre inmuebles, y la tercera para determinar la naturaleza o alcance de la atribución patrimonial, por ejemplo al decir el Código de Familia que no son gananciales los bienes adquiridos a título gratuito (art. 41). Cuando los artículos 853 y 854 hablan de título traslativo de dominio o justo título usan la expresión como causa o fundamento de la adquisición. La noción de justo título tiene sus antecedentes en la iusta causa possidendi del Derecho Romano clásico, en virtud de la cual se requirió que el usucapiante adquiriera la posesión a base de una relación con el poseedor precedente, apta para justificar positivamente la adquisición de la posesión misma, no habiendo seguido la adquisición de la propiedad sólo por falta de requisitos formales en el acto de la transmisión o por falta del derecho en el propio transferente." (Sentencia número 113 de las 15:15 horas del 2 de octubre de 1981). En otro fallo, se precisó el significado del término analizado, al indicarse: "En sentido amplio, título es, pues, la causa jurídica en que se funda un derecho. En la usucapión ordinaria, que es la única que admite nuestro derecho civil, se exige justo título traslativo de dominio, el que se ha entendido como relación jurídica con quien anteriormente tenía la cosa, concretamente como un negocio jurídico en virtud del cual el poseedor actual adquiere el bien del poseedor anterior. Por ello se dice que el poseedor tiene la cosa porque se la vendieron, se la regalaron, etc., de ahí que también se expresa que la compraventa, la donación y la herencia son, entre otros, títulos hábiles para adquirir y poseer. Conforme se dijo ya, la usucapión extraordinaria que existe en otras legislaciones, tiene por base la inexistencia de ese título y de la buena fe, que se suplen por la exigencia de un plazo más largo de posesión. Se puede decir

entonces que en la usucapión extraordinaria el título está constituido por el simple hecho de la posesión. En nuestro derecho civil, que sólo admite la usucapión ordinaria, hay sin embargo algunos casos en que el hecho de la posesión se constituye en título. Así ocurre por ejemplo en el artículo 279, inciso 2º, del Código Civil, que dispone que independientemente del derecho de propiedad se adquiere el de posesión, por el hecho de conservar la posesión por más de un año; en los artículos 281, 282, 283 y 854 ibídem, conforme a los cuales el hecho de la posesión hace presumir el derecho de poseer, el título como dice el último artículo citado; y los números 480, 481 y 854 del mismo Código, que en cuanto a muebles, si bien se exige el título, también se dispone que el hecho de la posesión hace presumir el título, mientras no se pruebe lo contrario. Algo parecido ocurre con la usucapión del derecho agrario, que no exige el justo título traslativo de dominio, artículos 92 y 101 de la Ley de Tierras y Colonización ... Lo anterior significa que en determinados casos, al simple hecho de la posesión a través del tiempo y ejercido en las demás condiciones requeridas por la ley lo convierte en derecho de posesión, que cuando se tiene poco tiempo será un derecho débil o más o menos provisional, pero que a medida que el tiempo aumenta se hace más fuerte y se consolida, configurando así un título hábil para poseer y adquirir la propiedad, aunque no exista el título traslativo de dominio de que se ha hablado, lo que se ajusta a la moderna orientación sobre los derechos de propiedad y posesión, al igual que existe la tendencia, según ya se expresó, de reducir o abreviar los plazos de la usucapión en armonía con las condiciones de la vida moderna.". Hasta aquí la cita textual de la sentencia N° 16, de las 16:00 horas del 23 de marzo de 1982. A esto debe agregarse, además, la usucapión del derecho de servidumbre; tocante a éste, tratándose de las continuas y aparentes a la vez, la ley tampoco exige la existencia de título, pues para su constitución basta el simple uso de uno y paciencia del otro, según indica el artículo 378 del Código Civil.

