

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 LA USUCAPIÓN AGRARIA Y CIVIL

INTRODUCCIÓN: En la presente recopilación se presenta un desarrollo jurisprudencial, sobre temas relacionados a la usucapión tanto en materia civil como agraria, se abordan temas como el concepto, los requisitos para usucapir, las diferencias entre la usucapión agraria y la civil entre otros.

Índice de contenido

1 JURISPRUDENCIA.....	2
Usucapión agraria.....	2
Requisitos.....	2
Concepto y alcances	4
Usucapión especial agraria distinción con la común.....	8
Requisitos necesarios para usucapir inexistencia del derecho ante ejercicio de acciones de defensa de la propiedad por parte de los titulares registrales	16
Alcances de la función social de la propiedad	19
Requisitos, análisis sobre el justo título y distinción con la materia civil.....	40
Denegatoria por pretenderse titulación sobre terreno perteneciente al estado, análisis acerca de su demanialidad	42
Usucapión Civil.....	46
Análisis sobre el justo título e imposibilidad de hacer valer la simple posesión.....	46
Requisitos e imposibilidad de acreditar el justo título mediante prueba testimonial.....	47
Usucapión civil: Concepto y alcances	48
Improcedencia por no cumplir con requisitos.....	52
Análisis acerca de los requisitos para que proceda, diferencia existente entre la posesión y el título traslativo de dominio.....	54
Análisis sobre los requisitos y diferencias entre posesión y el justo título.....	60
Inexistencia de justo título en simple posesión inmemorial sobre propiedad debidamente inscrita en el registro público.....	62
Análisis con respecto al justo título.....	64
Análisis normativo y jurisprudencial sobre el justo título.....	68

1 JURISPRUDENCIA

Usucapión agraria

Requisitos

[TRIBUNAL AGRARIO]¹

“III.- De previo a entrar a analizar los agravios del recurrente, conviene realizar un análisis del régimen de la usucapión y sus requisitos, a fin de determinar si el caso ha sido resuelto conforme a derecho. Este Tribunal en forma reiterada ha sostenido: “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." Tribunal Agrario , Voto N° 1033-F-06 de las once horas veinticinco minutos del diecinueve de octubre del dos mil seis.- El planteamiento de los hechos y las pretensiones de la demanda, así como de los agravios del recurrente giran en torno a los requisitos de la usucapión agraria común, aduciendo cumple con los presupuestos exigidos por nuestro ordenamiento jurídico, a saber, título traslativo de dominio , buena fe, y posesión decenal en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, aduciendo en consecuencia debe aplicarse a su favor el artículo 320 del Código Civil. Esta norma establece que todo propietario tiene derecho a reivindicar su propiedad siempre y cuando otro no haya adquirido por usucapión. El numeral 853 del Código Civil exige tres requisitos fundamentales sin los cuales no puede operar la usucapión, a saber, título traslativo d e dominio, buena fe y posesión. En primer lugar, en cuanto al título , este debe ser válido y eficaz, y emanar de un no propietario (a non domino) y no del verdadero propietario, siendo que quien alega la usucapión debe probarlo (artículo 854 del Código Civil). En cuanto a la buena o mala fe , nuestro ordenamiento jurídico establece que la buena fe se presume siempre, hasta tanto no se demuestre lo contrario, cesa la buena fe en el momento en el cual el poseedor tiene conocimiento de que la finca no le pertenece. Dicha condición debe durar siempre, pues es un requisito inherente a la posesión ad-usucapionem (artículos 284 a 286 del Código Civil)."

Concepto y alcances

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA] ²

" V.- Sobre la prescripción adquisitiva en materia agraria. El recurrente indica que se han configurado y perfeccionado los presupuestos que le permiten usucapir, por lo cual, al amparo del precepto 320 del Código Civil, no es procedente la acción reivindicatoria. Por ende, es de rigor ingresar al examen de la usucapición en esta materia, y de igual modo, sobre la configuración o no de los presupuestos que le dan cabida en este caso particular. En materia agraria, se dan distintos tipos distintos de usucapición, las cuales dependen de la concreción de los diversos presupuestos que le dan cabida. Por un lado, la Ley de Tierras y Colonización regula una usucapición especial, cuyo fundamento se encuentra en la posesión precaria, por la necesidad de explotación del fundo agrario, como medio de subsistencia propia o del núcleo familiar. Esta se encuentra regulada en los preceptos 92 y 101 de ese cuerpo legal. En esta posesión precaria de tierras, prevalecen la necesidad alimentaria y el trabajo familiar agrario. No se requiere el simple ánimo de poseer, se debe poseer en forma efectiva, directa y personal, para satisfacer necesidades de alimentación del grupo familiar. De ahí que para que opere, no es determinante la existencia de buena o mala fe, en tanto este elemento es sustituido por la necesidad. Según lo ordena la ley en este caso especial, no se exige el título traslativo de dominio. De igual manera, y a modo de referencia, vale hacer mención al supuesto previsto en el artículo 1 de la Ley de Informaciones Posesorias, en el que el poseedor de buena fe (poseedor originario) que carece de un título inscribible o inscrito busca precisamente la formalización de un título registrable sobre un derecho de propiedad que se ha llegado a adquirir por la posesión ejercida por más de diez años, a título de dueño, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida (numeral 856 del Código Civil). Por otro lado, cuando no exista de por medio casos especiales como los recién señalados, está la usucapición general, que se rige por la normativa general del Código Civil. Está sujeta a varias condiciones, a saber: cosa hábil, sea, susceptible de propiedad privada; ubicada dentro del comercio de los hombres; justo título traslativo de dominio; buena fe; posesión y transcurso del tiempo, ejercida aquélla en calidad de propietario, en forma continua, pública, pacífica y por diez años o más (artículos 853 y 860 del Código Civil). Dichos

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

presupuestos son concurrentes, de modo que de estar ausente solo uno de ellos, será entonces improcedente la prescripción adquisitiva. En la especie, se está frente a la usucapión común, regida por las normas del Código Civil. Lo anterior debido a que no se ha demostrado que la parte actora se encuentre en los supuestos que dan cabida a la usucapión especial. De este modo, dados los planteamientos expuestos por el casacionista, es menester analizar si convergen los requisitos aludidos, a fin de establecer la viabilidad de sus alegatos. VI .- Sobre el justo título para usucapir. En la especie, el recurrente indica que el justo título en materia agraria está determinado por la posesión misma. Empero, ese reparo no es de recibo. Tocante a este supuesto, precisa señalar que consiste en la relación jurídica antecedente, en razón de la cual se obtiene la cosa con aptitud para usucapir. Reiteradamente ha señalado esta Sala que debe emanar de quien en Derecho no es dueño. La cosa se adquiere de otro, de quien se comportaba y era reputado como tal, sin serlo; el enajenante es un no propietario, bien porque nunca ha ostentado la titularidad, o porque se ha extinguido o resuelto su derecho, o porque el que exhibe no es suficiente para producir la transmisión; en este último caso está por ejemplo, el usufructuario que aparece transmitiendo la propiedad. La usucapión opera, en consecuencia, cuando el título de transmisión o adquisición es a non domino, de quien no es dueño, mas no cuando es a domino o a verus domino, sea cuando emana del verdadero dueño, porque en este caso, si el título es perfecto surte de inmediato todos sus efectos. Y si tiene algún vicio de otra índole, por emanar del verdadero propietario, su convalidación puede producirse por la prescripción negativa o extintiva de la acción de nulidad y no por la prescripción adquisitiva o usucapión. Respecto del justo título, puede verse, de este órgano, la sentencia no. 821 de las 15 horas 35 minutos del 1 de noviembre del 2000, 856 de las 15 horas 25 minutos del 15 de noviembre del 2000 y 320 de las 15 horas del 27 de abril del 2001. A diferencia de la usucapión prevista en la Ley de Tierras y Colonización, en la que el simple hecho de la posesión a través del tiempo, junto con las demás condiciones requeridas en dichas disposiciones, lo convierten en título hábil para poseer y adquirir la propiedad, en la común no opera esa particularidad. En este último tipo de usucapión, es imperioso demostrar el justo título con que se posee, así como demás condiciones que impone el ordenamiento jurídico nacional para tales fines. Por lo demás, teniendo en claro las condiciones que estatuye el artículo 853 del Código Civil para usucapir el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, resulta improcedente considerar que el simple

ejercicio de actos que se dicen posesorios supla las referidas condiciones legales. De este modo, la posesión aludida no tiene la virtud, en este caso, de constituir justo título a efectos de usucapir. VII .- Tampoco hace las veces de justo título la citada escritura de venta. Según se desprende de los autos, para la fecha en que ese negocio fue realizado (mayo de 1982), ya la anterior propietaria, la señora Daisy Leal Ruiz, había enajenado a favor de sus seis hijos, en partes iguales, la totalidad de la finca, sin hacer reserva de alguna fracción del lote a su favor, es decir, la transferencia de esa heredad lo fue de forma íntegra y plena. Por ende, es claro que el traspaso que alega el casacionista, se trata de una venta de cosa ajena, que por tal , no puede constituirse en un título válido para los efectos pretendidos por el casacionista. No tiene incidencia para los efectos, el hecho de que el documento de transferencia a favor de los hijos haya sido inscrito en el Registro Público hasta el año de 1983 (febrero), toda vez que según se desprende del expediente, fue suscrita el 25 de junio de 1980 y presentada al Registro en el mes de diciembre de ese mismo año, al tomo 325, asiento 5.826, según se colige de las certificaciones registrales y copias del testimonio de escritura aportados a los autos (folios 47 a 63, 97, 98, 140 a 146, 24 y 25). A partir de esa presentación, al tenor de lo preceptuado por el canon 455 del Código Civil, se generan los efectos de la publicidad registral hacia terceros, incluido, claro está, el señor Navarrete, por lo que se trata de un negocio cuyo objeto era ajeno. Además, luego de que el señor Navarrete suscribió ese traspaso, sobrevino la inscripción registral de la venta perfecta realizada a favor de los hijos de doña Daisy, circunstancia que suprime y excluye cualquier derecho a titular el inmueble. Por su parte, ciertamente las deposiciones de los testigos aportados por la demandante reconvenida mencionan que el señor Navarrete había comprado esas tierras, aspecto que indicaron, les había sido comentado por el accionante, más no porque les constara o lo hubiesen desprendido de alguna otra fuente. Se trata por ende de un testimonio de segundo orden. Empero, como bien lo resalta el Ad quem, esas probanzas no permiten desvirtuar la aceptación expresa del demandante en lo que se refiere al conocimiento previo que tenía, de que el bien ya no pertenecía a quien lo ofrecía en venta al momento de entablar negociaciones. En efecto, de las manifestaciones realizadas en el escrito de contestación de la reconvenición, el señor Navarrete indicó en lo relevante: "... como un acto de salvación, doña Deysi se apersonó ante los oficios del Notario RONNY PIZARRO MENDEZ, para otorgar EL ACTO SIMULADO DE VENTA A SUS HIJOS de la finca de marras. No obstante, dado que la hipoteca de Tractocomercial ya estaba presentada al Registro desde

el 11 de junio de 1980, y sabiendo que esa actuación constituiría un DELITO PENAL POR OCULTAR BIENES PARA EVADIR RESPONSABILIDADES ECONOMICAS DIRECTAS, es que doña Deysi, llorando llegó a la casa del suscrito, pidiéndome consejo y que le ayudara a buscar una solución. La solución fue que doña Deysi me vendiera una parte de la Finca y yo buscaría el dinero de la hipoteca para salvar TODA LA FINCA MADRE ... " (folio 152). Lo destacado es del original. Un examen objetivo de esa declaración lleva a concluir sin mayor duda, que al momento en que el señor Navarrete adquirió el inmueble, era sabedor de que ya no pertenecía formalmente a quien se la estaba enajenando, pues la había transferido a sus hijos desde el año de 1980, título que incluso ya había sido presentado en el Registro respectivo. Desde este plano, estaba conciente de que se trataba de una venta de cosa ajena, y en esa circunstancia estriba la imposibilidad para que ese negocio de venta se constituya en el justo título para usucapir. En todo caso, de considerarse que el contrato fue realizado por la legítima dueña del fundo, se trataría de venta plena y perfecta, ergo, no sería útil para efectos de adquirir la heredad por prescripción positiva. Por otro lado, con esta circunstancia de conocimiento previo de que el fundo era propiedad de los hermanos Contreras, la posesión no puede considerarse ejercida de buena fe. De conformidad con el canon 285 del Código Civil, " ... se considera poseedor de buena fe al que en el acto de la toma de posesión creía tener el derecho de poseer. Si había motivo suficiente para que dudara corresponderle tal derecho, no se le debe considerar como poseedor de buena fe... ". Ergo, no contaba con buena fe para obtener el derecho de poseer, pues conocía desde un inicio que la cosa que supuestamente estaba obteniendo en venta, no pertenecía a la vendedora. En este sentido la norma aludida establece: " Cesa de ser de buena fe la posesión en el momento de adquirir certidumbre de que se posee indebidamente... " Así visto, al estar ausentes el justo título y la buena fe, ambos requisitos imprescindibles para poder usucapir, la pretensión analizada deviene en improcedente. Por ende, sin más, el cargo debe ser rechazado."

Usucapión especial agraria distinción con la común

[TRIBUNAL AGRARIO]³

"V . - FUNDAMENTO DE LA USUCAPIÓN : En términos generales, la doctrina ha definido este instituto y explicado su fundamento así: "Usucapión (o prescripción positiva) es la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley. De modo, pues, que el usucapiente, durante este tiempo y con esas condiciones, aparece, figura, actúa o viene comportándose como titular del derecho de que se trata (si es del de propiedad, como dueño de la cosa que sea; si del de usufructo, como si fuese usufructuario de la misma). Y ese derecho que realmente no le pertenecía, se convierte en suyo en virtud de que ha venido apareciendo como si le correspondiese. Por la usucapión el estado de hecho que se prolonga en el tiempo, se convierte en el estado de Derecho. El fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no, pero acogida por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado...lo que importa es algo objetivo, que el titular no haya utilizado el derecho, aunque demuestre después hasta la saciedad que quería conservarlo. Ahora bien, la expresión presunción de abandono puede aceptarse que recoja el fundamento de la usucapión en el sentido de que, si no se usa el derecho, es presumible normalmente que se abandonó, y sobre esa normal presumibilidad del abandono se ha establecido por la ley la usucapión, que operando a tenor del id quod plerumque accidit fija como regla que los demás puedan adquirir usándolos, como si fuesen suyos, los derechos que sus titulares han abandonado presumiblemente... La usucapión es un modo originario de adquirir el derecho usucapido, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo -con independencia de que antes lo fuese otra persona- porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma. El usucapiente adquiere sin nada a cambio. Si fuera adquisición mediante un acto, este sería, pues, a título gratuito. pero de cualquier modo el usucapiente adquiere gratuitamente" .

(ALBALADEJO, Manuel. La usucapión, Madrid , 2004, págs13-16). Y es propicio citar también doctrina originada a la luz del Código Civil francés de 1884, que pone de manifiesto la utilidad social de la usucapión, utilidad que hoy se mantiene vigente: "Los antiguos decían que la prescripción es la patrona del género humano, y la Exposición de motivos del título De la prescripción, dice que es de todas las instituciones del derecho civil, la más necesaria para el orden social. Nada más verdadero. La prueba de la propiedad sería imposible si la usucapión no existiera. ¿Cómo he llegado a ser propietario? Porque adquirí la cosa por compra, por donación o por sucesión; pero sólo he podido adquirir la propiedad si el poseedor anterior la tenía con este título. El mismo problema y en los mismos términos se plantea para todos los poseedores sucesivos de la cosa, y si uno solo en la serie no ha sido propietario, todos los que le han seguido no lo serán tampoco. La prescripción suprime esta dificultad, que sería insoluble; cierto número de años de posesión bastan. Se puede suponer también que el título de adquisición del poseedor actual o de uno de sus antecesores más cercanos se ha perdido o es desconocido. Entonces la prescripción viene en ayuda del poseedor. La usucapión juega, pues, un papel social considerable. Sin ella ningún patrimonio estará al abrigo de las reivindicaciones imprevistas. Es verdad que en ciertas condiciones la usucapión puede favorecer a un poseedor sin título y de mala fe; cubrirá entonces una expoliación. Pero este hecho es raro y sería más raro aún cuando el propietario, despojado por efecto de la usucapión, no sea negligente. Porqué ha permanecido tan largo tiempo sin efectuar actos posesorios sobre su cosa y sin reclamarla? Se le deja un plazo suficiente para conocer la usucapión que se produce en su contra y para protestar. Los resultados contrarios a la equidad, que de esta manera se corre el riesgo de producir, no puede compararse con las ventajas decisivas que la usucapión procura todos los días." (PLANIOL Y RIPERT. Derecho Civil, Clásicos del Derecho, Harla, 1997, p. 465). VI.- En cuanto a la usucapión, este Tribunal hace varios años hizo la distinción entre la usucapión derivada del Código Civil y la especial agraria, lo cual se indica en los próximos considerandos: " V.- No le queda al Tribunal la menor duda, con la abundante prueba documental y testimonial, que los actores reúnen todos y cada uno de los requisitos que tanto la doctrina como la jurisprudencia han establecido para adquirir, mediante el instituto de prescripción positiva agraria, los tres inmuebles que son objeto de este debate. Ello es producto, no solo de una valoración de la prueba traída al proceso, "a conciencia y sin sujeción estricta a las normas de derecho común" (Artículo 54 de

la Ley de Jurisdicción Agraria), sino que también es producto de la interpretación conforme al artículo 10 del Título Preliminar de nuestro Código Civil, que establece "Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de ellas.", y además lo dispuesto en el artículo 11 del mismo cuerpo legal, al disponer: "La equidad abrá de ponderarse en la aplicación de las normas..." Y seguidamente, se pasan a dar los fundamentos de equidad y de derecho del fallo de segunda instancia (Artículo 54 citado).