V.- La doctrina civilista se ha ocupado de precisar los requisitos del "título" para poder servir, junto con los demás supuestos previstos por la ley, como causa adquisitiva de los derechos reales poseíbles. En primer lugar, debe tratarse de un título traslativo, según lo califica el artículo 853 del Código Civil; sea, un negocio jurídico el cual, en condiciones normales, sería idóneo para transferir el dominio, pero, por tratarse de un acto realizado por sujeto no titular del derecho, no podría producir, de inmediato, el fenómeno traslativo. En efecto, según expresa el fallo que al final de la cita se indicará, "... en la usucapión ordinaria el título traslativo de dominio que exige la ley debe

ser a non domino, sea que debe emanar de quien no es dueño. La cosa se adquirió de otro, quien se comportaba y era reputado como dueño, 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 ostenta no es suficiente para producir la transmisión; en este último caso está, por ejemplo, el usufructuario que aparece transmitiendo la propiedad. Y aún cuando en el Derecho Romano la usucapión servía para adquirir el dominium est iure quiritium y se corregían además con ella las consecuencias de otros modos de adquirir que hubieran resultado defectuosos, en derecho moderno por regla general se dice que el único vicio del título que purga la usucapión es la adquisición del no propietario, y por eso el defecto que subsana la usucapión está precisamente en el título. La ley lo que remedia con la usucapión ordinaria es sólo la no adquisición, el vicio que resulta del hecho de no tener la propiedad aquél de quien el poseedor haya obtenido su derecho. En resumen, la usucapión opera 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 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 ..." (Sentencia N° 16, de las 16:00 horas del 23 de marzo de 1982). La posesión adquirida en virtud de un título no traslativo, no es apta para la usucapión civil. Si, verbigracia, se ha entrado en posesión en virtud de un arrendamiento o por mera tolerancia, no se cuenta con el requisito del título y si se trata de un derecho real diverso del dominio, como podría ser, por ejemplo, el usufructo, se podría adquirir éste por usucapión mas no el de propiedad. VI.- Para los efectos de comentario, nuestra legislación califica de justo el título (artículo 854 del Código Civil). Este requisito se refiere al título traslativo de dominio y no a las cualidades de la posesión, por cuanto ésta 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. Tampoco ha de confundirse con la buena fe, pues ésta configura requisito subjetivo relativo a la creencia del adquirente de estar asistido por el derecho en la posesión ejercida..." El derecho de poseer de la parte actora no está acompañado de requisitos legales establecidos, como el de buena fe, pues ella conocía la existencia

de su legítimo propietario y ello no constituye el "justo título" requerido por nuestra legislación. Nótese como en la propia escritura se está indicando que se trata de un bien inscrito en el Registro Público a nombre de otro, por lo que el adquirente sabía y lo admite incluso en la demanda que el bien inmueble pertenece a otra persona y ante este conocimiento no puede adquirir el dominio sobre dicho bien. En consecuencia, el fallo impugnado no incurrió en violación alguna de las citadas normas, por lo cual el agravio formulado debe desestimarse. Por lo expuesto se debe confirmar la sentencia apelada. "

Protección de los derechos reales: Concepto, naturaleza jurídica, clasificación y regulación normativa

[Tribunal Agrario]^{xi}

Texto del extracto:

"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 jurisprudencia de la Sala Primera de Casación, ha reiterado en muchas sentencias lo relativo a las distintas acciones protectoras del derecho de propiedad, indicando: "Nuestro ordenamiento jurídico tiene un amplio espectro para la tutela de la propiedad en sus más diversas manifestaciones, podría señalarse que no obstante encontrarse dispersas por diferentes partes del Código Civil, incluso de otros cuerpos normativos, hay todo un régimen de acciones protectoras (artículos 295 y 316 del Código Civil), divididas en dos grandes apartados: 1) Las acciones de hecho, contempladas en los artículos 305 y 306 del Código Civil referidas a la autorización otorgada al propietario para defender de hecho su derecho cuando el mismo se encuentra amenazado, sólo que en este caso su acción resulta jurídicamente tutelada en tanto ejerce la protección con las particularidades propias de la legítima defensa, es decir frente a la agresión ilegítima, siendo necesaria su defensa, y existiendo proporcionalidad en el medio empleado. 2) Existen también un complejo conjunto de acciones de derecho aplicadas según el caso a las exigencias del propietario, el derecho afectado, e incluso la urgencia en su uso. Estas acciones muchas veces tienen una estructura formal similar (en cuanto al propietario, a quien afecta, perturbar o despoja la propiedad, y sobre todo en cuanto a la correcta identificación de la cosa), sin embargo, tienen grandes diferencias en cuanto a la forma en que tutelan la propiedad. Estas acciones pueden dividirse de la siguiente forma: A) acciones ordinarias, ubicándose dentro de esta categoría a) la acción reivindicatoria (artículos 316, 320 a 333 del Código Civil), b) la Negatoria, referida a la afectación de otro de los atributos de la propiedad distinto del de posesión, y es la denominada actio negatoria del Derecho romano, y c) la publiciana, denominada en Costa Rica más comúnmente como de mejor derecho de posesión (artículos 317 y 322 del Código Civil). B) Las tercerías son otra forma de protección propietaria, en su doble modalidad de dominio o de preferencia, cuyo objetivo tiende también a la tutela del propietario. C) Existen las que protegen la propiedad (sobre todo en cuanto a la posesión) en forma sumaria, donde se ubican los interdictos (Artículos 323, 318, 319, y 307 a 313 del mismo Código Civil). D) Finalmente también están las no privativas de propiedad: a) deslinde y amojonamiento (artículos 296 a 301 del Código Civil), b) las de cerramiento (artículos 302 a 304 del mismo Código), y c) las que pudieren identificarse sencillamente como otras (artículos 314 y 315 del

Código Civil)" (Sala Primera de Casación, . No. 230 de las 16 horas del 20 de julio de 1990). LAS ACCIONES PROTECTORAS DE LA PROPIEDAD (COMO DERECHO REAL) EN VIA ORDINARIA : Estas acciones mantienen un paralelismo respecto a las acciones protectoras de otros derechos reales, tales como la posesión, el usufructo y la servidumbre, las cuales adquieren otras denominaciones, dependiendo del fin perseguido. Veamos: 1. Para recuperar la posesión el titular del Derecho de propiedad, cuenta con la acción reivindicatoria, mientras que quien ostenta el Derecho de posesión pero por haber sido desposeído cuenta con la conocida " acción publiciana " o de mejor derecho de posesión; 2. También, cuando el propietario no pretende recuperar la posesión pero sí obtener la declaratoria de su derecho con efectos erga omnes cuenta con la acción declarativa o de certeza ; 3. Igualmente puede negar el derecho real de otra persona que se lo atribuye para sí, conocida como acción negatoria . Estas dos últimas, es lógico pensar que también son procedentes en tratándose del Derecho de posesión como derecho real que necesita ser protegido, así el poseedor que se ve perturbado en su Derecho de posesión (ya no en la posesión como mero hecho caso en el cual podría ejercitar la acción interdictal), puede pedir en vía ordinaria que se declare que es a él a quien le asiste el derecho, y también negar a otra persona un derecho que se está atribuyendo indebidamente y que no le pertenece (acción declarativa y negatoria).- 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, 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 raigambre romanista. Sabemos que en el antiguo Derecho Romano la propiedad quiritaria se adquiría por mancipatio o por in iure censu así como por la Usucapio o falta de las dos anteriores. La venta seguida de tradición no confería el dominio de la cosa vendida, ya que el comprador solamente adquiría la cosa in bonia; es decir, su simple posesión, la cual devenía dominio por medio de la usucapio. 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 usucapio y demandaba la cosa en calidad de dueño. Cuando se borró el derecho romano la distinción entre la propiedad 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 ella 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 propietario de ella y por tanto le había transferido el dominio legítimo y no la posesión. La dificultad de aportar en juicio tal prueba, hizo que todos los propietarios recurrieran a la acción publiciana en vez de ejercitar la reivindicatoria; y más cuando la acción publiciana, por ser una acción ficticia, no lleva en sí la santidad de cosa juzgada y siempre dejaba libre la acción reivindicatoria.- Esto hizo que para el ejercicio de la acción publiciana se requiriere en 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 dueño, que ostenta una posesión hábil para la usucapión, aunque en rigor sea todavía 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 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.- En cuanto al instituto de la USUCAPION AGRARIA Es necesario distinguir la usucapión especial agraria -regulada en la Ley de Tierras y Colonización, de la usucapión agraria común. La