VI .- Resulta imperativo, referirse al Instituto de la Usucapión Agraria -patrimonio del Derecho Agrario-, y a sus particularidades en nuestra Legislación. Podría afirmarse, sin temor a equívocos, que la USUCAPIÓN AGRARIA , es un instituto típico del Derecho Agrario, independiente incluso de los tradicionalmente ya conocidos, como lo son la propiedad agraria, la posesión agraria, los contratos y la empresa agraria; ello no obsta que, por ser reflejo de un mismo sistema normativo, existan elementos de confluencia entre los mismos. Además, en forma evidente, este instituto adquiere rasgos diferenciales de la típica USUCAPIÓN CIVIL. Uno de los efectos de la posesión es la USUCAPIÓN : modo originario -pues no se basa en derecho anterior alguno y no existe transmisión- de adquisición, no sólo de la propiedad, sino de cualquier otro derecho real posible (artículo 853 párrafo primero del Código Civil) a través del ejercicio continuo de actos posesorios durante un cierto tiempo, y cumpliendo con los demás requisitos exigidos por ley tanto comunes a la posesión, como especiales en el caso de la usucapión civil de inmuebles. Los requisitos comunes a toda posesión apta para la usucapión son: 1. La posesión en concepto de dueño o titular del derecho real , exigiéndose que el poseedor se comporte como si fuera el dueño o titular del derecho real que se trate, "en calidad de propietario" como dice nuestra ley (artículo 856 del Código Civil); 2. La posesión pacífica , definida en forma negativa como aquella en la que no ha existido violencia, entendida esta como una fuerza actual e inminente tanto física como moral -amenazas-, pues la posesión mantenida con violencia no es útil para la prescripción, sino desde que cesa la violencia (Artículo 857 del Código Civil); 3. La posesión pública , utilizando o disfrutando la cosa de manera visible, sin ocultamiento o a escondidas, evitando que quien tenga interés en interrumpir la prescripción pueda conocerla (Artículo 858 del Código Civil), la posesión tomada clandestinamente solo puede ser válida para prescripción desde que esa circunstancia conste al despojado (artículo 279 inciso 2 del

Código Civil). 4. Posesión no interrumpida , es decir, ejercida de manera continua, reiterada y mantenida, deja de ser continua en el momento en que el poseedor deja de ejercitar actos posesorios sobre el bien o deja de tener la posibilidad efectiva de realizar dichos actos (artículo 856 del Código Civil) puede interrumpirse naturalmente la posesión, cuando el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho durante un año, a menos que recobre uno u otro judicialmente (artículo 875 del Código Civil), por cuanto el derecho de poseer prescribe por la posesión de un año (artículo 860 del Código Civil), pero también puede interrumpirse civilmente por el reconocimiento hecho a favor del dueño, o por el emplazamiento judicial debidamente notificado al deudor (artículo 876 del Código Civil) y su efecto es inutilizar para la usucapión todo el tiempo corrido anteriormente (artículo 878 del Código Civil). Nuestra legislación establece como requisitos especiales en la usucapión ordinaria -aparte de la posesión con las características señaladas- el "título traslativo de dominio" y la "buena fé" (artículo 853 del Código civil): 5. El título traslativo de dominio o justo título , no es un documento de adquisición del dominio, sino que se refiere al hecho suficiente para haber producido la adquisición del derecho de que se trate, por lo que se confunde más bien con la causa adquisitiva, si se trata de servidumbres, de bienes muebles, o del derecho de poseer "...el hecho de la posesión hace presumir el título, mientras no se pruebe lo contrario" (artículo 854 del Código Civil). El título o justo título, debe

ser idóneo -para adquirir el objeto de posesión-, verdadero -que la causa adquisiva exista- y válido. ... 6.-La buena fé : La buena fé atañe a la convicción personal del sujeto sobre su legitimidad; debe hablarse de creencia y no de intención, dicha creencia se genera en virtud de ignorancia o error; la buena fé cumple en la posesión el objetivo de garantizar ciertos derechos al poseedor (adquisición de frutos, pago de mejoras y derecho de retención, la no responsabilidad por la pérdida o el deterioro de la cosa, etc. (artículos 327 y 328 del Código Civil). En tanto para la buena fé general -como requisito de la posesión- es necesariamente la ignorancia o el error en cuanto a la existencia de un vicio que invalida el título o modo de adquirir, en la buena fé necesaria para la usucapión -que además comprende la primera- se hace necesario también la creencia de que el transmitente del título es propietario de la cosa transmitida o bien tiene el poder de realizar tal transmisión VII.- Entre los principios del Derecho Agrario, se encuentran la función social de la propiedad , a través de su medio procura garantizar el "acceso" a la propiedad a

las personas que carecen de ella o la poseen en forma insuficiente, y además la distribución equitativa de los productos, garantizando la alimentación de toda la población y una mayor justicia social en el campo. Uno de los presupuestos por los cuales la propiedad cumple su función social, radica en la necesidad de dar a la tierra su destinación económica natural: el ejercicio de actividades agrarias de cría de animales o cultivo de vegetales en bienes de naturaleza productiva y aptitud agrícola, forestal o pecuaria ... (Tribunal Superior Agrario N° 111 de 13:50 horas del 16 de febrero de 1994). VII .- Dispone el artículo 320 del Código Civil: " La acción reivindicatoria puede dirigirse contra todo el que posea como dueño y subsiste mientras otro no haya adquirido la propiedad de la cosa por prescripción ". Por otra parte, el artículo 479 del mismo cuerpo legal indica: " El propietario que carezca de título inscrito de dominio podrá inscribir su derecho, justificando de previo su posesión por más de diez años, en la forma indicada por la legislación correspondiente ." Al tenor de dichas disposiciones, y de las normas reguladoras de la usucapión agraria, debe resolverse el presente caso. Los agravios de la parte actora son de recibo, pues en el subjúdice, se dan todas las condiciones para acoger la demanda de prescripción positiva interpuesta por él. Si partimos de los requisitos -civiles- de demostrar la posesión, el justo título y la buena fe, se concluye efectivamente está más que demostrada, tanto de manera documental como testimonial, veamos: En cuanto al título traslativo posesorio, el actor, José Eduardo Vindas Porras, presenta la escritura número 17-78, otorgada ante el Notario Alvaro Herrera Madrigal, el 9 de octubre de 1996, por la cual don Jorge Monge Alfaro, le vende su derecho a la mitad en la finca del Partido de San José número 48.531, que es terreno de café, pastos y charral, sita en Cacao de Acosta, distrito quinto del cantón doce. El notario advirtió a las partes que el título traslativo no se podía inscribir, y además se hizo referencia al título traslativo anterior por el cual Jorge Monge Alfaro adquirió, mediante título otorgado a las 14 horas del 22 de julio de 1993, ante el Notario José Luis Herrera Zúñiga, por venta que le hiciera Augusto Alfaro Corrales (folios 2 y 3), indicándose expresamente que éste le traspasaba una posesión de tres años, ejercida en forma pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño, siendo que Augusto Alfaro Corrales tubo la posesión por más de ocho años para un total de más de diez años en la forma dicha. De lo anterior se desprende, que el actor logra demostrar, al menos, mediante dos títulos traslativos posesorios, una posesión de más de diez años, pues el primer título fue otorgado en julio de 1993, el segundo título en octubre de 1996, y la presente

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

demanda fue presentada en julio del 2004, es decir, ONCE AÑOS después, y de la cual se dio por notificada la Sucesión demandada el 26 de julio del 2004, allanándose a las pretensiones del actor. Ahora bien, el actor no solamente demuestra el JUSTO TÍTULO, sino que también acredita su BUENA FE, que se deriva de la convicción subjetiva de haber adquirido realmente del verdadero dueño, aunque éste no fuese o no apareciese en el Registro Público como titular registral. Esa buena fe se deriva incluso de los propios títulos adquisitivos de sus derechos de posesión, en donde el notario les advierte de la imposibilidad de inscribir los mismos ante el Registro Público, y a pesar de ello el actor adquiere el inmueble de buena fe, de quien en ese momento es y se comporta como el verdadero propietario o dueño del fondo que adquiere. La calidad de la posesión, es también continua, pacífica y pública, así se hace constar en el título traslativo posesorio, pero también los testigos que declaran dan fe de dicha posesión, veamos: El señor Francisco López Díaz manifestó tener más de sesenta y seis años de edad, conoce la finca desde hace más de treinta años y afirmó: "...Esta finca en la actualidad es del actor Eduardo Vindas. El posee esa finca desde hace como ocho o nueve años, hace rato, la ha dedicado a café. Yo he entrado a esa finca, una vez. Frecuento mucho la calle que está al frente porque voy a sacar ripio de los paredones. Antes de él la trabajaba Jorge Monge Alfaro, él le dió mantenimiento. Antes de Jorge la trabajó Augusto Alfaro, él también la asistió, creo él sembró el cafetal hace como treinta años. Antes de Augusto, estaba en posesión de los Monge, creo que Matías Monge, hijo de Jerónimo Monge..." (folio 321). Como vemos, la declaración de este testigo coincide con la cadena trasmisora de traspasos que consta en los títulos traslativos, a saber, Jorge Monge Alfaro - Augusto Alfaro - José Eduardo Vindas Porrás, que sumando la posesión de los tres comprende más de diez años, como bien lo indica el testigo. No existe vínculo, o no se demuestra la cadena posesoria entre Matías Monge y Jorge Monge, ni se puede verificar si existieron traspasos intermedios, pero la prueba es suficiente para demostrar, al menos que el último adquirente consolidó su derecho real de propiedad por usucapión o prescripción positiva. El otro testigo, don Gregorio Hernández Bonilla, afirma tener más de ochenta años de edad, conocer la finca, e indica. " El actor hace tamaño tiempo posee esa finca, la ha tenido todos estos años con café, como tres años. Antes de él la trabajaba creo que la administró Jorge Monge, él casi nada hizo en la finca. Antes de Jorge la trabajó Augusto Alfaro, él la asistió porque estaba abandonadilla. Antes de Augusto Alfaro la trabajó Matías Monge...El actor es conocido públicamente en el lugar como el poseedor del terreno, hace

tiempo que trabaja el terreno. Me consta que él la ha trabajado como un dueño, le ha puesto cercas y dado mantenimiento, no ha llegado nadie a perturbarle su posesión. Augusto tuvo la finca tamaño tiempillo, no preciso cuántos años...." (folios 322 y 323). Como se observa, también en este caso el testigo, pese a su mayoría, hace alusión a la cadena posesoria Jorge Monge - Augusto Alfaro - José Eduardo Vindas, refiriéndose a éste como el verdadero dueño actual, quien ha ejercido una posesión pública, pacífica continuando con la posesión de sus anteriores transmitentes. VIII.- En virtud de lo expuesto en el anterior considerando, es que el Tribunal Agrario concluye que en este caso, se está en presencia, sin duda alguna, de una USUCAPIÓN AGRARIA COMÚN, habiendo demostrado la parte actora todos los requisitos exigidos por nuestro ordenamiento jurídico para su demostración. A ello se debe sumar la inercia, o la inactividad de los dueños registrales, en particular de la sucesión de Jerónimo Monge Amador, o bien de sus herederos de reclamar o reivindicar durante todos estos años la reivindicación del mismo. La inactividad judicial y administrativa del propietario registral, manifiesta en un abandono evidente de las acciones protectoras que podía ejercer durante un prolongado plazo de diez años, resulta evidente. El grado de incerteza e inseguridad jurídica que ello puede producir a un poseedor agrario que se comporta como dueño durante más de diez años, es patente, y por ello, el ordenamiento jurídico agrario busca dar una solución justa a este tipo de situaciones, dando prioridad a quien cumpla la función social de la propiedad, sobre bienes de naturaleza productiva. Esas realidades sociales en el campo agrario, como la del presente caso, justifican la existencia y aplicación de los artículos 853 y 854 del Código Civil, a fin de otorgar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, acorde con el principio establecido en el artículo 50 de la Constitución Política de que " El Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza ", y la equidad como un principio del Derecho Agrario regulado en el artículo 69 de nuestra Carta Magna. A mayor abundamiento, el artículo XXIII de la " Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre ", aprobada en la Novena Conferencia Internacional Americana, Bogotá, Colombia, 1948, como una manifestación de los Derechos Humanos de la primera y segunda generación, dispone: " Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar ". Bajo esta inteligencia, resulta razonable, proporcional y ajustado a derecho, la aplicación del

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

instituto de la usucapion agraria al subjúdice . IX .- Propiamente en cuanto a los presupuestos de fondo de esta demanda ordinaria

de usucapión o prescripción positiva, también lleva razón la recurrente en el sentido de que todos se cumplen. En cuanto a la legitimación activa, evidentemente, siendo el actor José Eduardo Vindas Porras el último adquirente y poseedor agrario, quien ostenta el título traslativo posesorio, no inscribible en el Registro Público de la Propiedad, tiene legitimación activa para demandar. En cuanto a la legitimación pasiva, es evidente que en este caso, la demanda debe interponerla el poseedor contra quien aparece en el Registro Público de la Propiedad como su propietario, en este caso, se demostró con prueba documental abundantemente, que la finca aún aparece inscrita a nombre JERONIMO MONGE AMADOR, y por ende la legitimada pasivamente es la Sucesión, máxime que en el Registro fueron canceladas todos los gravámenes y anotaciones, siendo que actualmente la única anotación existente es la de la presente demanda, al Tomo 553 Asiento 11.752, la cual se realizó el 13 de junio del 2005. Ello demuestra, en consecuencia, que la demanda estuvo correctamente dirigida contra quien aparece como dueño, y en este caso, contra la Sucesión. De los propios autos, además, resulta evidente que los herederos declarados, han incurrido en abandono absoluto y desinterés en practicar la inscripción de sus derechos hereditarios, desde hace más de cuarenta años, por lo que no puede hablarse, siquiera en este caso, de "herencia yacente" o vacante, pues evidentemente en este caso no la hay. De ahí que efectivamente el a-quo, como lo aduce la recurrente, incurrió en sendos errores de hecho y de derecho al apreciar las probanzas, al pretender indicar que quienes debían ser demandados eran otras personas. Finalmente, en cuanto al presupuesto de la existencia del Derecho y el interés actual, también es evidente que el actor, al haber demostrado todos los presupuestos de la usucapión, consolidó su derecho de propiedad por el transcurso del tiempo, debiendo declararse así. X.- En virtud de todo lo antes expuesto, SE REVOCA, la sentencia recurrida, en cuanto rechazó la presente demanda ordinaria agraria de usucapión. En su lugar, se declara CON LUGAR la demanda en los siguientes extremos: 1. Se declara que el señor José Eduardo Vindas Porras, adquirió por usucapión agraria o prescripción positiva, un derecho a la mitad sobre la finca del Partido de San José, inscrita al Folio real matrícula 48.531, Tomo 811, folio 206, Asiento 2, el cual se describe así: "Terreno de café y árboles frutales, sito en La Fila de Palmichal de Acosta, distrito tercero del cantón doce de San

josé, con una medida de treinta y cuatro mil ochenta y siete metros, diez centímetros cuadrados. Linda al Norte con Carmen Monge Borbón, Wilbert Hernández Jiménez y quebrada sin nombre, todos en parte. Sur y Suroeste: Calle pública con un frente a ella de cuatrocientos nueve metros cinco centímetros, Este: Gregorio Hernández Hernández y Oeste: Gerardo Monge Bonilla, y está representada por el Plano Catastrado S.J- 438840-97. Sobre ella ha ejercido una posesión a título de dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida, por más de diez años, con justo título y buena fe. 2. Se ordena cancelar de la inscripción registral a nombre de Jerónimo Monge Amador, únicamente en esa proporción, y se ordena una nueva inscripción, como finca independiente, en el Registro Público de la propiedad, a nombre de JOSE EDUARDO VINDAS PORRAS, mayor, casado una vez, agricultor, vecino de Palmichal de Acosta, cédula de identidad 1-325-077. 3. Se falla este asunto sin especial condenatoria en costas por haberlo solicitado así expresamente ambas partes. En todo lo demás se rechaza la demanda."

Requisitos necesarios para usucapir inexistencia del derecho ante ejercicio de acciones de defensa de la propiedad por parte de los titulares registrales

[TRIBUNAL AGRARIO]⁴

"IV.- El actor interpuso la presente demanda ordinaria contra Marco Vinicio Pacheco Cnhinchilla y Rosa Contreras Zapata, alegando ostentar un mejor derecho de posesión. Solicita que por haber sido poseedor por más de siete años se inscriba la finca a su nombre en el Registro Público, o subsidiariamente se le cancelen las mejoras. V.- El Juez agrario del II Circuito Judicial de Limón acogió la excepción de falta de derecho opuesta por los demandados, y desestimó la demanda en todos sus extremos. Para ello consideró que el actor no había consolidado ningún derecho real, ni como poseedor a título de dueño, y carece de título y de buena fe, también tuvo por no acreditado la existencia de mejoras, por lo que rechazó la pretensión subsidiaria. VI.- El actor

interpuso recurso de apelación. Entre sus agravios alega haber demostrado que no fue un poseedor de mala fe, que el terreno estaba en completo abandono, y que las mejoras son visibles, por cuanto al tomar posesión el fundo era charral, por lo que no es justo no se le reconozcan las mejoras. Además, aduce, tomó posesión del inmueble autorizado por un comité del Asentamiento. Por ello, concluye deben pagársele las mejoras, al tenor de lo dispuesto en el artículo 332 del Código Civil, las cuales estima en la suma de cuatro millones de colones, al no existir prueba que las desvirtúe. VII.- 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. 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 de 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 más 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. VIII.- En el presente caso, el actor, Juan Montano Rodríguez, 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 los aquí demandados, como titulares registrales de dichos bienes, han ejercido las acciones de defensa de la propiedad, habiendo interpuesto una denuncia penal, proceso en el cual se ordenó la restitución del bien al demandado (ver folios 169-170). Efectivamente, el a-quo tiene por demostrado que Marco Vinicio Pacheco Chinchilla y Rosa Contreras Zapata, son los propietarios de la finca inscrita al Folio Real matrícula 7-1281, derechos 001 y 002. El actor no poseyó de buena fe el inmueble, pues conocía que sobre dichos lotes el INVU había otorgado bonos a familias de escasos recursos para dar soluciones de vivienda (ver folios 208 a 222), por lo que su ingreso al referido inmueble fue ilegítimo y se mantuvo en él hasta el 28 de abril del 2004, pero en contra de la voluntad de los legítimos propietarios, realizando actos de mantenimiento mínimo, y algunos cultivos que no pueden calificarse como mejoras agrarias en el sentido estricto de la palabra. Véase que durante la permanencia del actor, este realizó cultivos de maíz, yuca, culantro y plátanos, los que puedan calificarse como cultivos temporales, y también construyó un rancho (ver folio 151). En el reconocimiento judicial se observó que "En el lote existen unas nueve matas de plátano entre pequeñas y medianas aun sin parir, una cepa de yuca, algunos arboles pequeños de frutales como cuatro de naranja, uno de marañón, uno

de mandarina y algunos árboles grande de guaba, tres de coco en producción, tres de aguacate...Al fondo del lote existe un escusado viejo abandonado. Existen también algunos restos de basura amontonada entre lo que se observan latas de zinc viejas, trozos de madera, restos de matas de plátano y una pila de concreto" (folio 235). De lo expuesto, se llega a la conclusión, efectivamente, de que el actor no introdujo realmente mejoras útiles o necesarias que deban ser reconocidas, sino que se limitó a poseer el bien y a sembrar cultivos esporádicos, que no pueden ser tomados en cuenta considerados como una actividad agraria empresarial o de subsistencia máxime que el destino del bien es para vivienda familiar. En razón de todo lo expuesto, considera el Tribunal agrario que fueron correctamente aplicado los artículos 317, 286 y 332 del Código Civil, en relación con el artículo 45 de la Constitución Política. IX. En virtud de lo expuesto deberá confirmarse, en todos sus extremos, la sentencia apelada."

Alcances de la función social de la propiedad

[TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL] ⁵

"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. 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).- 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 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). VI.- FUNDAMENTO DE LA USUCAPIÓN : En términos generales, la doctrina más autorizada ha definido este instituto y explicado su fundamento así: "Usucapión (o prescripción positiva) es la adquisición del dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley. De modo, pues, que el usucapiente, durante este tiempo y con esas condiciones, aparece, figura, actúa o viene comportándose como titular del derecho de que se trata (si es del de propiedad, como dueño de la cosa que sea; si del de usufructo, como si fuese usufructuario de la misma). Y ese derecho que realmente no le pertenecía, se convierte en suyo en virtud de que ha venido apareciendo como si le correspondiese. Por la usucapión el estado de hecho que se prolonga en el tiempo, se convierte en el estado de Derecho. El fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no, pero acogida por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado...lo que importa es algo objetivo, que el titular no haya utilizado el derecho, aunque demuestre después hasta la saciedad que quería conservarlo. Ahora bien, la expresión presunción de abandono puede aceptarse que recoja el fundamento de la usucapión en el sentido de que, si no se usa el derecho, es presumible normalmente que se abandonó, y sobre esa normal presumibilidad del abandono se ha establecido por la ley la usucapión, que operando a tenor del id quod plerumque accidit fija como regla que los demás puedan adquirir usándolos, como si fuesen suyos, los derechos que sus titulares han abandonado presumiblemente... La usucapión es un modo originario de adquirir el derecho usucapido, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo -con independencia de que antes lo fuese otra persona- porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma. El usucapiente adquiere sin nada a cambio. Si fuera adquisición mediante un acto, este sería, pues, a título gratuito. pero de cualquier modo el usucapiente adquiere gratuitamente" . (ALBALADEJO, Manuel. La usucapión, Madrid, 2004, págs13-16). Y es

propicio citar también doctrina originada a la luz del Código Civil francés de 1884, que pone de manifiesto la utilidad social de la usucapión, utilidad que hoy se mantiene vigente: "Los antiguos decían que la prescripción es la patrona del género humano, y la Exposición de motivos del título De la prescripción, dice que es de todas las instituciones del derecho civil, la más necesaria para el orden social. Nada más verdadero. La prueba de la propiedad sería imposible si la usucapión no existiera. ¿Cómo he llegado a ser propietario? Porque adquirí la cosa por compra, por donación o por sucesión; pero sólo he podido adquirir la propiedad si el poseedor anterior la tenía con este título. El mismo problema y en los mismos términos se plantea para todos los poseedores sucesivos de la cosa, y si uno solo en la serie no ha sido propietario, todos los que le han seguido no lo serán tampoco. La prescripción suprime esta dificultad, que sería insoluble; cierto número de años de posesión bastan. Se puede suponer también que el título de adquisición del poseedor actual o de uno de sus antecesores más cercanos se ha perdido o es desconocido. Entonces la prescripción viene en ayuda del poseedor. La usucapión juega, pues, un papel social considerable. Sin ella ningún patrimonio estará al abrigo de las reivindicaciones imprevistas. Es verdad que en ciertas condiciones la usucapión puede favorecer a un poseedor sin título y de mala fe; cubrirá entonces una expoliación. Pero este hecho es raro y sería más raro aún cuando el propietario, despojado por efecto de la usucapión, no sea negligente. Porqué ha permanecido tan largo tiempo sin efectuar actos posesorios sobre su cosa y sin reclamarla? Se le deja un plazo suficiente para conocer la usucapión que se produce en su contra y para protestar. Los resultados contrarios a la equidad, que de esta manera se corre el riesgo de producir, no puede compararse con las ventajas decisivas que la usucapión procura todos los días." (PLANIOL Y RIPERT. Derecho Civil, Clásicos del Derecho, Harla, 1997, p. 465). VII.- DE LA USUCAPION ESPECIAL AGRARIA : Resulta importante señalar un antecedente jurisprudencial de este Tribunal en virtud del cual se analizan los presupuestos y fundamentos de este instituto como forma de adquisición de la propiedad agraria. Es así como en el VOTO N° 145-F-05 de las once horas treinta minutos del nueve de marzo del dos mil cinco se estableció: " (...) En el caso de marras, estamos frente a un proceso ordinario agrario de USUCAPIÓN, que desde su calificación jurídica, responde más bien a una USUCAPION ESPECIAL AGRARIA, derivada de una posesión precaria de tierras, y no simplemente a la usucapión común. Como veremos, son aplicables las disposiciones especiales de la Ley de Tierras y Colonización y no solamente las del Código Civil, pues en este caso, las normas

generales son modificadas por las especiales de la Ley de Tierras y Colonización. En cuanto a la usucapión, este Tribunal hace varios años hizo la distinción entre la usucapión derivada del Código Civil y la especial agraria, lo cual se indica en los próximos considerandos: " V.- No le queda al Tribunal la menor duda, con la abundante prueba documental y testimonial, que los actores reúnen todos y cada uno de los requisitos que tanto la doctrina como la jurisprudencia han establecido para adquirir, mediante el instituto de prescripción positiva agraria, los tres inmuebles que son objeto de este debate. Ello es producto, no solo de una valoración de la prueba traída al proceso, "a conciencia y sin sujeción estricta a las normas de derecho común" (Artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria), sino que también es producto de la interpretación conforme al artículo 10 del Título Preliminar de nuestro Código Civil, que establece "Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas,

atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de ellas.", y además lo dispuesto en el artículo 11 del mismo cuerpo legal, al disponer: "La equidad abrá de ponderarse en la aplicación de las normas..." Y seguidamente, se pasan a dar los fundamentos de equidad y de derecho del fallo de segunda instancia (Artículo 54 citado). VI.- Resulta imperativo, referirse al Instituto de la Usucapión Agraria -patrimonio del Derecho Agrario-, y a sus particularidades en nuestra Legislación. Podría afirmarse, sin temor a equívocos, que la USUCAPIÓN AGRARIA , es un instituto típico del Derecho Agrario, independiente incluso de los tradicionalmente ya conocidos, como lo son la propiedad agraria, la posesión agraria, los contratos y la empresa agraria; ello no obsta que, por ser reflejo de un mismo sistema normativo, existan elementos de confluencia entre los mismos. Además, en forma evidente, este instituto adquiere rasgos diferenciales de la típica USUCAPIÓN CIVIL. Uno de los efectos de la posesión es la USUCAPIÓN: modo originario -pues no se basa en derecho anterior alguno y no existe transmisión- de adquisición, no sólo de la propiedad, sino de cualquier otro derecho real posible (artículo 853 párrafo primero del Código Civil) a través del ejercicio continuo de actos posesorios durante un cierto tiempo, y cumpliendo con los demás requisitos exigidos por ley tanto comunes a la posesión, como especiales en el caso de la usucapión civil de inmuebles. Los requisitos comunes a toda posesión apta para la usucapión son: 1. La posesión en concepto de dueño o titular del derecho real , exigiéndose que el poseedor se comporte como si

fuera el dueño o titular del derecho real que se trate, "en calidad de propietario" como dice nuestra ley (artículo 856 del Código Civil); 2. La posesión pacífica , definida en forma negativa como aquella en la que no ha existido violencia, entendida esta como una fuerza actual e inminente tanto física como moral -amenazas-, pues la posesión mantenida con violencia no es útil para la prescripción, sino desde que cesa la violencia (Artículo 857 del Código Civil); 3. La posesión pública , utilizando o disfrutando la cosa de manera visible, sin ocultamiento o a escondidas, evitando que quien tenga interés en interrumpir la prescripción pueda conocerla (Artículo 858 del Código Civil), la posesión tomada clandestinamente solo puede ser válida para prescripción desde que esa circunstancia conste al despojado (artículo 279 inciso 2 del Código Civil). 4. Posesión no interrumpida , es decir, ejercida de manera continua, reiterada y mantenida, deja de ser continua en el momento en que el poseedor deja de ejercitar actos posesorios sobre el bien o deja de tener la posibilidad efectiva de realizar dichos actos (artículo 856 del Código Civil) puede interrumpirse naturalmente la posesión, cuando el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho durante un año, a menos que recobre uno u otro judicialmente (artículo 875 del Código Civil), por cuanto el derecho de poseer prescribe por la posesión de un año (artículo 860 del Código Civil), pero también puede interrumpirse civilmente por el reconocimiento hecho a favor del dueño, o por el emplazamiento judicial debidamente notificado al deudor (artículo 876 del Código Civil) y su efecto es inutilizar para la usucapión todo el tiempo corrido anteriormente (artículo 878 del Código Civil). Nuestra legislación establece como requisitos especiales en la usucapión ordinaria -aparte de la posesión con las características señaladas- el "título traslativo de dominio" y la "buena fé" (artículo 853 del Código civil): 5. El título traslativo de dominio o justo título , no es un documento de adquisición del dominio, sino que se refiere al hecho suficiente para haber producido la adquisición del derecho de que se trate, por lo que se confunde más bien con la causa adquisitiva, si se trata de servidumbres, de bienes muebles, o del derecho de poseer "...el hecho de la posesión hace presumir el título, mientras no se pruebe lo contrario" (artículo 854 del Código Civil). El título o justo título, debe ser idóneo -para adquirir el objeto de posesión-, verdadero -que la causa adquisiva exista- y válido. ... 6.-La buena fé : La buena fé atañe a la convicción personal del sujeto sobre su legitimidad; debe hablarse de creencia y no de intención, dicha creencia se genera en virtud de ignorancia o error; la buena fé cumple en la posesión el objetivo de garantizar

ciertos derechos al poseedor (adquisición de frutos, pago de mejoras y derecho de retención, la no responsabilidad por la pérdida o el deterioro de la cosa, etc. (artículos 327 y 328 del Código Civil). En tanto para la buena fé general -como requisito de la posesión- es necesariamente la ignorancia o el error en cuanto a la existencia de un vicio que invalida el título o modo de adquirir, en la buena fé necesaria para la usucapión -que además comprende la primera- se hace necesario también la creencia de que el transmitente del título es propietario de la cosa transmitida o bien tiene el poder de realizar tal transmisión VII.- Entre los principios del Derecho Agrario, se encuentran la función social de la propiedad, a través de su medio procura garantizar el "acceso" a la propiedad a las personas que carecen de ella o la poseen en forma insuficiente, y además la distribución equitativa de los productos, garantizando la alimentación de toda la población y una mayor justicia social en el campo. Uno de los presupuestos por los cuales la propiedad cumple su función social, radica en la necesidad de dar a la tierra su destinación económica natural: el ejercicio de actividades agrarias de cría de animales o cultivo de vegetales en bienes de naturaleza productiva y aptitud agrícola, forestal o pecuaria. En Derecho Agrario Comparado, la mayor parte de las legislaciones, procuran buscar el propietario idóneo, para ello han consagrado la Usucapión Agraria o Usucapio pro-labore. En Brasil, la Ley de Usucapio Pro-Labore, número 6969 de 10 de diciembre de 1981 estableció: "Todo aquel que no siendo propietario rural ni urbano, posee como suya, por cinco años ininterrumpidos sin oposición, una área rural en forma continua, que no exceda de 25 hectáreas, tornándola productiva con su trabajo y teniendo en ella su morada, adquiere el dominio de la misma, independientemente del justo título y la buena fé, pudiendo requerir al juez para que así lo declare en sentencia, la cual servirá de título en el Registro de Inmuebles". En Italia, por Ley número 346 de 10 de mayo de 1976, se regula la usucapión agraria, como medio particular de adquisición de la propiedad. En el Derecho agrario peruano, la figura de la usucapión agraria es regulada por el Texto Unico y Concordado del Decreto Ley 17716 (Ley de Reforma Agraria Peruana), artículo 8 párrafo final que establece: "El que ha poseído para sí, tierras rústicas en la forma en que se ha indicado en los acápite precedentes de modo continuo y durante el término de 5 años, las adquiere por prescripción y puede entablar juicio ante el Fuero Privativo Agrario para que se declare dueño. La acción reivindicatoria y demás acciones reales prescriben en igual término". En Venezuela, la ley Orgánica de Tribunales y Procedimientos Agrarios, en su artículo 14 introduce la figura de la usucapión agraria,

estableciendo como plazo diez años. En Costa Rica, la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 de 14 de octubre de 1961, estableció, no solo un concepto especial de posesión agraria, la posesión precaria de tierras, sino que además estableció la usucapión especial agraria, eliminando como requisitos el justo título y la buena fé, exigiendo el ejercicio de actividades agrarias para la subsistencia del poseedor y la de su familia El principio del Derecho Agrario, que da fundamento a la existencia de la Usucapión Agraria, es que "la tierra ha de ser de quien la trabaja", con ello se exalta el trabajo agrario como un derecho fundamental, y se constituye en el instrumento más importante para el acceso a la propiedad. "El trabajo es el fundamento de la usucapión agraria". En Costa Rica, la doctrina agrarista ha construido a través de dichos principios el Instituto de la Usucapión Agraria: "La Usucapión agraria concebida como instituto por el cual se desarrollan el principio de acceso a la propiedad de todo aquel que trabaja la tierra logrando una producción racional y efectiva necesita -como único medio de tornar el trabajo en fuente del derecho de propiedad- desechar una serie de elementos que aparecen en el derecho civil como requisitos de la posesión apta para la usucapión como lo son los de justo título y buena fé, pero, creando otros requisitos, menos conceptuales y más fácticos, que sustituyen a los anteriores dándole a la posesión un carácter más actuante que el que recoge el derecho civil. En virtud de lo anterior se reduce el tiempo para prescribir (de 10 años, exigidos en la casi totalidad de leyes de Reforma Agraria) pero no tomando como fundamento de ello a la seguridad, sino, al trabajo y la producción."(Meza Lázarus, Alvaro. La posesión agraria, San José, Costa Rica, Librería Barrabás, 2a. ed., 1991, página 155). Por ello se establecen diversos requisitos en la Usucapión agraria: 1.- El animus, debe proyectarse a través del ejercicio efectivo de actos posesorios agrarios, convirtiéndose el fundo agrario en la morada habitual del poseedor; pero se refleja más intensamente a través de la apropiación económica de las ganancias obtenidas a través de su trabajo de cultivación; se presume que quien trabaja la tierra de esa forma es siempre poseedor a título de dueño. 2.-El justo título en la posesión agraria ad-usucapionem, lo constituye el trabajo agrario, pues es a través de él que se adquiere la propiedad de la tierra. "Por otra parte, la no exigencia del justo título da lugar a que la usucapión

pueda presentarse contra-tábulas, es decir, en contra de un título inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público. En virtud de las consideraciones que sobre justo título son hechas en

la teoría de la posesión agraria, puede decirse que, la usucapión agraria, al no tomar en cuenta la relación anterior que pueda existir entre el poseedor y el transmitente, es un modo de adquisición verdaderamente originario." (Meza Lázarus , op. cit. , página 158). 3.- La buena fe en la posesión agraria ad-usucapionem: En la usucapión agraria, no existe la categorización de la posesión de buena o mala fé, pues al Derecho Agrario no le interesa tanto la actitud del poseedor, sino sobre todo su actividad productiva agraria; "En el Derecho Agrario no puede concebirse la existencia de este requisito en virtud de que el mismo se encuentra ligado al justo título que es desechado como requisito de la posesión apta para la usucapión. La posesión agraria reviste un carácter de personal en la que su fundamento resulta ser el trabajo. Al no ser necesaria la existencia de un título y su validez, carece de toda razón de ser el requisito de la buena fé especial en la posesión agraria."(Meza Lázarus , op.cit. , página 160-161). VIII.- La legislación especial agraria en Costa Rica, paulatinamente ha eliminado la exigencia del justo título y de la buena fé en la Usucapión, a tal punto que la no exigencia de esos requisitos, se ha convertido en la regla, y la excepción es establecida en sede civil (artículo 853 del Código Civil). Así, la Ley de Informaciones Posesorias N°. 139 de 14 de julio de 1941 y sus reformas, en el artículo 1 establece: "El poseedor de bienes raíces que careciere de título inscrito o inscribible en el Registro Público podrá solicitar que se le otorgue, de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley. Para ese efecto deberá demostrar posesión por más de diez años con las condiciones que señala el artículo 856 del Código Civil ..." Véase que la norma únicamente exige los requisitos comunes a toda usucapión, y no hace referencia al artículo 853 como exigencia del título traslativo de dominio y de la buena fé. El inciso e) del mismo artículo, confirma lo anterior, cuando dice que el titular debe indicar "...el domicilio de la persona de quien adquirió su derecho en su caso , indicando si lo liga parentesco con ella así como la causa y fecha de la adquisición.", es decir, que la adquisición puede ser derivada -caso en el cual sí hay que presentar el documento de adquisición-, u originaria cuya causa puede ser la posesión misma a través del trabajo agrario. Tampoco se refiere la norma a la buena fé como requisito para la usucapión.Pero donde está consagrada expresamente la Usucapión agraria de tierras, según lo ha entendido la doctrina y la jurisprudencia, es en la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas, artículos 92 y 101. La primera de las disposiciones establece en lo que interesa: " Para los efectos de esta ley se entenderá que es poseedor en precario

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

todo aquél que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerlo en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público. Los poseedores en precario que tengan posesión decenal en las condiciones enunciadas en el párrafo anterior, podrán inscribir su derecho de acuerdo con lo establecido en esta ley y por el procedimiento de información posesoria...." Esta norma, adquiere gran importancia para el Derecho Agrario costarricense, porque en su primer párrafo se consagra como instituto típico del Derecho agrario, la posesión precaria de tierras como modalidad de la posesión agraria, así como los principios específicos que deben regir dicho instituto: Consiste en el poder de hecho, que despliega una persona sobre un bien de naturaleza productiva -inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público-, con el objeto de realizar sobre él actos de posesión estables y efectivos que van directamente encaminados a ponerlo en condiciones de producción con el fin de obtener productos, sean animales o vegetales, para satisfacer necesidades propias o las de su familia. En la posesión precaria de tierras prevalecen la necesidad alimentaria y el trabajo agrario, es por ello que los requisitos subjetivos y objetivos son especiales; por un lado, no se requiere el simple ánimo de poseer, sino que se posee por necesidad en forma directa y personal, para satisfacer necesidades alimentarias fundamentales del grupo familiar, además, se prescinde la consideración de si existe buena o mala fé, por cuanto el poseedor en prendario (sic) de hecho sabe que el bien productivo sobre el cual ejerce la actividad agraria está inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público; por otra parte, no se exige el título traslativo de dominio (artículo 101 de la ley de Tierras y Colonización) pues el justo título lo constituye el trabajo agrario. La consecuencia más importante para el Derecho Agrario costarricense, que se puede derivar de la figura de la posesión precaria de tierras, es que éste instituto constituye un medio de acceso a los bienes productivos, y por ende al derecho de propiedad sobre éstos con el transcurso del tiempo: la usucapión agraria. (Ver el voto de este Tribunal, N° 554 de las 15 horas 10 minutos del 23 de agosto de 1991). (Tribunal Superior Agrario N° 111 de 13:50 horas del 16 de febrero de 1994). VI.- En el presente caso, lleva razón la recurrente en sus agravios. El Juez está obligado en esta materia especial, a analizar la prueba con criterios de libre valoración, con facultades más amplias que en otras materias, y además, a aplicar las normas jurídicas especiales, de acuerdo a cada situación fáctica que se presente.