especial agraria, prescinde del justo título y de la buena fe, pues la misma Ley de Tierras, en su artículo 92 y 101 así lo establecen, pero exige la posesión agraria pública, pacífica, ininterrumpida, por más de diez años, sobre un terreno inscrito a nombre de un tercero, siempre y cuando los actos posesorios y la actividad agraria se realice para satisfacer necesidades propias o familiares. En la usucapión agraria común, en cambio, se exige además de los anteriores requisitos el justo título y la buena fe. Puede tratarse de una causa originaria (como el derecho de posesión) o derivada (mediante un contrato traslativo posesorio). Para el caso de la buena o mala fe, la primera se presume siempre, sin embargo, es poseedor de mala fe quien en el acto de la toma en posesión tuvo suficientes motivos para que dudara (artículos 284, 287 y 286 del Código Civil). La buena o mala fe se liga al convencimiento de la persona de que está poseyendo un bien propio, y la persona que le transmitió era su legítima propietaria. LA ACCION NEGATORIA: La acción negatoria es también una acción real que puede ser ejercitada tanto por un propietario, como por quien ostenta legítimamente otro derecho real. "La acción negatoria asiste al propietario para obtener la declaración de que la cosa objeto de su derecho no se encuentra sujeta al derecho que otro se atribuye sobre ella. Se llama negatoria o de libertad de la propiedad y puede ejercitarla todo propietario, poseedor o no, exclusivo o copropietario, tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles... Se trata de un medio de defensa contra la inquietación o intromisión en la propiedad ajena, cometida sobre la base de atribuirse un derecho... La acción no aparece expresamente regulada por el Código Civil, pero ha sido reconocida y regulada en su ejercicio por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Sus requisitos de ejercicio sería fundamentalmente, los siguientes: 1. La justificación del dominio actual del actor. 2. La prueba de los actos de perturbación que el demandado ha causado en el goce o ejercicio del dominio. Esta perturbación tiene que haber sido realizada con la pretensión de ostentar un derecho real sobre la cosa, puesto que para reprimir perturbaciones de mero hecho puede utilizarse las acciones posesorias... La acción negatoria produce, fundamentalmente, los siguientes efectos de una parte, la declaración de que no existe el pretendido derecho del demandado; por otra parte, la indemnización de daños y perjuicios que hay que unir a la cesación de la perturbación." (Ver MONTES , op. cit., páginas 106-108).- También se ha definido la acción negatoria de la siguiente forma: la que compete los poseedores de inmuebles contra quienes les impidan el libre ejercicio de los derechos reales, a fin de que esa libertad sea restablecida. (Artículo 2.800 del Código Civil Argentino). Esta acción se da