Además, al analizar el elemento probatorio y fallar sobre el caso, deben indicarse criterios de equidad y de derecho, según se señaló en el considerando anterior (artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria). En la especie, considera el Tribunal que el a-quo erró en el análisis de los elementos probatorios, los cuales fueron estudiados a la luz de los criterios del Código Civil, únicamente, sin considerar las disposiciones especiales de la Ley de Tierras y Colonización, en virtud del principio de que el juez conoce el derecho (iura novit curia), y sin tomar en cuenta el abandono de la parte demandada (en cuanto a la prueba) en el ejercicio de su propiedad o el reclamo de sus derechos. (...) Efectivamente, de la prueba aportada al proceso, se desprende que la actora, hoy su Sucesión, demostró los requisitos necesarios para lograr la USUCAPIÓN ESPECIAL AGRARIA, contenida en el artículo 92 y 101 de la Ley de Tierras y Colonización." VIII.- La usucapión especial agraria, es un instituto típico y exclusivo del Derecho agrario, por ello se afirma: "Es significativo que la permanencia u ocupación tiene que ser calificada mediante actos posesorios que demuestren que durante el período de tiempo señalado se cumplieron con las obligaciones legales que contempla el artículo 19 de la Ley de Reforma Agraria, como elementos esenciales de la función social, los cuales debe cumplir todo propietario de predios rurales. No basta, pues, la posesión civil, sino agraria...La ley ha acogido las notas características de la posesión legítima para colocarlas como presupuestos de la acción de usucapión especial agraria, pero en el entendido, por ejemplo, que la última condición, o sea, que la ocupación sea con ánimo de dueño, ésta lo haya sido de hecho, y no por la inversión del título a que se refiere el artículo 1.961 del Código Civil" (DUQUE CORREDOR, Román, Derecho procesal agrario, 1986, Cap. VI "La usucapión especial agraria ", páginas 109-124). Este instituto, también, como se ha visto, ha sido regulado en otros países como Brasil e Italia (Bucciasano, Orazio. Usucapione Speciale Agraria , En. Dizionari del Diritto Privato, Diritto Agrario, 1983, p. 875-897), y esa tendencia responde a los derechos consagrados dentro del concepto de Estado Social y Democrático de Derecho, y su existencia obedece a la necesidad de garantizar el acceso a la propiedad de la tierra a quien cumple la función económica, ambiental y social de los bienes productivos. Ese principio derivado del artículo 45 de la Constitución Política y desarrollado por la Ley de Tierras y Colonización, encuentra razón de ser en los valores de justicia social y solidaridad nacional, así como de desarrollo sostenible y explotación racional de la tierra contenidos en los numerales 50, 69 y 74 de la misma Constitución. La propia Sala Constitucional ha indicado " En

cuanto a la propiedad agraria debe indicarse que cuando se reconoce la función social de la propiedad, el derecho de propiedad se configura como un derecho-deber, en el que existe una forma específica de ejercer las facultades del dominio, y se imponen al titular obligaciones como la utilización productiva de la tierra" (Sala Constitucional, N° 4587-97 de las 15:45 horas del 5 de agosto de 1997). Esta tesis, sostenida por nuestro máximo órgano jurisdiccional, y cuya jurisprudencia es vinculante, sí tiene un respaldo legal y doctrinal. Desde el punto de vista legal, la Ley de Tierras y Colonización, en los artículos 1 y 2 exige el cumplimiento de la función social de la propiedad, y a partir del artículo 141 y siguientes establecen la posibilidad de decretar la expropiación, frente al incumplimiento de la función social de la propiedad. Además, a partir del artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, también se establecen otras posibilidades para resolver conflictos de ocupación precaria de tierras en propiedades ya inscritas. Ese decir, no es posible hacer una lectura aislada de las normas del

Código Civil, sin relacionarlas con la gran cantidad de Leyes especiales (tales como la Ley Forestal, la Ley de Suelos, la Ley Orgánica del Ambiente y la Ley de Biodiversidad, entre otras), que de alguna manera condicionan el ejercicio del derecho de propiedad como poder-deber. En efecto, la Ley de Tierras y Colonización, dispone que la propiedad de la tierra se debe promover para el aumento gradual de su productividad (artículo 1), garantiza el acceso de todo individuo al acceso a la propiedad de tierras económicamente explotables (artículo 2), y a denunciar el incumplimiento de la función social de la propiedad (artículo 6). Establece un régimen especial de la posesión en precario (artículos 92 y siguientes), pues los poseedores que adquieran una posesión decenal, en las condiciones ahí fijadas, quedan sujetos a lo dispuesto en el artículo 101 de la misma: " No se incluirán en el avalúo ni se pagarán, las parcelas respecto de las cuales deba admitirse como procedente la excepción de prescripción positiva. Estarán en este caso aquellas poseídas en forma continua, pública y pacífica por más de diez años, ya sea que la posesión haya sido ejercida directamente por el ocupante o por sus transmitentes. Es decir, para los efectos de la prescripción positiva de que este artículo trata, no será necesario el título traslativo de dominio que exige el Código Civil ...Declarada por los Tribunales dicha posesión las parcelas respectivas no se tomarán en cuenta para los efectos de la indemnización correspondiente...". Lo subrayado no es del original, y presupone evidentemente, la inercia total y el abandono por parte del propietario de la propiedad de la tierra,

así como la renuncia a su reclamo en la vía judicial, por más de diez años. También presupone la actividad agraria del usucapiente, en condiciones de necesidad, para satisfacer las exigencias propias y de su familia. Amén de lo anterior, véase que la norma es clara en el sentido de indicar que la prescripción positiva, se declara judicialmente, y ello es admisible por la vía de acción como de excepción. De ahí que no resulte necesario en todos los casos agotar la vía administrativa cuando la usucapión en dichas condiciones ya está consolidada con el transcurso del tiempo, como lo ha indicado la Sala Primera de Casación en algunas de sus sentencias, pues ello sería desconocer la posibilidad de resolver en la vía jurisdiccional este tipo de controversias, aplicando el derecho sustantivo agrario, y particularmente, el instituto de la usucapión especial agraria. XI.- Dispone el artículo 320 del Código Civil: " La acción reivindicatoria puede dirigirse contra todo el que posea como dueño y subsiste mientras otro no haya adquirido la propiedad de la cosa por prescripción ". Por otra parte, el artículo 479 del mismo cuerpo legal indica: " El propietario que carezca de título inscrito de dominio podrá inscribir su derecho, justificando de previo su posesión por más de diez años, en la forma indicada por la legislación correspondiente ." Al tenor de dichas disposiciones, y de las normas reguladoras de la usucapión especial agraria, debe resolverse el presente caso. Los agravios de la parte demandada y contrademandante son de recibo, pues en el subjúdice, se dan todas las condiciones para acoger la excepción de prescripción positiva interpuesta por el demandado, declarar con lugar la contrademanda, y rechazar la acción reivindicatoria del actor, que no subsistiría al acogerse la prescripción. En cuanto a la acción reivindicatoria, veamos si se producen o no los presupuestos para su procedencia: a.- La legitimación activa : en este caso el actor, Sidney Farquharson Barker, aduce la titularidad registral sobre la finca inscrita en el Partido de Limón, al Folio Real matrícula 7-000828-000, y representada por el plano catastrado número L-0387416-80, indicando que ha ejercido en ella la propiedad y posesión agraria y la ha dedicado a la producción agrícola y pecuaria. b.- En cuanto a la legitimación pasiva, aduce que el demandado ingresó en junio de 1988 en forma clandestina y violenta, desplazándose de un lugar a otro, siendo un poseedor ilegítimo. c.- Sobre la identidad del bien, sostiene, el bien reclamado es el mismo poseído en forma ilegítima por el demandado. Para demostrar los hechos de la demanda, aporta prueba documental, y ofreció una lista de 9 testigos. Sin embargo, la prueba aportada por el actor no conduce a demostrar los presupuestos de la acción reivindicatoria. Todo lo contrario, de

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

ella se desprende una mera titularidad registral sobre el fundo reclamado (ver certificación de folios 291 a 295), y su representación catastral en el Plano N° L-387416-80, aportado como copia simple al proceso agrario. No hay ningún otro elemento de prueba, donde se demuestre que el actor, antes de ser despojado ejercía una actividad agraria de tipo empresarial. La testimonial fue abandonada pues no fue presentada al juicio verbal. Si bien se aportan una serie de documentos relacionados con actividades agrarias (folios 110 a 251), ellas se refieren a otra persona jurídica diferente, a saber, "Esposa & Hijos Farghuarson S.A". Por otra parte, del análisis de los autos, se desprende que el actor, presentó el conflicto de posesión en precario el 14 de mayo de 1998 ante el Instituto de Desarrollo Agrario (ver folios 95 a 98), argumentando en su escrito inicial que la ocupación de su finca ocurrió en junio de 1988. En realidad, como se verá más adelante, esos inmuebles fueron ocupados entre los años de 1985 y 1986, y ocurrieron varios desalojos, no documentados en este proceso, entre 1986 y 1987, sin embargo el demandado se mantuvo en ocupación y posesión del inmueble ahora reclamado, por más de diez años, cumpliendo las condiciones necesarias para la usucapión. Es decir, cuando se plantea el conflicto de ocupación precaria de tierras ante el Instituto, ya habían transcurrido más de diez años de posesión agraria por parte del demandado. El Juzgado Agrario, en resolución de las 7:10 horas del 23 de noviembre del 2001, tuvo por agotada la vía administrativa (folio 256), lo cual, en todo caso era innecesario, pues como se dijo, ya habían transcurrido más de diez años desde que se planteó el conflicto. Aún más, con la notificación de esta demanda ordinaria agraria, hasta el 16 de agosto del 2002 (folio 279), no podía producirse la interrupción de la prescripción positiva, porque ya se había consolidado de pleno derecho (ipso iure), la usucapión especial agraria, desde 1998, y al invocar el demandado la excepción de prescripción positiva, no estaría renunciando a ella, sino por el contrario pidiendo la declaratoria de su derecho real de propiedad adquirido en forma originaria por el transcurso del tiempo. La inactividad judicial y administrativa del propietario registral, manifiesta en un abandono evidente de las acciones protectoras que podía ejercer durante un prolongado plazo de diez años, resulta evidente. El grado de incerteza e inseguridad jurídica que ello puede producir a un poseedor agrario que se comporta como dueño durante más de diez años, es patente, y por ello, el ordenamiento jurídico agrario busca dar una solución justa a este tipo de situaciones, dando prioridad a quien cumpla la función social de la propiedad, sobre bienes de naturaleza productiva. En consecuencia, en cuanto a la legitimación activa y la pasiva, son presupuestos que no se

cumplen, toda vez que el propietario registral abandonó su derecho de propiedad por un plazo superior a los diez años, planteó el conflicto de ocupación precaria de tierras ante el Instituto de Desarrollo Agrario en 1998 y la demanda ordinaria agraria reivindicatoria en el 2000, notificándose hasta el 2002, cuando ya había operado la usucapión especial agraria. De ahí que no resulte procedente la acción reivindicatoria, debiendo acogerse, en cuanto a la demanda, la excepción de prescripción positiva interpuesta por el demandado Jesús Castillo Arrieta. X.- Las condiciones de la usucapión especial agraria en este caso concreto: El artículo 92 de la Ley de tierras y Colonización exige una posesión agraria decenal, quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, para satisfacer necesidades alimentarias propias y de la familia, lo que presupone el ejercicio de la función social de la propiedad y la creación de una pequeña empresa agraria familiar. La prueba recabada en el juicio verbal, tanto testimonial, confesional, como el reconocimiento judicial, analizada a la luz de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria, es decir bajo el principio de libre valoración probatoria, permite concluir al Tribunal que se cumplen los presupuestos de fondo para acoger la usucapión especial agraria, en virtud del principio iura novit curia, pues el juzgador debe aplicar la norma especial agraria, conforme a cada caso concreto, con prevaencia sobre la normativa general del Código Civil. De la prueba se desprende que en 1985 aproximadamente, ocurrió la ocupación del demandado, sobre una parte del fundo del actor, la cual se encontraba abandonada, y sin delimitación alguna. Si bien tanto el actor como el demandado aceptan que existieron al menos tres desalojos, los testigos indican que ello ocurrió entre 1986 y 1987, pero el demandado desconoce por quién o quienes fueron desalojados y pese a ello él se mantuvo desde 1988, en la posesión agraria, continua y estable de ese inmueble. Veamos: El testigo Rafael Flores Espinoza dice: "Conozco el terreno en conflicto desde el año ochenta, para ese entonces eran charrales y tacotales, no tenían cercas ni carriles...después fue cuando me di cuenta que el señor Jesus Castillo era quien vivía en este terreno. Yo como en una o dos ocasiones vi que el demandado lo desalojaron del terreno. A partir del año noventa fue cuando me enteré que los Farguharson reclamaban (sic) como dueños este terreno. Las cercas y el

pasto que hay en la finca quien los ha sembrado es el demandado Jesús, yo lo he visto. El ganado que está en la finca es del demandado Jesús...En la finca hay árboles maderables, esto porque los alcancé a ver en la parte donde llegué. la casa y el galerón que hay en la finca los construyó el señor Jesús..." (folios 361-

362). Como se puede observar, es el demandado quien ha ejercido actos posesorios propiamente agrarios, tales como hechura de cercas, mantenimiento de ganado, construcción de una casa y un corral, todo desde hace más de quince años. Lo anterior lo ratifica Greivin Sibaja García, al afirmar: "Conozco la parcela en conflicto desde el año ochenta y seis, para ese entonces era de montaña, no tenía cercas ni carriles. El terreno empezó a cambiar hasta que entró el demandado y empezó a chapear y sembrar árboles frutales, maderables y repasto. las cercas que tiene la parcela las hizo Jesús, yo lo ví. Las construcciones que hay en la parcela también las hizo el demandado. Jesús ingresó al terreno en el año ochenta y seis, cuando yo me di cuenta ya él estaba en el terreno. Jesús ingresó al terreno porque no tenía donde vivir, era un empleado bananero. Entre el año ochenta y seis y por un período de año y medio después al demandado lo desalojaron en dos ocasiones...El demandado aserró madera para hacer la casa y ví madera aserrada antes de hacer la casa, no se si era para venderlo...El demandado tiene como ocho reces en la finca..." (folio 363) De esta declaración se desprenden nuevos elementos relacionados con la posesión precaria de tierras, a saber, que el demandado era un empleado bananero, y por un estado de necesidad, pues no tenía donde vivir, se introdujo en el inmueble inscrito a nombre del actor, y desarrolló en él toda una actividad agraria de cultivo de vegetales y crianza de animales, cumpliendo así la función social de la propiedad. También es coincidente la declaración de Hernán Castillo Arrieta, hermano del demandado, quien afirma "...Conozco la parcela en conflicto desde el año ochenta y seis, para ese entonces era de montaña, no tenía cercas ni carriles. Para ese entonces no se le conocía dueño al terreno. El demandado entró en el año ochenta y seis al terreno en conflicto, empezó a chapearlo y sembrar pasto. las cercas y las construcciones que hay en la finca, las hizo el demandado. Entre el año ochenta y seis a ochenta y siete el demandado fue desalojado tres veces...En la finca únicamente se ha sacado madera para hacer la casa. En la finca actualmente no se saca madera. Los árboles frutales, cercas y construcciones que hay en la parcela, fueron hechas por el demandado...Los potreros que hay en la parcela tienen como diez y once años de existir. El demandado tiene ocho reces en la parcela..." (folios 365 a 366). Todo lo anterior, coincide con lo observado en el reconocimiento judicial practicado por el a-quo el 17 de agosto del 2004 (folio 357), en donde se constató, que la parcela poseída por el demandado Jesús Castillo Arrieta, coincide geográficamente, con la porción I, de la finca descrita en el Plano Catastrado número L-387416-80, con base en el cual se practicó esa diligencia, constatándose que la

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

referida parcela está debidamente cercada a tres y cuatro hilos de alambre, con postes vivos y muertos, y se describe así. "La naturaleza de la misma es de potrero a excepción del sector ubicado a unos 150 metros de una quebrada que se ubica en la parte del fondo la cual también es potrero pero hay una gran cantidad de árboles maderables de pilón y anonillo. Luego de la quebrada se continuó aproximadamente unos ochenta metros en dirección al fondo...La delimitación del fondo, es decir la ubicada entre el vértice seis y cuatro, tiene cerca a dos hilos de alambre con postes muertos. Luego se continuó en la línea del vértice cuatro al tres lo cual es cerca de postes muertos y árboles naturales a cuatro y cinco hilos, donde indica el actor que es el límite de la finca. Del vértice que se regresa por el lindero hay una cerca de postes vivos y muertos a cuatro y cinco hilos. Al llegar al vértice tres, hay una casa de madera de cuatro por cinco con piso de cemento y techo de zinc. Contiguo a esta hay un pequeño galerón de cuatro por cuatro con techo de zinc y piso de tierra, hay un poso con bomba eléctrica. Contiguo a este hay siete árboles de pejiballe, hay un encierro para cerdos con costillones, dentro del potrero se encontraban nueve vacas, dos terneros y un torete...Existe también árboles de fruta de pan, nance, mango, manzana de agua, guaba, palos de cocos y pipas los cuales son tres..." (folio 357). De todo ello se concluye, el demandado ha convertido un fundo que estaba abandonado y sin delimitar, en un terreno productivo, desarrollando una actividad de cría de ganado y cultivo de árboles frutales, así como de conservación de especies maderables, tanto para la subsistencia suya como de su familia, actividad que ha sido continua e ininterrumpida por más de diez años, y a partir de 1988 aproximadamente. En virtud de lo expuesto, no existe ningún impedimento para declarar judicialmente la usucapión especial agraria a favor del demandado, conforme se dirá más adelante, tal y como ha venido resolviendo este Tribunal en reiterados fallos judiciales (Entre otros, consúltense los votos número 554-91, 111-94, 145-F-05, 580-F-05, 952-F-05 y 732-F-06). Se omite pronunciamiento sobre otros agravios del recurrente, al considerarse innecesario, pues ya fueron analizados los aspectos de fondo y de valoración probatoria al tenor de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria, y no de las reglas de la sana crítica, invocadas por el reclamante. X.- En un caso similar al que ahora nos ocupa, más recientemente el Tribunal agrario reiteró la posibilidad de que en esta sede sea declarada la usucapión especial agraria, si se ha agotado el procedimiento administrativo y el Instituto no ha realizado ningún tipo de pronunciamiento, siempre y cuando se reúnan los requisitos de fondo exigidos por la Ley de Tierras y Colonización: "VII.

Lleva razón el recurrente en cuanto deba declararse a su favor la prescripción positiva. En el subjúdice, de acuerdo a la prueba testimonial evacuada en autos ofrecida por la parte actora (toda vez la sociedad demandada no se presentó a la audiencia de recepción de prueba), así como del reconocimiento judicial practicado al efecto (folio 169 y 179) y declaraciones juradas de Gladis Chavarría Umaña, Luzmilda Umaña Artavia, Gilberto Umaña, Alicia Mena Solís y Adela Durán Chaves (folio 102), interpretados bajo el principio de LIBRE VALORACION DE LA PRUEBA, según lo permite el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria , se infiere el actor ha poseído como dueño el terreno objeto de este litigio, en forma estable, efectiva, pública, pacífica e ininterrumpida, con el fin de ponerlo a producir para su subsistencia y la de su familia. Esa posesión inició a título de dueño aproximadamente entre el año mil novecientos ochenta y siete y mil novecientos ochenta y nueve, ostentando entonces un periodo superior a los diez años cuando plantea su demanda. Asimismo que esa posesión fue desplegada a través de actos posesorios estables y efectivos, consistentes en siembra de diferentes cultivos, árboles frutales, hechura y explotación de una porqueriza y habitación de una casa allí ubicada, reflejando una actividad agraria para subsistencia suya y de su familia, sin que contara con otro medio de vida... XI. Tal y como se desarrolla en el antecedente jurisprudencial citado, el cual hace suyo este Tribunal, en el caso de la usucapion especial agraria no es necesario que concurren los requisitos de la buena fe y el título traslativo de dominio proveniente de un "non domino", como se exige en los artículos 853 y 854 del código Civil, de ahí que devenga en innecesario analizar si en la sentencia recurrida se apreció corectamente el requisito de la buena fe, ni mucho menos sin en el caso concreto ha operado. Solamente deben aplicarse los requisitos establecidos en el artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, a saber, " todo aquel que por necesidad relice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerlo en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público ", y el requisito de los diez años de posesión contemplado en el artículo 92 in fine y 101 párrafo primero de la ley de marras. De ahí que lleve razón el recurrente que se ha configurado la usucapion especial agraria a su favor, y en consecuencia la extinción del derecho de propiedad de la sociedad demandada, quien a pesar de tener inscrito a su nombre el fundo desde el año 1983 (certificación a folio 2), nunca ha ejercido la posesión, efectuado reclamo alguno al actor o a su

familia, ni pretendido establecer una acción recuperatoria del bien. antes de la presente acción. Tampoco se alega en la contestación de la demanda que el actor y su familia posean por mera tolerancia, no se indica o explica el motivo por el cual no se ha ejercido la posesión, lo que evidencia una especie de renuncia todo este tiempo a su derecho. Esas realidades sociales en el campo agrario, como la del presente caso, justifican la existencia y aplicación de los artículos 92 y 101 de la Ley de Tierras y Colonización, a fin de otorgar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, acorde con el principio establecido en el artículo 50 de la Constitución Política de que " El Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza ", y la equidad como un principio del Derecho Agrario regulado en el artículo 69 de nuestra Carta Magna. A mayor abundamiento, el artículo XXIII

de la " Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre ", aprobada en la Novena Conferencia Internacional Americana, Bogotá, Colombia, 1948, como una manifestación de los Derechos Humanos de la primera y segunda generación, dispone: " Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar ". Bajo esta inteligencia, resulta razonable, proporcional y ajustado a derecho, la aplicación del instituto de la usucapion especial agraria al subjúdice. XII. Si bien la parte demandada alegó en su contestación a la demanda, que el actor no acudió al Instituto de Desarrollo Agrario para que se declarara su condición de posesión en precario, y no agotó el procedimiento administrativo (folio 57), éste no lleva razón, ni cambia los presupuestos con base en los cuales se resuelve en esta instancia. Lo anterior porque a raíz precisamente de la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa interpuesta por la accionada (folio 58), el juzgado en resolución de las quince horas y cuarenta y cinco minutos del cuatro de noviembre del dos mil tres (folio 102 al 106) previno a la parte el agotamiento de la vía, con base precisamente en el artículo 94 de la Ley de Tierras y Colonización, de manera que en fecha diecinueve de diciembre del dos mil tres, el actor planteó ante el Instituto de Desarrollo Agrario el conflicto de posesión precaria de tierras, al cual se le dio inicio el dieciséis de enero del dos mil cuatro y transcurrieron más de tres meses desde el recibo de la gestión sin que esa entidad se pronunciara al respecto(folio 114 al 142). Asimismo dado que el Instituto de Desarrollo Agrario no resolvió

dentro del plazo de los tres meses que establece el artículo 94, en resolución de las catorce horas y diez minutos del seis de mayo del dos mil cuatro el juzgado de primera instancia se tuvo por agotada la vía administrativa (folio 143). Bajo esta inteligencia, al haberse tenido por agotada la vía administrativa por la omisión de la Administración, y con base en lo dispuesto en ese mismo artículo 94 que se cita, lógicamente debe entenderse que será en la vía judicial, ante la inercia administrativa, donde se analice si el accionante ostenta o no la condición de poseedor en precario, quedando precluida la actuación administrativa para todos los efectos. Una interpretación distinta atentaría en forma flagrante contra el principio constitucional de ACCESO A LA JUSTICIA, ya que el espíritu y finalidad del artículo 92 de la ley tantas veces citada, se vería significativamente reducido ante la omisión del Instituto de Desarrollo Agrario de pronunciarse al respecto dentro del plazo de ley. A mayor abundamiento, debe también exponerse que ese procedimiento administrativo tiene como fin primordial el que esa entidad, constatada la precariedad del ocupante, trate de solucionar el conflicto a través de una compra directa al propietario registral, pero nunca excluye la posibilidad de que en vía judicial se analice como presupuesto de fondo de la usucapion especial agraria la condición de poseedor en precario, tal y como se constata en esa vía todos los demás elementos que la componen... (Tribunal agrario, Sección II, N° 732-F-06, del 11 de julio del 2006). En el caso que nos ocupa, véase que también el demandado y contrademandante demostró ser una persona humilde, un peón bananero, y no tenía donde vivir, razón por la cual ingresó al inmueble del actor, poniéndolo en condiciones de producción agraria, cumpliendo con la función social de la propiedad. Las acciones judiciales y administrativas emprendidas por el actor ocurrieron diez años después del ejercicio de actos posesorios agrarios, estables y efectivos por parte del demandado, cuando ya había consolidado la usucapion especial agraria, siendo aplicable plenamente lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley de Tierras y Colonización, en el sentido de que cuando se declara o acoge judicialmente la prescripción positiva, el Instituto no tiene la obligación de intervenir o de pagar esas parcelas al propietario, pues ya ha operado la adquisición de un derecho real nuevo a favor del usucapiente, a quien no se le exige ni el justo título ni la buena fé exigidas por el ordenamiento civil para los casos de usucapion común. XI.- En virtud de todo lo expuesto, lo procedente es REVOCAR en todos sus extremos la sentencia recurrida. En su lugar se resuelve: Se acoge la excepción de prescripción positiva, entendida como usucapion especial agraria, interpuesta por Jesús Castillo

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

Arrieta, y en consecuencia se declara SIN LUGAR en todos sus extremos la demanda ordinaria agraria de reivindicación de Sidney Farquharson Barker en contra de Castillo Arrieta, y se omite pronunciamiento sobre las demás excepciones por innecesario. En cuanto a la CONTRADEMANDA, se acoge parcialmente del siguiente modo: 1.- Se declara que el señor Jesús Castillo Arrieta ha poseído por más de diez años, a título de dueño, en forma continua, pública y pacífica, para satisfacer necesidades propias y de su familia, la porción I, del inmueble descrito en el Plano Catastrado Número L-387416-80, la cual según dicho plano se describe así: terreno de tacotales y montaña, actualmente de potrero, árboles frutales y montaña, lindante al norte con Cimarrones Fruit Company, al sur con calle pública, al Este con Esposa e Hijos Farquharson y al oeste con James Wilson Fray, mide 12 hectáreas dos mil cuarenta y cinco metros con ochenta y siete decímetros cuadrados. 2.- Que dicho inmueble, poseído por Jesús Castillo Arrieta, está inscrito a nombre del contrademandado Sidney Farquharson Barker, en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Limón, al Folio real matrícula número 828-000.- 3.- Que al haber adquirido por prescripción positiva o usucapión especial agraria, la porción I, del referido inmueble inscrito, deberá cancelarse parcialmente la inscripción de dicho inmueble, a nombre de Sidney Farquharson Barker, únicamente en cuanto a la porción I del plano anteriormente indicado, debiendo proceder el Registro Público de la Propiedad, a inscribir a nombre del señor Jesús Castillo Arrieta, mayor, casado una vez, campesino, cédula de identidad siete-cero seis nueve - nueve uno cinco, el referido inmueble, para cuya inscripción, deberá el contrademandante, proceder a levantar un plano independiente de dicho inmueble. En lo no concedido, se rechazan las restantes pretensiones de la contrademanda. Son las costas personales y procesales de este proceso ordinario a cargo de la actora perdidosa."

Requisitos, análisis sobre el justo título y distinción con la materia civil

[TRIBUNAL AGRARIO] ⁶

"VII. Respecto al tema de la posesión ejercida por Leonel Calvo y Luis López y el impacto de tales actos sobre el derecho reclamado por el actor reconvenido lo cual resulta improcedente, porque se acreditó que el apelante inició labores en el fundo en asocio con tales personas en el año de 1988, según se desprende de la testifical de Fabio Varela Murillo, Gerardo Montero Bermúdez y Ronald Zamora Chaves a folios 136 a 138, 142, 143 y 146, respectivamente. Luego los señores Calvo y López dejaron de cultivarlo, y a partir de 1991 continuó el actor en solitario. Sin embargo éste no puede beneficiarse de los actos posesorios ejercidos por ellos, porque no demostró que existiera una relación jurídica con esos poseedores o con cualquier otro aspecto que le permitiera obtener un título traslativo de dominio, como lo impone el artículo 853 y 854 del Código Civil. Por tal razón es oportuno analizar el tema de los requisitos de procedibilidad. Al respecto la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, lo cual es compartido por este Tribunal, ha explicado el tema de la siguiente manera: "La jurisprudencia reiterada de esta Sala ha señalado la necesaria concurrencia de ciertos requisitos para la procedencia de la prescripción positiva o usucapión. A saber: cosa hábil, sea, susceptible de propiedad privada, ubicada dentro del comercio de los hombres; justo título traslativo de dominio; buena fe; posesión ejercida en calidad de propietario, en forma continua, pública, pacífica, por diez años o más. De faltar uno sólo de ellos, no opera la prescripción adquisitiva. Tocante al justo título traslativo de dominio, debe emanar de quien no es dueño. La cosa se adquiere de otro, quien se comportaba y era reputado como tal, sin serlo; el enajenante es un no propietario, bien porque nunca ha ostentado la titularidad, o porque se ha extinguido o resuelto su derecho, o porque el que exhibe no es suficiente para producir la transmisión; en este último caso está por ejemplo, el usufructuario que aparece transmitiendo la propiedad" (Voto N° 689 del 06 de setiembre del 2002). En este asunto no se tiene por demostrado que el actor tenga un justo título, porque como se desprende de su propio dicho, ingresó al fundo y lo cultivó sin contar con autorización, o título emanado de sujeto alguno, que

actuara como propietario sobre del bien. Los testigos indicados, son contestes en afirmar que el recurrente ingresó al fundo cuando ya estaban los tantas veces citados señores Leonel Calvo y Luis López, por lo que tuvo conocimiento en aquella oportunidad que el fundo era de alguna persona, por lo que no se puede estar en presencia de una posesión originaria. Específicamente el testigo Gerardo Montero Bermúdez expuso: "Estos terrenos en donde estamos los conocí (sic) en mil novecientos ochenta y ocho cuando unos hijos de Fabio compraron unas propiedades ubicadas al oeste de este lote y entonces dicho señor se vino para acá. A raíz de que yo venía a visitar a don Fabio a su casa fue que conocí estos terrenos y para ese entonces vi a un señor sembrando aquí verduras tales como yuca, tiquisque. De esa persona ignoro su nombre. Después de eso, como en el año ochenta ocho (sic) oo en el ochenta y nueve Fabio comenzó a ayudarle a ese señor como a partir del año noventa y Fabio quedó solo. Lo que estaba sembrado era al sur del lote, el resto estaba sin sembrar y lo que crecía era la conocida uña de gato. en ese entonces no se conocía dueño de este lote. Al quedar trabajando solo, este terreno no tenía cercas, únicamente (sic) por el rumbo sur había una cerca con dos hilera de alambre. Don Fabio continuó trabajando este sector sembrando yuca, tiquisque y cuadrado..." (folio 142). De lo anterior se colige, que cuando ingresó el actor al fundo otras personas ya habían realizado actos posesorios al menos en un sector del fundo, con lo cual debió el actor haber demostrado su causa adquisitiva y derivada de quienes en ese momento ejercían la posesión y en que calidad lo hacían. Al no cumplir el apelante con este requisito no es posible declarar con lugar su pedido. VIII. El agravio relacionado con la mala fe, que según el recurrente, la sentencia lo calificó de tal, porque no obtuvo los permisos de construcción. Sin embargo, estima este Tribunal que tal actuar no es un elemento que permita arribar a esa conclusión. En este asunto el actor realizó varias construcciones; la primera de ella, fue una casa en el año de 1998 ubicada en el lado noreste del lote; la segunda se levantó en el año 2000 localizada en el sector sur. También consta en autos, de acuerdo a la constancia de la Municipalidad de Esparza a folio 39, que el actor o la señora Ana Isabel Méndez Ríos tuvieron un permiso de construcción para realizar tales obras. La buena fe consiste en la creencia del actor que ejercía actos posesorios sobre el bien a título de dueño, y como tal podía optar por obtener los permisos o no, dependiendo del grado de respeto que tuviera por las leyes relativas a la construcción. No obstante lo apuntado, el actor no cumplió con todos los requisitos exigidos para que proceda la prescripción positiva a su favor. Respecto a la clandestinidad que rebate el apelante, respecto a la

construcción de las obras, ese tema podría tener relevancia para resolver el derecho del actor para el cobro de tales, pero ello no ha sido objeto de apelación por lo que no puede analizarse desde ese ángulo."

Denegatoria por pretenderse titulación sobre terreno perteneciente al estado, análisis acerca de su demanialidad

[TRIBUNAL AGRARIO SECCION SEGUNDA]⁷

"III. La parte actora interpuso recurso de apelación contra la sentencia dictada por el Juzgado Agrario del Primer Circuito Judicial de la Zona Atlántica de las siete horas del veinte de agosto del dos mil cuatro (folio 272 a 299). Como motivos de nulidad manifiesta los siguientes: 1) La Sala Constitucional ha establecido que la falta de fundamentación constituye una violación al debido proceso y también se ha indicado que es difícil concebir una sentencia que carezca totalmente de argumentaciones fácticas y jurídicas sobre el porqué del fallo, y en el presente caso la sentencia carece de fundamentación pues no se motivó debidamente el fallo en lo concerniente a los hechos de la demanda, a la pretensión y a las razones de rechazo de la misma. 2) La prueba testimonial es suficiente para el dictado de

una sentencia favorable, pero no se analizó toda la prueba aportada, restándole importancia a la de la parte actora, sin indicarse los motivos de justificación, ni porqué le resta credibilidad a unos testigos y a otros no, siendo que esa irregularidad torna nula la sentencia. Por otro lado, como motivos de fondo adujo: 1) La demanda fue interpuesta porque se estaba perturbando un derecho de posesión de la actora, nunca se solicitó una usucapion agraria, ni un derecho de posesión, ni una reivindicación, sino la protección de un derecho posesorio ante una perturbación, pero se declara que no asiste a ninguna de las partes ningún tipo de posesión agraria por tratarse de bienes de dominio público, de modo que la sentencia deviene en ultrapetita. 2) La demanda de mejor derecho o acción publiciana se trata de una pretensión real de carácter agrario mediante la cual el poseedor de un fundo agrario que está siendo despojado ilegítimamente, o como en el presente caso con amenazas de despojo, solicita la recuperación de dicho bien o la tutela judicial del bien, y en al especie los requisitos de legitimación activa, pasiva e identidad del bien se han acreditado. 3) Se ha demostrado el ejercicio de una posesión a título de dueño en forma pública, pacífica e ininterrumpida y transmitida legalmente por los poseedores anteriores desde el año mil novecientos ochenta y dos. 4) El justo título está comprendido por una carta venta asentada en escritura pública la cual fue debidamente aportada a los autos. 5) Lo peor de todo es que por un lado se tiene por no demostrado que se haya trabajado agrariamente el terreno en disputa diez años antes de la promulgación de la Ley Orgánica de la Junta Administrativa Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica, número 5337 del 27 de agosto de 1973, en tanto por otro lado se indica el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa porque se demostró que la actora adquirió documentalente un inmueble y ejerció posesión por algún tiempo, lo cual resulta contradictorio. 6) Otra contradicción de la sentencia consiste en que la oposición del demandado Gustavo Adolfo Martín Fernández se tuvo por extemporánea pero por otro lado tuvo por interpuesta la excepción de prescripción. 7) Por último, al declararse sin lugar la demanda se condena mecánicamente al pago de las costas procesales y personales sin fundamentar la razón de dicha condenatoria, aún cuando en autos no se acreditó que fuera litigante de mala fe o que la demanda comprendiera pretensiones exageradas. No se está en presencia en ninguna de las situaciones preceptuadas por el artículo 221 del Código Procesal Civil, por lo que no procede la condenatoria. IV. En cuanto a la alegada nulidad del fallo por falta de fundamentación y valoración de la prueba testimonial, no resulta de recibo, ya que considera este Tribunal