contra cualquiera que perturbe el derecho de poseer de otro, aunque sea el dueño del inmueble, cuando se arroge sobre él una servidumbre indebida... (Ver CABANELLAS, Guillermo . Diccionario de Derecho Usual , op, cit, Tomo I, página 48). En principio, y a partir de las fuentes romanas, la acción negatoria era concedida básicamente al propietario quien, al verse inquietado o perturbado por un sujeto que se atribuía para sí un derecho de usufructo o servidumbre, solicita declarar la inexistencia de tal derecho. Refiriéndose a dichas fuentes romanas, la doctrina española cita los siguientes casos de acción negatoria: Es ésta la acción propia del dueño de un fundo contra una persona que pretende tener un usufructo sobre el mismo cuando el propietario niega la existencia de este usufructo". "Es ésta la acción correspondiente al propietario de un fundo contra la persona que injustamente pretende tener un derecho de paso a través del mismo." "Es ésta la acción del propietario de un fundo contra la persona que pretende tener derecho a construir un edificio sobre su propio suelo, elevándolo más de cierta altura, cuando el actor niega que tenga tal derecho".(MARTIN-BALLESTERO, Luis. La acción negatoria , Editorial Tecnos, Madrid, 1993, p. 43). Desde esa perspectiva, estaba legitimado para ejercer la acción negatoria únicamente el propietario. El legitimado pasivamente podía ser no solo contra aquellos que pretendieren mantener una posible servidumbre, sino que bastaba con la existencia de un estado o situación de hecho que objetivamente se correspondiera con el ejercicio de una servidumbre o usufructo. De esa forma era una acción limitada. La doctrina tradicional exigía como requisitos de la acción negatoria los siguientes: "1. que el actor justifique en principio su derecho de propiedad (mediante la presentación del correspondiente título de adquisición de la cosa). 2. Que pruebe la perturbación que el demandado le haya causado en el goce de su propiedad (perturbación que ha de ser realizada con pretensión de ostentar un derecho real, pues para reprimir perturbaciones de puro hecho no hace falta acudir a esta acción). En cambio, no es preciso que pruebe el actor la inexistencia de la servidumbre o derecho real pretendidos por el tercero, pues es principio de derecho ya repetido que la propiedad se presume libre y que el que sostiene la existencia de limitaciones a la misma es quien debe probarlas". (CASTAN TOBEÑAS, Derecho Civil español, común y foral , ed. rev. por G. García Cantero, 2, vol. 10., Reus, Madrid, 1992, p. 216, citado por Martin-Ballestero, op.cit., p. 80). Modernamente la acción negatoria tiene otro perfil práctico. No es solo para la defensa del derecho de propiedad. Debe admitirse que titulares de otros derechos reales sobre la cosa tengan protección contra quienes ejerzan sobre aquélla supuestos derechos que les

perjudiquen. Indudablemente merecen una protección por parte del ordenamiento, independientemente de que se le llame acción negatoria o de otro tipo. En la doctrina española, se admite hoy día la posibilidad de ejercitar la acción negatoria, no solo frente a actos perturbatorios derivados de un presunto ejercicio de un derecho real de servidumbre o usufructo, sino también cuando la perturbación o molestia lo es de puro hecho o alegando haber adquirido mediante un documento privado un derecho que ahora el titular le niega. VI.- En el presente caso, la confusión en cuanto a la calificación jurídica de las pretensiones es generada por el propio actor. Véase que en el encabezado de la demanda se dice "Proceso Ordinario de Daños y Perjuicios ", posteriormente, en la narración de los hechos y el fundamento jurídico se habla de " usucapión ", alegando ser poseedor de buena fe y con justo título por más de diez años, cumpliendo con el requisito del artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, finalmente, cuando plantea la pretensión concreta, entre otras cosas pide: "Solicito se reconozca el derecho de posesión agraria y las mejoras a la propiedad". Es decir, el conocimiento del derecho no solo corresponde al Juez, sino a los abogados asesores de las partes, para que al momento de plantear una demanda lo realicen de manera correcta, en donde se requiere que los hechos que sirven de base a la misma, tengan una relación coherente con las pretensiones que es la causa de pedir. En este caso convendría entonces preguntarse cuál es papel del juez agrario, al momento de resolver una demanda como la planteada, donde no existe claridad sobre lo pedido. Y la respuesta lógica es que debe entrar a calificar la naturaleza jurídica de la acción, de acuerdo a lo debatido y probado dentro del proceso. En este caso, el a-quo calificó la demanda como una acción publiciana o de mejor derecho de posesión, que es lo que más se acerca a las pretensiones que formuló el actor en su segunda pretensión. El pago de las mejoras y eventuales daños y perjuicios, obviamente dependen que el actor demuestre tal derecho de posesión, lo cual, como se verá no ha ocurrido, y aún haciéndolo, no se puede oponer un derecho real menor, como es ese, al derecho real de propiedad, salvo para los fines de la liquidación del estado posesorio en caso de demostrarse la legitimidad de la posesión agraria. Como se aprecia, no se está, en consecuencia, ni frente a una acción declarativa de dominio o de certeza, ni frente a una acción negatoria, pues ambas acciones corresponden al titular del derecho real de propiedad, que en este caso le pertenece al demandado, y no al actor. VII.- En su primer agravio, la recurrente afirma que se está en presencia de una acción declarativa de dominio o de certeza y subsidiariamente negatoria, invocando el artículo 307 del Código Civil. Como se