que la prueba fue analizada dentro de los límites necesarios para resolver este asunto y de igual manera la a quo expresó los argumentos jurídicos suficientes para fundamentar el fallo. La sentencia cumple con toda la estructura que reza el artículo 155 del Código Procesal Civil y el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria. Se tomó en cuenta en forma amplia el reconocimiento judicial, la prueba documental y testimonial, no observando este Tribunal una falta de fundamentación como lo censura la apelante. Aunado a lo anterior, si bien se alega falta de fundamentación, se hace en forma genérica sin concretarse los elementos probatorios, fácticos o pretensiones que no fueron considerados. Así las cosas lo procedente es rechazar la nulidad invocada. V. En lo tocante a los agravios de fondo endilgados al fallo, tampoco lleva razón la impugnante. Lo anterior porque ha sido suficientemente demostrado que el área objeto de este litigio se encuentra comprendida dentro de bienes de dominio público pertenecientes a la codemandada Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica, en adelante JAPDEVA. Ello se desprende de los planos visibles a folios 1 al 3, así como la resolución administrativa del Ministerio del Ambiente y Energía No. R-520-00-ACLAC de folio 18. Tal materialidad según el reconocimiento judicial, es terreno de bosque primario en un noventa por ciento, con una casa de madera dentro de los doscientos metros de la zona marítimo terrestre, el cual linda al sureste con Enrique Spence, al noreste con el Río Canal de Tortuguero y al suroeste con terreno de JAPDEVA, con una medida aproximada de once hectáreas y media (folio 91). Por tal motivo, la demandada JAPDEVA contestó la demanda aduciendo en forma categórica: " mi representada resulta ser la única propietaria de los inmuebles reclamados, tanto por los actores reconventores como por los demandados-contrademandantes, en virtud del mandato legal contenido en la Ley 5337, artículo 1). De acuerdo con lo anterior, los bienes propiedad de mi representada resultan ser bienes de dominio público y en consecuencia, son inalienables e imprescriptibles, de ahí que cualquier defensa en ese sentido, opuestas por las partes en el proceso, deben ser declaradas sin lugar " (folio 54 y 55). VI. La situación del inmueble no es controvertida por la recurrente en su memorial de apelación, siendo el punto medular a dilucidar si se pueden conceder las pretensiones de la actora cuando se trata de un inmueble sometido a ese régimen demanial. No obstante previo a analizar ese extremo, es necesario mencionar que el artículo 41 inciso b) de la Ley Orgánica de la Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica, No. 5337 del 27 de agosto de 1973, dispone: " Son propiedad de JAPDEVA, además de sus activos e

ingresos ordinarios y extraordinarios, los siguientes: a) ... b) Todos los terrenos del Estado situados en el área habilitada por canales navegables, comprendidos en un área de diez kilómetros desde el mar hacia el interior, paralela a la costa y una faja de tres kilómetros de ancho, paralela a ambos lados de los ríos y canales que administre la Junta ". Por lo que es claro se trata de bienes de dominio público, debiendo notarse incluso que los planos de folio 1 al 3 fueron levantados con posterioridad a la afectación del bien. VII. Analizada la demanda, la actora pretende se declare: "1. Que la suscrita es la que ostenta la posesión del inmueble en cuestión que hasta la fecha ha sido en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpidamente y a título de dueña por más de diez años desde su trasmisión y con anterioridad a ésta debido al traspaso que los anteriores dueños me hicieron. 2. Que se declare que el demandado Gustavo adolfo Marín Hernández ha perturbado la propiedad en cuestión mediante actos tendientes a un despojo, impidiéndome el libre disfrute y goce de dicho derecho. 3. Que se le ordene al demandado no entorpecer ni interrumpir mi posesión que hasta la fecha ha sido en forma quieta, pública, pacífica, initeruumpidamente y a título de dueña por más de diez años desde su trasmisión y con anterioridad a ésta debido al tarspaso que los anteriores dueños me hicieron de su posesión. 4. Que se le prevenga al demandado en el futuro se abstenga de perturbar mi posesión de cualquier forma que sea, como lo hizo al impedirme desarrollar el plan de manejo forestal, haciéndose dueño ante terceros como el MINAE y la Fiscalía de Limón " (folio 42). En este orden de ideas es evidente, contrario a lo que indica la recurrente, se pretende en el fondo el reconocimiento de un derecho de posesión frente al demandado sobre el área objeto de este litigio, toda vez alega como fundamento de su pretensión el haberlo poseído por diez años en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueña por más de diez años. Nótese que en el agravio de fondo supra identificado como segundo, la propia recurrente califica su acción como de "carácter real y de mejor derecho de posesión". VIII. Al pertenecer el inmueble al dominio público no es dable conceder en la vía declarativa derechos de posesión o propiedad sobre esa materialidad, aún cuando sea para resolver un conflicto entre particulares, tampoco es procedente declarar una situación jurídica posesoria como la que pretende la actora, pues se estarían creando situaciones jurídicas consolidadas que afectan intereses del Estado. Ya en un caso similar este Tribunal se había pronunciado mediante Voto. No. 458 de las nueve horas cuarenta minutos del treinta y uno de agosto del dos mil. Así las cosas no es útil o relevante analizar o calificar las condiciones bajo las cuales se ha ejercido la

posesión, es decir, si lo ha sido en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, a título de dueño o con justo título. IX. De la prueba testimonial evacuada en autos, no consta se haya ejercido posesión con anterioridad a la afectación del bien al dominio público, toda vez el testigo José Eduardo Umaña Merino dijo conocer el lugar desde el año mil novecientos ochenta y dos (folio 211), Hernán Martínez Herrera desde mil novecientos ochenta y cuatro (folio 213), Zoraida Zamora Zamora

desde mil novecientos ochenta y tres (folio 214), Mario Vega Alvarado desde mil novecientos ochenta (folio 216), Carlos Alberto Ruiz Badilla desde mil novecientos noventa y tres (folio 217), por lo que bajo este cuadro fáctico debe de tenerse por acreditado que el bien forma parte del patrimonio del Estado."

Usucapión Civil

Análisis sobre el justo título e imposibilidad de hacer valer la simple posesión

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA]⁸

"VII.- Es evidente, que en este caso la actora no posee justo título, concepto de relevancia descrito ya por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia N° 19 de las 14,00 horas del 7 de abril de 1993, la cual en lo que interesa expone: "V.- 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 constituye en 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 es un requisito subjetivo relacionado con la creencia del adquirente de estar asistido por el derecho en la posesión ejercida. En la mayoría de los países se requiere el justo título para la prescripción ordinaria. Por ejemplo, el Código Civil Italiano de 1942 no habla específicamente de justo título, pero se refiere a un "... título que sea idóneo para transferir la propiedad ..." (artículo 1159), lo cual es interpretado, en forma casi unánime por la doctrina y jurisprudencia de ese país, en el sentido de ser cierto y válido.... La justicia del título radica, según ha desarrollado la doctrina, antigua y reciente, en su veracidad y validez. La primera característica se refiere a su existencia real, excluyéndose como tal al título putativo y al simulado. En ambos casos, no hay un justo título operante, sólo la apariencia de éste. La posesión ejercida en virtud de un título putativo podría considerarse de buena fe, pero no apta para usucapir."

Requisitos e imposibilidad de acreditar el justo título mediante prueba testimonial

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA]⁹

" VIII .- Pero cabe aclararle a la actora que aún y cuando se hubiera recibido la prueba testimonial que ofreció, la decisión final respecto al asunto sometido a debate siempre sería la misma que ahora se combate. Es decir, el rechazo de la demanda. Lo anterior porque para adquirir por usucapión o prescripción positiva un bien inmueble inscrito a nombre de otro en el Registro Público de la Propiedad , es necesario que el demandante demuestre tener, entre otros requisitos, un justo título traslativo de dominio sobre el bien de que se trate, pero no proveniente del verdadero propietario del fondo, sino de un no propietario, es decir, de un no domino (artículos 853 y 854 del Código Civil y la doctrina y la jurisprudencia que los informan, y con respecto a esta última, los votos de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia números 260-02 y 312-03 , entre otros). Ese título la

actora no lo ha aportado a los autos y no es susceptible de probarlo mediante testigos. Ergo, no procede declarar que a su favor ha operado la prescripción positiva respecto al lote de terreno cuestionado. X.- Sí cabe mencionar también que en criterio de este Tribunal, y al contrario de lo que consideró el a quo en su fallo, la actora sí probó ser la poseedora desde hace varios años del lote de terreno disputado, en forma pública, pacífica, continua, de buena fe y a título de dueña, al punto que construyó en él un templo católico, tal y como lo afirmó en su demanda, pues en relación con esos extremos la accionada no se opuso y más bien reconoció la existencia del templo indicado, de cuya existencia también da fe el plano del lote aportado por la actora, visible a folio 3, catastrado en mayo de 1994. Pero esos hechos no dan pie, por sí solos, para declarar a favor de la actora la usucapión pretendida. Y es que ese modo de adquirir el dominio no puede utilizarse para adquirir y lograr inscribir en el Registro Público un bien inmueble inscrito a nombre de un tercero, cuando según lo dice el interesado lo ha adquirido por actos traslativos de dominio celebrados intervivos, en donde según él mismo también lo afirma, ha intervenido el tercero propietario registral pero que sin que haya otorgado documentos de dominio inscribibles, pues en esos supuestos, de ser ciertos, el camino para obtener el título de dominio inscribible que interesa es otro, y no el de la usucapión."

Usucapión civil: Concepto y alcances

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]¹⁰

"III.- Para que opere la usucapión, es necesaria la concurrencia de varios requisitos: cosa hábil, o sea, susceptible de propiedad privada; ubicada dentro del comercio; justo título; buena fe; posesión y transcurso del tiempo, ejercida aquélla en calidad de propietario, en forma continua, pública, pacífica y por diez años o más. De faltar uno sólo de ellos, no opera la prescripción adquisitiva. Respecto del título traslativo de dominio o justo título ha dicho esta Sala: " III.- En el primer reproche se alega, en forma tácita, la violación indirecta por errónea valoración de la prueba del numeral 854 del Código Civil, del cual la recurrente pretende derivar que la ausencia del justo título puede ser sustituido por la posesión efectiva del bien a usucapir. Ese precepto legal establece: "El que alegue la prescripción está obligado a probar el justo título, salvo que se trate de

servidumbres, del derecho de poseer, o de muebles, en cuyos casos, el hecho de la posesión hace presumir el título, mientras no se pruebe lo contrario". En contraposición a lo interpretado por la casacionista, en ningún momento ese numeral, viene a liberar al poseedor de un bien inmueble, si desea usucapir en esta materia su propiedad, de la necesidad del requisito de justo título, establecido en el ordinal 853 del mismo cuerpo legal. Como se desprende de su lectura, éste, también denominado título traslativo de dominio, solamente puede ser obviado cuando "...se trate de servidumbres, del derecho de poseer, o de muebles...", en otras palabras, cuando se pretenda usucapir alguno de esos derechos, pero, como excepción de la regla general, no está incluido la prescripción positiva del derecho de dominio sobre bienes inmuebles, en esta materia. El justo título consiste en que el poseedor de un predio, si desea transformarse en su dueño, debe haber ejercido su posesión a partir de un fundamento jurídico que lo facultaba para ello. Entonces, debió existir un negocio jurídico mediante el cual se facultó al individuo para ejercer actos posesorios, respecto del inmueble concreto, es decir, un acto mediante el cual se le trasladó el dominio de la finca, pero, su título no es inscribible o adolece de alguna falencia que impide su eficacia, principalmente, porque quien transmitió no era propietario del bien, por lo cual el poseedor pasa a una condición de adquirente a non domino. De esa manera, bajo el concepto del justo título se requeriría de una posesión iniciada a partir de un acto traslativo que habría permitido el traspaso, si hubiera emanado del verdadero propietario. Es decir, que el negocio tuviera la apariencia de alguno por el cual se adquiere, normalmente, el dominio de un bien inmueble; un contrato que traspase en condiciones habituales la propiedad del predio. Asimismo, el acto traslativo no puede estar viciado de nulidad absoluta, la cual podría ser acusada por cualquier interesado, o aún de oficio, e impediría el surgimiento de efectos del negocio jurídico. Distinto ocurre con la nulidad relativa, pues al ser esta subsanable, podría ser ratificada por el afectado y, por ende, subsistir el título nacido a favor del poseedor. Además, deberá confluir con la buena fe, definida en el artículo 285 del Código Civil, a partir de la cual es necesario, para quien argumente poseer a título de dueño, haber tenido la creencia de tener el derecho para ello. Ante la situación descrita es que la ley establece la posibilidad de usucapir un inmueble, una vez hayan transcurrido diez años de posesión quieta, pública y pacífica. El Code Napoléon, codificación civil francesa, la cual sirvió como fundamento al legislador de 1886, establece dos maneras de usucapir los bienes inmuebles. La primera, contemplada

en su ordinal 2262, establece el plazo de 30 años para prescribir positivamente un bien, bastando su mera posesión. Es decir, en aquella legislación quien posea por más de ese lapso, podrá adquirir el bien, sin importar si fue poseedor de mala fe y si carecía de justificación alguna para detentar el solar. A ésta se le califica de prescripción ordinaria. El numeral 2265 del Código Napoleón viene a establecer la denominada prescripción abreviada, la cual opera cuando quien posee lo hace de buena fe y a partir de un justo título, el cual, sin embargo, no logra ser eficaz por razones determinadas. Esta será de 10 o 20 años, dependiendo del lugar en el cual tenga su domicilio el propietario registral. La doble posibilidad para usucapir también es recogida por la legislación civil española, con la variante de llamar usucapión ordinaria a la de 10 años, cuando existe justo título, (o 20 años cuando el propietario es ausente) y extraordinaria a la de 30 años, al tenor de los numerales 1957 y 1959 del Código Civil español. Pero, el legislador costarricense decidió omitir la prescripción ordinaria francesa, (extraordinaria según la española), y limitarse a la usucapión abreviada, denominándola ordinaria en seguimiento de la nomenclatura ibérica, la cual establece el plazo de 10 años según lo prevé el Código Civil. Respecto de la necesidad del justo título, la Sala indicó en sentencia No. 45 de las 15 horas 5 minutos del 22 de mayo de 1996 lo siguiente: " 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 trasmisión ; 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 dominiun 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 " . (no. 607, de las 9 horas del 23 de julio del 2004). En la especie, el actor desde su demanda evidenció que la usucapión pretendida no se fundaba en un título traslativo de dominio, sino en su posesión cierta del terreno por más de trece años: "6. Este servidor, sumando la posesión del antiguo poseedor, la cual como indiqué ha sido transmitida, tengo más de trece años de estar en posesión del inmueble sobre el que versa esta acción; tanto mi posesión como la de mi transmitente ha sido de manera pública, pacífica, a título de dueño y sobre todo de buena fe" . Sólo eso logró probar, su posesión efectiva del bien a usucapir, que al tenor del canon 279, párrafo segundo, del Código Civil, solo le permitirían, eventualmente, adquirir el derecho de posesión. La cesión de derechos posesorios a la que alude en el hecho tercero de la demanda, no constituye un título traslativo de dominio, como manifiesta, pues lo que se le traspasó fue, según consta en el documento privado, los derechos posesorios que decía tener a su favor el señor Luis Gerardo Matarrita Matarrita. Al no ser estos actos jurídicos susceptibles de traspasar la propiedad del fundo, el actor no puede variar la causa por la que entró a poseer, ni está amparado por un justo título que, de conformidad con la legislación civil, le permita usucapir. A raíz de lo analizado se concluye que el recurso debe ser rechazado, toda vez, que el Tribunal no violentó los preceptos 320, 484, 853, 854 y 863 del Código Civil alegados, al confirmar la sentencia del A quo,

ya que el actor no demostró tener un título traslativo de dominio que amparara su pretensión. El solo hecho de no cumplir con tal requisito bastaba para que la acción no prosperara, lo cual hace innecesario el estudio de los demás argumentos esbozados por el recurrente. En todo caso, a mayor abundamiento de razones, se observa que el actor carecía de buena fe, igualmente requisito sine quo non para usucapir, pues en la

misma cesión de derechos posesorios que aporta como justo título, consta que tanto el cedente como el cesionario (accionante), conocían que el inmueble pertenecía al demandado, con lo cual su posesión siempre ha sido de mala fe y tampoco puede aprovechar la supuesta buena fe de su antecesor en la posesión pues también carecía de ella. "

Improcedencia por no cumplir con requisitos

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION EXTRAORDINARIA]¹¹

"V. Con respecto al análisis del fondo de este asunto, los reproches que hace el gestionante a la resolución de primera instancia no resultan atinados, pues definitivamente no se cumplen los requisitos necesarios para que en la especie se configure la usucapión. El artículo 853 del Código Civil establece que para adquirir por prescripción positiva es necesario que concurren tres requisitos que son el título traslativo de dominio, la buena fe y la posesión, de manera que con la ausencia de uno de ellos no se podrá adquirir el dominio de esa forma. En el presente caso, la actora presenta como título una escritura pública otorgada el veinte de agosto de dos mil dos, en la que se protocolizó un contrato de compraventa de un derecho de posesión y mejoras celebrado entre ella y el señor Enrique González Sancho. Por medio de ese convenio, la señora Leidy Calderón Sánchez, le compró a don Enrique un derecho de posesión sobre un terreno sin inscribir, ubicado en Herradura, Garabito, de la entrada a la Playa quinientos metros al oeste y doscientos al norte, que resultó formar parte de la finca inscrita en el Partido de San José, matrícula de folio real número treinta y tres mil novecientos veintiocho, que es actualmente propiedad del codemandado Víctor Valverde Así. Ese título no es apto para sustentar la pretensión

que se conoce aquí, pues como se indica en la jurisprudencia que se transcribió en la sentencia que se examina, y que por ello resulta innecesario volver a transcribir, no se trata de un título traslativo del derecho de propiedad, sino únicamente del derecho de posesión y las mejoras, que son distintos. No es cierta la afirmación del recurrente que por medio de esa escritura se transmitió la propiedad y además la posesión y mejoras, pues el documento es claro al establecer que el objeto del contrato fue la posesión y las mejoras. Evidentemente se trata de derechos reales diferentes, y la transmisión de la posesión no comprende la de la propiedad, porque el primero es un derecho de inferior categoría que el de propiedad, de manera que no puede sobreentenderse que al transmitirse la posesión, se transmitió también el dominio, como parece entenderlo el recurrente. Sobre este tema, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia número 856- F-00 de las quince horas veinticinco minutos del quince de noviembre del dos mil expresó que " para prescribir en forma positiva, nuestra legislación exige tanto la " posesión" cuanto el " título traslativo de dominio" requisitos que no pueden identificarse existencialmente, vale decir la existencia de uno no conlleva la del otro y viceversa. Cada uno refiéranse(sic) a condiciones diferentes y por lo mismo no pueden confundirse. El primero corresponde al hecho material de tener bajo el poder y voluntad el bien, ejercicio que en orden a causar el efecto de usucapir, debe ser público, pacífico, continuo, de buena fe, a título de dueño y por más de diez años. Es la ejecución de una actividad física vinculada a un bien determinado. El segundo, en cambio, consiste en la causa o negocio jurídico que permite al poseedor, sea de manera mediata o inmediata, mantener poder jurídico posesorio sobre dicho bien. Es la justificación para ejercer la posesión sobre el mismo. Esa disparidad de contenidos es la razón que impide la identidad entre uno y otro requisito, pues perfectamente, se puede tener la posesión sin título, o bien el título sin posesión." Con respecto a la buena fe, considera el juzgador que no se cumple, pues la exigencia legal que establece el numeral 855 del Código Civil es que se mantenga durante todo el tiempo de la posesión y en este caso, la actora reconoció que en el mes de febrero de dos mil dos se enteró que el inmueble que ella poseía tenía un propietario registral. De acuerdo con la norma el artículo 285 del Código Civil y la información que aparece en el expediente, considera este Tribunal que la actora entró en posesión del inmueble de buena fe, pues al adquirir el derecho de posesión, en febrero del mil novecientos noventa y siete, creyó que quien le transmitió la propiedad era el poseedor del bien y que el inmueble no estaba inscrito en el Registro