indicó, ambas acciones corresponden al titular del derecho real de propiedad, y no a un simple poseedor. El artículo 307 del Código Civil está relacionado con las acciones protectoras de la posesión como mero hecho posesorio, con la posesión agraria actual y momentánea, la cual se ejercita a través de los interdictos agrarios. En este caso, se está discutiendo el supuesto mejor derecho de posesión, conforme a las pretensiones de la demanda, del cual el actor busca derivar la liquidación de su estado posesorio, solicitando mejoras y daños y perjuicios. En consecuencia el agravio no es de recibo. En el segundo agravio, se indica que el a-quo se aleja de la verdad real en cuanto a la posesión agraria ejercida por el actor, considerando que la propiedad registral es irrelevante. Dicho argumento no es de recibo, pues está perfectamente acreditado que el actor ingresó al inmueble aproximadamente en el año de 1995, siendo que antes de esa fecha el actor ejercía actos posesorios agrarios sobre el mismo, particularmente mediante la actividad ganadera y el cultivo de cacao. Véase que la testigo Aurelia Pérez, al declarar el 11 de febrero del 2005, se refiere a que el actor entró a poseer hace aproximadamente diez o doce años, lo que hace ubicar su ingreso al inmueble entre 1993 y 1995 (folio 123), ella misma refiere a que el actor fue desalojado dos veces, y que cortó árboles para cultivar productos agrícolas, alterando la naturaleza vegetativa del fundo del demandado. Elvis Araya Williams (folio 125), Francisco Urbina Duarte (folio 128) y Edwin Cabezas Porras (folio 131), coinciden totalmente en sus declaraciones, al indicar que el ingreso del actor al fundo del demandado lo fue en el año de 1995, que antes de esa fecha éste mantenía la posesión agraria del bien, mediante la actividad ganadera y el aprovechamiento del cacao, y además tenía dos casas de habitación y varios peones que trabajaban en el fundo. También coinciden en que el actor fue desalojado al menos en dos ocasiones del inmueble, en noviembre del 2001 y en el año 2003, habiendo éste retirado sus animales. Todo lo anterior lleva a concluir que el actor no puede ser considerado un poseedor legítimo, ni que ha ejercido una posesión pacífica ni de buena fe. Por el contrario su posesión no es legítima, pues aunque sea a título originario, debió de haber demostrado el ejercicio pacífico y de buena fe de su posesión, lo cual fue desacreditado por el demandado. En relación con la posesión precaria de tierras, también consta en autos que el actor ha sido un trabajador en varias empresa bananeras (ver folios 97 a 101), por lo cual no dependía para su subsistencia de la referida parcela. De ahí que sí sea relevante, en este caso la titularidad registral del demandado, a la cual no solo corresponde el título, sino también que ha demostrado ejercía la posesión agraria con