Público de la Propiedad. Sin embargo, esa condición cesó en febrero del año dos mil dos, cuando se enteró, según ella lo reconoce, de los problemas que afectaban al inmueble y de que éste se encontraba inscrito a nombre de los accionados. Otro factor que corrobora la pérdida de la buena fe es que la actora adquirió el derecho de posesión, de acuerdo a lo que informa el contrato privado de compraventa, antes mencionado, en el mes de febrero de mil novecientos noventa y siete, pero ese documento fue protocolizado hasta agosto de los mil dos, cuando ya tenía conocimiento de los problemas posesorios aludidos. La ausencia de esos requisitos es suficiente motivo para rechazar la demanda, de manera que el tiempo de la posesión, la publicidad y la forma pacífica en que se ejerció no pueden subsanar los defectos aludidos. Por otra parte, cabe indicar que el hecho de que la parte accionada no haya ejercido actos posesorios sobre el inmueble en cuestión, no incide positivamente en la pretensión de la actora, puesto que la propiedad no se pierde por el no uso, es decir, la prescripción negativa no es propia del derecho de propiedad. (ver Sentencia N° 127 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las quince hora treinta minutos del diez de noviembre de mil novecientos noventa y cinco) Por las razones expuestas, procede confirmar la sentencia recurrida, en lo que ha sido objeto de agravios. "

Análisis acerca de los requisitos para que proceda, diferencia existente entre la posesión y el título traslativo de dominio

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION EXTRAORDINARIA]¹²

"IV. De acuerdo el artículo 853 del Código Civil, la propiedad de una cosa se adquiere por prescripción positiva. Para ello necesariamente se debe contar con título traslativo de dominio, buena fe y posesión. De faltar alguno de ellos la usucapión no es procedente, dado que según el artículo 45 de la Constitución Política "La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley...". Es claro que en el citado artículo, nuestra Carta Magna al hacer referencia al término "propiedad" se está refiriendo al dominio o propiedad -como pertenencia- absoluta sobre una cosa, en los términos regulados en el artículo 264 del Código Civil. Por ello es válido decir que

ningún propietario pierde su derecho de "propiedad" sobre un inmueble por el no ejercicio de la posesión, pues ésta es sólo una parte de los atributos que componen ese derecho pleno. En Costa Rica, la usucapión ordinaria, es la única admitida por nuestro derecho civil y en ella se exige justo título traslativo de dominio. Éste se ha entendido como aquella relación jurídica con quien anteriormente tenía la cosa, concretamente como un negocio jurídico en virtud del cual el poseedor actual adquirió el bien del poseedor anterior. Puede tratarse de una venta, una donación o cualquier otro negocio jurídico. 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. Puede decirse que en ella el título está constituido por el simple hecho de la posesión. Sin embargo, ese supuesto no está contemplado en nuestro ordenamiento jurídico. Por ello, es preciso tener claro qué se entiende por título, como causa adquisitiva de los derechos reales poseibles. Así, debe tratarse de un título traslativo de dominio, según lo califica el artículo 853 citado; es decir, un negocio jurídico que en condiciones normales sería idóneo para transferir el dominio, pero por tratarse de un acto realizado por un sujeto no titular del derecho, no podría producir, de inmediato, el fenómeno traslativo. Es un título a non domino, al emanar de quien no es dueño. La cosa se adquirió de otro, quien se comportaba y era reputado como dueño, sin serlo, el enajenante no es un 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 trasmisión. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en voto número 856- F- 00 de las 15 horas 25 minutos del 15 de noviembre del 2000, se ocupó de analizar la diferencia existente entre la posesión y el título traslativo de dominio, y en lo que interesa dijo: Contrario a lo aducido, para prescribir en forma positiva, nuestra legislación exige tanto la " posesión " cuanto el " título traslativo de dominio ", requisitos que no pueden identificarse existencialmente, vale decir la existencia de uno no conlleva la del otro y viceversa. Cada uno refieren a condiciones diferentes y por lo mismo no pueden confundirse. El primero, corresponde al hecho material de tener bajo el poder y voluntad el bien, ejercicio que en orden a causar el efecto de usucapir, debe ser público, pacífico, continuo, de buena fe, a título de dueño y por más de diez años. Es la ejecución de una actividad física vinculada a un bien determinado. El segundo, en cambio, consiste en la causa o negocio jurídico que permite al poseedor, sea de manera mediata o inmediata, mantener poder jurídico posesorio sobre dicho bien. Es la justificación para

ejercer la posesión sobre el mismo. Esa disparidad de contenidos es la razón que impide la identidad entre uno y otro requisito, pues perfectamente, se puede tener la posesión sin título, o bien el título sin posesión. De aquí que, no basta la sola posesión del inmueble para acreditar el título, como lo afirma el recurrente. Menos aún si esa posesión tiene como único asidero la presunción, por quien alega su ejercicio, de que ese bien no le pertenece a nadie. Tómese en consideración que bajo los supuestos de la realidad actual, los terrenos denominados res nullius son prácticamente inexistentes pues o cuentan con un dueño privado, o por exclusión, son bienes demaniales. Entonces, el denominado título referido en los numerales 853 y 854 del Código Civil, consiste en aquella causa jurídica idónea para justificar, al amparo de la ley, la posesión que se ejerce. Sobre el particular, conviene mencionar lo que esta Sala, en su Voto N° 1-99 de 14:00 horas del 6 de enero de 1999, ya expresó al respecto: " No cabe, consecuentemente, hacer derivar el título, de la posesión. Al respecto cabe repetir que, tratándose del derecho de poseer, opera una forma más ágil de adquisición que la correspondiente al derecho de propiedad. Ello, por cuanto el contenido de aquél (derecho de posesión), no es pleno y permanente como el de ésta (la propiedad). Es así como para adquirir el primer derecho aludido basta la posesión por un año, según lo estatuido por los artículos 279 y 869 in fine del Código Civil. Empero, esto se da en virtud de una presunción posesoria válida tan sólo para el derecho de poseer, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 281 ibídem. No está referida dicha presunción a la causa adquisitiva de la propiedad. Ésta, a tenor de lo prescrito por el ordinal 854, siempre debe probarse. En conclusión, se insiste, no puede asimilarse el título justificativo de la simple posesión con el referente a la adquisición de la propiedad. (La negrilla es del original)

Evidentemente, doña Antonia Porras carece de ese título putativo, "traslativo de dominio", a través del cual podría cumplir con el requisito contemplado en el párrafo tercero del artículo 853 citado, al pretender hacer derivar éste de la posesión que dice haber ejercido por más de veinte años. Posesión que en todo caso tampoco puede calificarse de buena fe, puesto que antes de interponer la demanda que se analiza ella ya sabía que el inmueble le pertenecía al accionado, fijando la a-quo ese conocimiento en el año mil novecientos noventa y tres, sin que la actora impugnara ese aspecto. Aún cuando para esa data ya habían transcurrido aparentemente más de diez años, desde el momento en que ella ingresó al inmueble, cumpliendo el plazo previsto en el artículo 860 idídem, los testigos Miguel Ángel Zúñiga y Nora del Carmen Ruiz por ella ofrecidos, fueron contestes al afirmar que la

actora nunca les ha dicho que ella fuera la dueña del terreno, permitiendo llegar a la conclusión que doña Antonia sabía que no era la dueña del fundo en cuestión. V. En cuanto a las mejoras, que alega la apelante tiene derecho a que se le reconozcan, a tenor del artículo 330 del Código Civil, manifiesta que la sentencia venida en alzada desconoce todas las que ha realizado en el terreno, de las cuales los mismos testigos mencionaron que "el terreno estaba enmontado y ahora se encuentra limpio", además de ello el cuidado que durante 22 años he dado, impidiendo la invasión por precaristas al lugar, variables que a la luz del derecho aplicable me deben ser reconocidas." En párrafos precedentes, al hacer alusión al cumplimiento de los requisitos necesarios para que se declarara en su favor la usucapión solicitada, doña Antonia dice que "...se ha demostrado con hechos ciertos, como son que el lugar estaba enmontado con plantaciones cuyas edades datan de más de una decena de años y que ahora el lugar se encuentra totalmente diferente, a raíz de que la suscrita, se dio a la tarea de darle mantenimiento y realizar mejoras en el lugar, haciendo sembradíos de diferentes especies, para ser aprovechados por mi grupo familiar." Evidentemente no existe claridad en la recurrente acerca de cuáles son las acciones que dice haber ejecutado en el terreno durante todo el plazo de su posesión, que constituyan mejoras indemnizables. Esa nitidez tampoco se aprecia en el escrito de contestación a la contrademanda, visible a folio 90, en donde doña Antonia hace referencia a las mejoras que pide le sean reconocidas. Allí afirma que las mejoras útiles y necesarias consisten en chapear, restaurar cercas, cambiar alambres, hacer gradas para el manantial del agua, evitar la invasión de precaristas, piedreros y malvivientes que pupulan en la zona y el mismo cuidado de la finca. VI. Efectivamente el artículo 330 del Código Civil le concede el derecho al poseedor de mala fe a que se le reconozca el valor de las mejoras necesarias y las útiles. Según el numeral 332 de ese mismo código, se tendrán como mejoras necesarias todos aquellos gastos indispensables para la conservación de la cosa y como útiles las que haya aumentado su valor venal. Sobre este punto conviene precisar qué debe entenderse como mejora. Tanto en la doctrina como en la jurisprudencia patria, se ha considerado que existen mejoras cuando se amplía, modifica, repara o completa un edificio o cuando se reponen o ensanchan plantaciones existentes, lo cual acrecienta o aumenta la cosa, convirtiéndola en más útil o agradable según la conveniencia o gusto del poseedor. En el memorial de expresión de agravios, la actora pide se le reconozcan como mejoras: el mantenimiento -chapea- y cuidado que le dio al lugar y los sembradíos de diferentes especies que aprovechó su

grupo familiar. Partiendo del concepto que involucra el término mejoras antes aludido, es fácil concluir que la chapea y el cuidado del inmueble no constituyen mejoras. Son acciones que se originan en la posesión misma ejercida por la apelante, la primera tendiente a hacer más placentera su estancia en el inmueble al estar limpio de maleza y la segunda deviene del derecho de defensa de la posesión de hecho que ha ejercido, excluyendo a cualquier individuo que pretendiese ingresar al inmueble a poseerlo igual

que ella. No se amplía, modifica, repara algo ya existente en el fundo antes de que se suscitara el ingreso de la señora Porrás Araya. En lo tocante a la restauración de cercas, cambio de alambres y la confección de gradas en el manantial de agua, a que hace referencia en el escrito de contestación a la reconvención, actos que encuadrarían dentro del conceptos de mejoras útiles y necesarias, la demandante no demostró que ellos se verificaran, incumpliendo la carga de la prueba que le impone el artículo 317 inciso 1 del Código Procesal Civil. Ninguno de los dos testigos que concurrieron al despacho a-quo a rendir su declaración hizo alusión a estos aspectos. Por el contrario, el señor Miguel Ángel Zúñiga Vargas dijo: " El terreno que yo recuerde cuando doña Antonia llegó no estaba cercado, hasta hace poco lo cercaron, no sé quién lo hizo, lo cercaron al frente..." Por su parte la testigo Nora del Carmen Ruiz Barrantes expresó: "Que yo recuerde, el terreno siempre ha estado igual, porque por un lado hay varias casas construidas y como es una urbanización, cada dueño de esas casas tiene muro, recuerdo que por un lado sí había alambres con postes de madera, esto a la orilla de la calle..." Igualmente, tampoco constituyen mejoras útiles o necesarias la siembra de árboles frutales -limón ácido-, chayotes y la construcción de la casita en que vive la demandante, por constituir plantaciones y construcciones nuevas hechas en terreno ajeno, como acertadamente resolvió la a-quo. Véase que solamente la testigo Ruiz Barrantes hace una breve reseña de las condiciones en que se encontraba el fundo antes de que acaeciera la ocupación de la señora Porrás, sin embargo el conocimiento que tiene de esa la situación no es directo, sino de referencia, como se desprende de su declaración al indicar que " Mi hermano me dijo que cuando nosotros llegamos a vivir a ese lugar, el terreno que ocupa doña Antonia y su hijo estaba sembrado de guineo." En cuanto a la casita, ambos testigos coinciden en que doña Antonia la edificó luego de que algún individuo quemó la que ya existía en el inmueble. Sobre el tema de las construcciones y plantaciones nuevas, resulta ilustrativo citar la sentencia número 418- F- 03 de Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, dictada a las nueve horas quince minutos del

dieciocho de julio del año dos mil tres, que en lo que interesa dijo: "V.- Don Alberto Brenes Córdoba (Tratado de los Bienes, Editorial Juricentro, San José, 1981, págs. 73 y 74), explica que, según el estricto sentido jurídico de las palabras, las mejoras deben diferenciarse de las plantaciones o construcciones nuevas que una persona hace en suelo ajeno, pues es lo cierto que ambos institutos se regulan bajo principios y normas distintas. "Las mejoras se hacen en cosa preexistente a efecto de ampliarla, modificarla, repararla o condicionarla según la conveniencia o gusto del poseedor. Así, tratándose de un edificio, la apertura de una o más ventanas, componer el techo, agregar una o más piezas, son obras o trabajos que se conceptúan mejoras. Y con referencia a un predio rústico, lo son asimismo, reponer las plantas que han perecido, arreglar las cercas que estuvieren en mal estado, desecar pantanos y aun ensanchar las plantaciones que allí habían cuando el individuo entró en posesión de la finca. Mas las plantaciones o edificaciones hechas en terreno ajeno donde no había obras de esa naturaleza, o si existían estaban por completo separadas de las nuevas, son mejoras, en la acepción común de la palabra, más no en el sentido legal, y se rigen por la accesión inmobiliaria". Bajo esa misma orientación, esta Sala, en sentencia No. 37 de las 14 horas 55 minutos del 10 de abril de 1996, manifestó: "Las edificaciones levantadas en un terreno, en buena técnica jurídica, no pueden reputarse mejoras. Estas últimas constituyen aumentos, reparaciones o cambios favorables en bienes preexistentes, tocante a los cuales, dependiendo si se trata de poseedores de buena o mala fe, puede pedirse el reembolso en caso de devolución del bien, cuando el propietario no ha ostentado la posesión. La regulación del pago de mejoras está contenida en los artículos 328 a 332 del Código Civil, y puede acordarse en aquellos casos en los cuales no se da la accesión por siembra o edificación en fundo ajeno. De darse la accesión, el régimen aplicable será el previsto por los artículos 508 y 509, según corresponda". VII. En conclusión al no reunir la demandante los tres requisitos que exige el numeral 853 del Código Civil tantas veces citado, ostentando únicamente la posesión por un período prolongado, no le asiste el derecho para reclamar la usucapión del inmueble a que se refiere éste proceso. Tampoco puede ser resarcida en las mejoras que a título de útiles y necesarias reclamó, al no ser tales. Por ello, no queda más remedio que confirmar la sentencia recurrida en todos sus extremos."

Análisis sobre los requisitos y diferencias entre posesión y el justo título

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA]¹³

"VII. Para que proceda la usucapión de un inmueble inscrito o no en el Registro Público de la Propiedad Inmueble es necesario la concurrencia de los siguiente requisitos: título traslativo de dominio, buena fe y posesión, según el ordinal 853 del Código Civil. En lo tocante al agravio vinculado con el título traslativo de dominio, debe ser valido. En la especie, el título aportado por el actor es la copia de la escritura a folio 2 y 3, fue otorgada ante los Notarios Públicos Juan Chávez Alvarado y Antonio Zeledón Colombari, el día 05 de julio de 1996, por medio del cual Luis Arce Rodríguez le vende a Edgar Vindas Núñez las mejoras y la posesión, sobre el terreno en litis. Según el documento aludido, la posesión ejercida fue de forma pública, pacífica y sin interrupción a título de dueño por un plazo superior a nueve años. Sin embargo en lo tocante al título, no demostró tener uno valido. En la cláusula quinta del convenio en estudio señala: " Quinto: Manifiesta el señor Vindas, tener pleno conocimiento que lo que ahora adquiere son las mejoras y la posesión del terreno antes descrito.. .". Este lote se encuentra comprendido dentro de la finca del partido de Puntarenas matrícula de folio real número treinta y tres mil novecientos veinticuatro, derechos cero cero uno y cero cero dos, a nombre del demandado Valverde Asi, según el informe pericial a folio 139 a 144, y así reconocido por el actor en hecho tercero de la demanda, y certificaciones registrales a folios 11 a 17. De lo anterior se concluye, el bien que pretende usucapir el actor se encuentra comprendido dentro de una finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad Inmueble. Conviene destacar, al momento que el actor adquirió el referido derecho de posesión, expresamente en la cláusula quinta, anteriormente copiada, fue advertido que lo transmitido era un derecho de posesión. Este Tribunal no tiene duda que el actor-reconvenido ha poseído la fracción reclamada, y ello se acredita con la testifical vertida en autos, de Flora Núñez Camacho, Héctor Soto Hernández y William Aguirre Sánchez, respectivamente a folio 102, 104 y 105, los cuales fueron contestes al rendir su declaración, que el actor era conocido como el dueño, ha hecho labores de limpieza, ha levantado

construcciones en el inmueble, y es reconocido en la comunidad como el dueño. No obstante, tales actos posesorios por sí mismos no tienen la facultad de extinguir el derecho de propiedad del demandado-reconventor. Con la finalidad de aclarar al recurrente las diferencias existentes entre el requisito de la posesión y el justo título, resulta pertinente transcribir parcialmente el voto N° 859-F-00 de las 15 horas 25 minutos del 15 de noviembre del 2000 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia: " ... prescribir en forma positiva, nuestra legislación exige tanto la " posesión " cuanto el " título traslativo de dominio ", requisitos que no pueden identificarse existencialmente, vale decir la existencia de uno no conlleva la del otro y viceversa. Cada uno refieren (sic) a condiciones diferentes y por lo mismo no pueden confundirse. El primero, corresponde al hecho material de tener bajo el poder y voluntad el bien, ejercicio que en orden a causar el efecto de usucapir, debe ser público, pacífico, continuo, de buena fe, a título de dueño y por más de diez años. Es la ejecución de una actividad física vinculada a un bien determinado. El segundo, en cambio, consiste en la causa o negocio jurídico que permite al poseedor, sea de manera mediata o inmediata, mantener poder jurídico posesorio sobre dicho bien. Es la justificación para ejercer la posesión sobre el mismo. Esa disparidad de contenidos es la razón que impide la identidad entre uno y otro requisito, pues perfectamente, se puede tener la posesión sin título, o bien el título sin posesión. De aquí que, no basta la sola posesión del inmueble para acreditar el título, como lo afirma el recurrente. Menos aún si esa posesión tiene como único asidero la presunción, por quien alega su ejercicio, de que ese bien no le pertenece a nadie. Tómese en consideración que bajo los supuestos de la realidad actual, los terrenos denominados res nullius son prácticamente inexistentes pues o cuentan con un dueño privado, o por exclusión, son bienes demaniales. Entonces, el denominado título referido en los numerales 853 y 854 del Código Civil, consiste en aquella causa jurídica idónea para justificar, al amparo de la ley, la posesión que se ejerce. . . . " (lo destacado es del texto original). De lo anterior, se colige que los argumentos dados por el recurrente carecen de sustento, porque el hecho que su posesión sea pacífica, continua, de buena fe, por más de diez años y a título de dueño, no le exime de cumplir con el requisito del título traslativo de dominio, en los términos que prescribe la ley. VIII. Sobre los agravios vinculados con el tema de la buena fe y la legitimación activa, tales no tienen la capacidad de modificar lo resuelto. Concerniente a la buena fe del actor, parcialmente lleva razón el recurrente, en cuanto a que no se demostró que su posesión fuera de mala fe, al menos antes que

contratará al topógrafo para el levantamiento del plano sobre la porción en litis, dada que la misma se presume. El ordinal 285 del Código en cita, establece que cesa, en el momento de adquirir certidumbre que se posee indebidamente, lo cual ocurrió como se reconoció en el hecho quinto de la demanda con la confección del plano (folio 19). No obstante, para poder usucapir deben converger la totalidad de los requisitos señalados en el artículo 853 de reiterada cita, pues la falta de uno de ellos impide que prospere la acción. Al no demostrar el actor el cumplimiento de todos los requisitos enlistados, no posee el apelante legitimación activa, tal y como lo señala el ad quo."