anterioridad al ingreso del demandado en el terreno en litigio. En tercer lugar, no se lesiona, en consecuencia la posesión del actor, al no considerarse una posesión "legítima", ni de buena fe. Por ese motivo no hay error en el juicio, vertido por el a quo, pues efectivamente se configura una falta de legitimación activa, y una falta de legitimación pasiva, así como la falta del derecho para el ejercicio de las pretensiones que se reclamaron. Finalmente, en cuanto a los daños y perjuicios, debe considerarse, como se indicó, que estos resultan ser accesorios a la pretensión principal, y es evidente que al no demostrarse la legitimidad de la posesión, tampoco resulta procedente el pago de mejoras ni de daños y perjuicios, máxime que en este caso no fueron demostrados de manera concreta, como bien lo indicó el juzgador de instancia. Es evidente, en este caso, que el título más fuerte, es el de propiedad del demandado, el cual coincide con el ejercicio de una posesión material. El actor, en cambio, carece de título traslativo posesorio, y también de una posesión originaria de buena fe, y por ende no se le podría otorgar una posesión ad-usucapionem, como lo alegó originalmente en su demanda. VIII.- En virtud de lo expuesto, se concluye no lleva razón el recurrente. El Juzgador de instancia ha realizado una correcta apreciación del elemento probatorio, conforme a las facultades que le otorga el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria, y ha otorgado la calificación jurídica que corresponde a tales elementos y a la situación fáctica concreta demostrada con la prueba aportada en autos. No es cierto que se haya dado una solución "civilista" al caso concreto. Por el contrario, el Juzgador analiza en su fallo las diferentes figuras jurídicas aplicables, especialmente relacionadas con el supuesto "mejor derecho de posesión" que alega el actor adquirió sobre el inmueble en disputa. Nuestro ordenamiento jurídico está basado en principios democráticos y en derechos y valores consagrados constitucionalmente. Por un lado, la Constitución consagra el derecho de propiedad como institución jurídica, y garantiza su libre goce y uso, atendiendo a la naturaleza del bien que se trate, pero respetando el interés público, pues nadie puede gozar abusivamente de un derecho en perjuicio de la colectividad. La propiedad, como institución jurídica, está dividida en especies, entre ellas se encuentra la propiedad agraria, que igualmente goza de una protección constitucional, y también debe gozar de seguridad jurídica, y se otorgan las acciones protectoras al propietario para que haga uso de ellas en caso de que se vea perjudicado con el actuar de terceros. El derecho real de propiedad agraria, representa el dominio pleno, cuando se ejerce en todos sus atributos. El derecho de posesión, puede adquirirse independientemente de la propiedad,

siempre y cuando se reúnan las condiciones que exige el Código Civil: posesión pública, pacífica, ininterrumpida, de buena fe, y por mas de un año. Tal posesión debe ser ejercida a título de dueño, y mediante el ejercicio de actos posesorios agrarios, estables y efectivos, tendientes a cultivar y mejorar el bien. Cuando se consolida ese derecho de posesión, independientemente de la propiedad, el poseedor puede llegar hasta a adquirir el inmueble por usucapión agraria, siempre y cuando el titular registral, es decir, el propietario agrario, que tiene derecho a gozar de los atributos dominicales, no interrumpa ese ejercicio, mediante las acciones protectoras de la propiedad o de la posesión. Incluso, la Ley autoriza, en el caso de la posesión precaria de tierras, la usucapión contra tábulas, es decir, contra título inscrito en el registro público de la propiedad, cuando el poseedor, por necesidad suya y de su familia, cultiva un bien ajeno, para satisfacer las necesidades alimentarias familiares (artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización). En el primer caso, el reconocimiento de un derecho de posesión a favor del poseedor, produciría efectos positivos, a fin de que el poseedor, eventualmente, pueda liquidar su estado posesorio y reclamar las mejoras que de buena fe introdujo en el inmueble ajeno. Sin embargo, hasta que no haya consolidado su derecho mediante la usucapión agraria, tienen un título débil, un *ius possidendi* (derecho posesorio), y por ese motivo en cualquier momento el titular registral puede reclamar, por las diferentes vías que le otorga el orden jurídico esa posesión. En el segundo caso, si el poseedor califica como poseedor en precario, el ordenamiento jurídico le otorga mayor protección al ocupante, pues el Instituto de Desarrollo Agrario, como ente encargado de resolver los problemas de tierras, está facultado para intervenir en la solución del conflicto, y adquirir el inmueble mediante expropiación o mediante compra directa a su propietario, a efectos de poder garantizarle a los poseedores en precario su permanencia en el fundo, y eventualmente otorgarles un contrato de adjudicación de tierras. IX.- A la vez de lo expuesto en los considerandos anteriores y a mayor abundamiento debe indicarse el actor, Cecilio Montes Ugarte, no se encuentra en ninguno de los supuestos anteriores, pues no ha consolidado ningún derecho de posesión agraria, de usucapión agraria, o de posesión precaria de tierras. Y ello es así, porque el aquí demandado, como titular registral de dicho bien, han ejercido las acciones de defensa de la propiedad, habiendo practicado diversos desalojos administrativos, a través del Ministerio de Seguridad, sobre esos inmuebles, que venían siendo ocupados por el poseedor ilegítimo. Por otra parte, no se está en presencia de un poseedor en

precario, pues el actor es trabajador asalariado. Por ese motivo, no podría calificar como poseedor en precario, aparte de que, como se dijo, no se ha mantenido en la posesión continua y pacífica del bien. Por ello su posesión no puede generar ningún derecho a su favor, y está sujeto, como efectivamente ocurrió, a que los propietarios ejerzan sus acciones protectoras en defensa de la propiedad registral. En razón de todo lo expuesto, considera el Tribunal Agrario que fueron correctamente aplicados los artículos 277, 286, 317 del Código Civil, en relación con el artículo 45 de la Constitución Política. También lo fue los artículos 92 y siguiente de la Ley de Tierras y Colonización. X.- En virtud de lo expuesto deberá confirmarse, en lo apelado la sentencia."

- i SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 60 de las quince horas del veinticuatro de abril de mil novecientos noventa y uno. Expediente: 91-000060-0004-CI.
- ii SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia número 183 de las catorce horas quince minutos del dieciocho de octubre de mil novecientos noventa y uno. Expediente: 91-000183-0004-CI.
- iii SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 35 de las quince horas quince minutos del siete de mayo de mil novecientos noventa y siete. Expediente: 97-000035-0004-CI.
- iv SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia número 34 de las diez horas quince minutos del veinticuatro de enero de dos mil tres. Expediente: 96-000064-0465-AG.
- v TRIBUNAL DE CASACIÓN PENAL DE SAN RAMÓN. Sentencia número 36 de las quince horas diez minutos del dieciocho de diciembre de dos mil seis. Expediente: 04-200773-0414-PE.
- vi TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN EXT. Sentencia número 52 de las nueve horas diez minutos del treinta de marzo de dos mil siete. Expediente: 02-100030-0197-CI.
- vii SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia número 168 de las quince horas del seis de junio de mil novecientos noventa. Expediente: 90-000168-0004-AG.
- viii TRIBUNAL AGRARIO. sentencia número 247 de las quince horas treinta y tres minutos del diez de marzo de dos mil seis. Expediente: 03-160108-0465-AG.
- ix TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Sentencia número 308 de las nueve horas del veintisiete de octubre de dos mil seis. Expediente: 90-000728-0182-CI.
- x TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia número 338 de las nueve hora cinco minutos del veinticuatro de agosto de dos mil. Expediente: 00-000216-0011-CI.
- xi TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia número 361 de las catorce horas diez minutos del veinte de abril de dos mil seis. Expediente: 04-160061-0465-AG.