Inexistencia de justo título en simple posesión inmemorial sobre propiedad debidamente inscrita en el registro público

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA]¹⁴

"X.- Este Tribunal ha expresado que la posesión adquirida por un título no traslativo de dominio, no es apta para usucapir, pues por título traslativo se debe de entender aquél que constituya un negocio jurídico capaz de transmitir la propiedad. Todo ello reiterando el criterio que ha sustentado la Sala de Casación, pudiendo citarse la sentencia N° 19 de las 14:00 horas del 7 de abril de 1993, dictada por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia expuso en lo que interesa lo siguiente: "V.- 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 constituye en 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 es un requisito subjetivo relacionado con la creencia del adquirente de estar asistido por el derecho en la posesión ejercida..." XI.- Cabe, por lo tanto, cuestionarse, si ejercer actos posesorios sobre bienes inmuebles, configura justo título, como lo pretende la actora, capaz de extinguir por prescripción negativa el derecho de propiedad de la empresa demandada y que de ese modo opere la prescripción positiva a su

favor. Según las reglas de la carga de la prueba previstas en el artículo 317 del Código Procesal Civil, el poseedor es quien debe demostrar que cuenta con justo título, y en este caso la recurrente Calvo Leal no lo hizo. La pauta marcada por la jurisprudencia de la Sala Primera, expresa en cuanto a esa carga procesal que: "nuestro Código Civil, en su artículo 854, exige la prueba de este requisito, pero exceptuando los casos en los cuales existen presunciones posesorias --tratándose de muebles o del derecho de posesión -, o no lo requiere del todo para usucapir -servidumbres continuas y aparentes-. La razón de las excepciones resulta fácil de entender, por el diverso tratamiento dado a los casos señalados. Tratándose del derecho de poseer, la forma de adquisición es más ágil que la prevista para el derecho de propiedad, pues su contenido no es pleno y permanente como el de ésta. En efecto, para adquirir este derecho, basta la posesión por un año (Artículos 279 y 869, in fine, del Código Civil), pero ello por una presunción posesoria válida tan sólo para el derecho de poseer, según reza el artículo 281 ibídem, mas no referida a la causa adquisitiva de la propiedad, la cual, a tenor del ordinal 854, siempre debe probarse. ... es oportuno recordar los derechos reales susceptibles de ser adquiridos por usucapión, en los cuales sí se requiere la demostración del justo título. Entre ellos se encuentra el derecho de propiedad -como derecho pleno- y los derechos de usufructo, uso y habitación -como derechos derivados-. En estos casos, no basta con presumir el derecho de poseer; es necesario demostrar una justa causa adquisitiva del dominio, del usufructo, del uso o de la habitación. La función de la presunción posesoria, plenamente aplicable al simple derecho de poseer -derecho real en cosa ajena, el cual, pese a su enorme relevancia, tiene un rango inferior al de propiedad- o al de dominio sobre bienes muebles -lo cual se funda en el sistema de publicidad a éstos aplicable-, no ha sido extendida por nuestra legislación a la prueba del justo título en otros casos. En éstos, la diferente naturaleza y consideración socio económica de los derechos, requieren, en el complejo supuesto de hecho de la adquisición originaria analizada, una causa justificante de la posesión, la cual sea explícita y permita no sólo analizar si el título es justo (válido y verdadero), sino también su concordancia con el bien objeto de posesión.(Resolución N° 16-82 up. Cit.). XII.- Se concluye de ese modo que la posesión ejercida sobre el inmueble no es suficiente para que se acoja la demanda planteada por la actora Calvo Leal. La situación de hecho subyacente no corresponde con los supuestos requeridos para la aplicación del artículo 854 citado. El solo hecho de haber poseído durante más de diez años el inmueble, como indica la recurrente, no constituye el

"justo título" requerido por nuestra legislación, máxime que cuando inició su posesión sabía que el bien inmueble tenía un propietario registral. En atención a lo expuesto, en vista de que la apelante está pretendiendo que se declare una prescripción positiva o usucapión a su favor sobre una finca debidamente inscrita en el Registro Público, careciendo de justo título, a la luz de la doctrina del artículo 320 del Código Civil, su pretensión principal no es de recibo. Tampoco procede la demanda formulada en forma subsidiaria, pues no probó que hubiere ejecutado mejoras necesarias, indemnizables a la luz del ordinal 330 ídem. Todo lo analizado por el Juez en la sentencia revela que se analizó el fondo de la litis, pues en el fallo apelado el juzgador analizó los presupuestos de fondo necesarios para una sentencia estimatoria, a saber: el derecho real, la legitimación en la causa y el interés actual. En atención a lo anterior, se estima que deberá anularse de oficio la contradicción vertida en dicho pronunciamiento en el sentido de que se omite pronunciamiento en cuanto al fondo. En lo que atañe al pronunciamiento vertido sin especial condenatoria en costas, ésto no se modifica en virtud del principio de la reforma en perjuicio, por lo que se mantendrá el fallo en lo apelado."

Análisis con respecto al justo título

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]¹⁵

"III.- En el primer reproche se alega, en forma tácita, la violación indirecta por errónea valoración de la prueba del numeral 854 del Código Civil, del cual la recurrente pretende derivar que la ausencia del justo título puede ser sustituido por la posesión efectiva del bien a usucapir. Ese precepto legal establece: "El que alegue la prescripción está obligado a probar el justo título, salvo que se trate de servidumbres, del derecho de poseer, o de muebles, en cuyos casos, el hecho de la posesión hace presumir el título, mientras no se pruebe lo contrario". En contraposición a lo interpretado por la casacionista, en ningún

momento ese numeral, viene a liberar al poseedor de un bien inmueble, si desea usucapir en esta materia su propiedad, de la necesidad del requisito de justo título, establecido en el ordinal 853 del mismo cuerpo legal. Como se desprende de su lectura, éste, también denominado título traslativo de dominio, solamente puede ser obviado cuando "...se trate de servidumbres, del derecho de poseer, o de muebles..." , en otras palabras, cuando se pretenda usucapir alguno de esos derechos, pero, como excepción de la regla general, no está incluido la prescripción positiva del derecho de dominio sobre bienes inmuebles, en esta materia. El justo título consiste en que el poseedor de un predio, si desea transformarse en su dueño, debe haber ejercido su posesión a partir de un fundamento jurídico que lo facultaba para ello. Entonces, debió existir un negocio jurídico mediante el cual se facultó al individuo para ejercer actos posesorios, respecto del inmueble concreto, es decir, un acto mediante el cual se le trasladó el dominio de la finca, pero, su título no es inscribible o adolece de alguna falencia que impide su eficacia, principalmente, porque quien transmitió no era propietario del bien, por lo cual el poseedor pasa a una condición de adquirente a non domino. De esa manera, bajo el concepto del justo título se requeriría de una posesión iniciada a partir de un acto traslativo que habría permitido el traspaso, si hubiera emanado del verdadero propietario. Es decir, que el negocio tuviera la apariencia de alguno por el cual se adquiere, normalmente, el dominio de un bien inmueble; un contrato que traspase en condiciones habituales la propiedad del predio. Asimismo, el acto traslativo no puede estar viciado de nulidad absoluta, la cual podría ser acusada por cualquier interesado, o aún de oficio, e impediría el surgimiento de efectos del negocio jurídico. Distinto ocurre con la nulidad relativa, pues al ser esta subsanable, podría ser ratificada por el afectado y, por ende, subsistir el título nacido a favor del poseedor. Además, deberá confluir con la buena fe, definida en el artículo 285 del Código Civil, a partir de la cual es necesario, para quien argumente poseer a título de dueño, haber tenido la creencia de tener el derecho para ello. Ante la situación descrita es que la ley establece la posibilidad de usucapir un inmueble, una vez hayan transcurrido diez años de posesión quieta, pública y pacífica. El Code Napoléon , codificación civil francesa, la cual sirvió como fundamento al legislador de 1886, establece dos maneras de usucapir los bienes inmuebles. La primera, contemplada en su ordinal 2262, establece el plazo de 30 años para prescribir positivamente un bien, bastando su mera posesión. Es decir, en aquella legislación quien posea por más de ese lapso, podrá adquirir el bien, sin importar si fue poseedor de mala fe y si

carecía de justificación alguna para detentar el solar. A ésta se le califica de prescripción ordinaria. El numeral 2265 del Código Napoleón viene a establecer la denominada prescripción abreviada, la cual opera cuando quien posee lo hace de buena fe y a partir de un justo título, el cual, sin embargo, no logra ser eficaz por razones determinadas. Esta será de 10 o 20 años, dependiendo del lugar en el cual tenga su domicilio el propietario registral. La doble posibilidad para usucapir también es recogida por la legislación civil española, con la variante de llamar usucapión ordinaria a la de 10 años, cuando existe justo título, (o 20 años cuando el propietario es ausente) y extraordinaria a la de 30 años, al tenor de los numerales 1957 y 1959 del Código Civil español. Pero, el legislador costarricense decidió omitir la prescripción ordinaria francesa, (extraordinaria según la española), y limitarse a la usucapión abreviada, denominándola ordinaria en seguimiento de la nomenclatura ibérica, la cual establece el plazo de 10 años según lo prevé el Código Civil. Respecto de la necesidad del justo título, la Sala indicó en sentencia No. 45 de las 15 horas 5 minutos del 22 de mayo de 1996 lo siguiente: " 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 trasmisión; 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". De manera concreta, en el sub lite , la demandante no demostró haber entrado a poseer en virtud de un título traslativo de dominio. Sólo logró probar una tolerancia de los condueños registrales del bien, para que ella habitara la casa ubicada en el fundo, al tenor del canon 279, párrafo primero, del Código Civil, en cuanto desestima el derecho de posesión cuando los actos posesorios son permitidos por mera tolerancia. Pero, al no ser este acto jurídico susceptible de traspasar la propiedad del fundo, la actora no puede variar la causa por la que entró a poseer ni está amparada por un justo título que, de conformidad con la legislación civil, le permita usucapir. Además, la posesión, per se , no constituye un justo título, como lo considera erradamente la casacionista, pues la misma ha de derivarse de una causa y en ésta se debe hallar aquel, no viceversa. A la vez, conforme se expuso supra , el numeral 854 del Código Civil no tiene los alcances pretendidos por la recurrente. Si bien ella ejerció actos posesorios, a partir del consentimiento de los condueños, tampoco puede prosperar una "acción" publiciana, porque esta solo concierne a la contienda entre meros poseedores, con la finalidad de dirimir quién tiene un mejor derecho respecto del otro sobre el fundo, pero, quien tan solo tiene la posesión de un bien no puede predominar sobre el propietario de la finca, quien ostenta un derecho más amplio, conforme al numeral 319 del Código Civil, el cual impide al poseedor disputar el inmueble con quien mantenga un mejor derecho de poseer, verbigracia el dueño. Menos aún, cuando se ha disfrutado del derecho de uso y habitación, en virtud de un comodato, como aconteció con la actora en el sub iudice , quien vivió en el predio, por tolerancia de

los condueños codemandados quienes, en todo caso, nunca perdieron la posesión, pues la ejercieron de manera mediata a través de la comodataria, señora Cubillo Mendoza. Además, al estar contenida la posesión dentro del dominio, el titular de este último solo podrá perder la primera ante un poseedor si éste logra usucapir el inmueble y, de esa manera, transformarse en su dueño, desplazando al anterior, conforme se regula en el ordinal 320 del Código Civil, lo cual implica que la propiedad no se pierde sino hasta que un tercero la logre usucapir, situación que no aconteció en este asunto. A raíz de lo analizado se logra concluir la improcedencia del reclamo de la casacionista,

pues el Tribunal no violentó el artículo 854 del Código Civil al denegar la demanda, por falta de justo título. Más bien, actuó conforme a derecho y al tenor del resto de la legislación pertinente al tema, ya que no eran procedentes la prescripción positiva ni la acción publiciana, ejercida tácitamente en subsidio. Lo anterior conllevará al rechazo del primer agravio del recurso. "

Análisis normativo y jurisprudencial sobre el justo título

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]¹⁶

" VII. El recurso versa esencialmente sobre dos institutos jurídicos que la Sala a analizado en reiterados fallos: la usucapión y el derecho de reivindicación del propietario. Por su trascendencia al describir y analizar el proceso que en ambos temas ha tenido la Sala, valga citar, en lo conducente, el voto No. 1 de las 14 horas del 6 de enero de 1999: " III.- La cuestión cardinal aquí debatida, ha venido siendo objeto de consideración por esta Sala, a lo largo de varios años. Consiste dicha cuestión en determinar si para usucapir precisa o no el título traslativo de dominio. En un principio, teniendo en mira necesidades específicas, realmente manifestadas en el ámbito de la actividad eminentemente agraria, esta Sala, con su actual integración, emitió el criterio contenido, entre otras, por la sentencia N° 92-91. En tal pronunciamiento se dijo: "Para este caso el título se

confunde con la posesión en cuanto el título es la posesión misma. Su carácter de "justo" radica en tener el carácter de ser lícito y para el caso ad usucapionem, es decir reunir la posesión los requisitos de ser continua, pública y pacífica, comportándose quien la ostenta como su verdadero titular...". Sin embargo, ya en la sentencia N° 162 de 14:30 hrs. del 4 de diciembre de 1992, en un asunto civil, se expresó: "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 para acceder, por el transcurso del tiempo, a la propiedad del bien". Antes de lo transcrito, en el mismo fallo, se dijo: "La doctrina civilista ha procurado precisar los requisitos del "título" para poder servir, junto con los demás supuestos previstos por ley, como causa adquisitiva de los derechos reales poseíbles. Dentro de estos -cabe indicar- 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...". IV.- Pocos meses después, en sentencia de las 14:00 hrs. del 7 de abril de 1993, bajo el número 19, esta Sala, en un asunto civil, emitió pronunciamiento en los siguientes términos: "V.- 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 constituye en 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 es un requisito subjetivo relacionado con la creencia del adquirente de estar asistido por el derecho en la posesión ejercida. En la mayoría de los países se requiere el justo título para la prescripción ordinaria. Por ejemplo, el Código Civil Italiano de 1942 no habla específicamente de justo título, pero se refiere a un "... título que sea idóneo para transferir la propiedad ..." (artículo 1159), lo cual es interpretado, en forma casi unánime por la doctrina y jurisprudencia de ese país, en el sentido de ser cierto y válido. En igual sentido, el artículo 1.940 del Código Civil Español establece el justo título como un requisito de la usucapión ordinaria, definiéndolo en el ordinal 1952 como aquel "... que legalmente baste para transferir el dominio o derecho

real de cuya prescripción se trate", añadiendo, en el siguiente artículo (1953), que "El título para la prescripción ha de ser verdadero y válido". Igualmente, en Argentina el artículo 3999 del Código Civil prevé la prescripción ordinaria en 10 años cuando el adquirente cuenta con el justo título y la buena fe, y el 4011 agrega: "El título debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído. El título putativo no es suficiente, cualesquiera sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título suficiente". También el Código Civil Francés se refiere al justo título, en primer lugar en su artículo 550, al definir al poseedor de buena fe como aquél "... que posee como propietario, en virtud de un título traslativo de dominio cuyos vicios ignora". Asimismo, lo establece como uno de los requisitos para la denominada prescripción de 10 a 20 años y, según el numeral 2267, el título nulo por defecto de forma no puede servir de base a este tipo de usucapión. La justicia del título radica, según ha desarrollado la doctrina, antigua y reciente, en su veracidad y validez. La primera característica se refiere a su existencia real, excluyéndose como tal al título putativo y al simulado. En ambos casos, no hay un justo título operante, sólo la apariencia de éste. La posesión ejercida en virtud de un título putativo podría considerarse de buena fe, pero no apta para usucapir. La simulación del título entraña su inexistencia y además trae aparejada la mala fe de las partes intervinientes en ella. En cuanto a la validez del título han surgido algunas dudas. Se reconoce que el título justificante de la posesión no está exento de vicios, pero éstos no le son intrínsecos. Se trata de una fallida transmisión del dominio realizada por un sujeto no titular, pero, haciendo abstracción de esa circunstancia, el negocio debe reunir los requisitos formales y sustanciales de validez que le son propios. No constituye título válido el absolutamente nulo, pues se trata de un negocio no apto, en forma abstracta, para transferir la propiedad. A manera de ejemplo, sería inidónea, a los efectos de la usucapión, la donación verbal realizada en contravención con lo dispuesto por el artículo 1397 del Código Civil. Generalmente, son aceptados en doctrina como aptos para usucapir los negocios anulables, pero según ha sido observado, con buen tino, en estos casos el negocio anulable es válido, per sé, si no se ha ejercido la respectiva acción dentro del plazo previsto por la ley (artículo 841 del Código Civil), produciéndose la consolidación del derecho en virtud de la subsanación del negocio anulable (artículo 838, in fine, ibídem)." En otro considerando la misma resolución analizó el segundo de los aspectos que aquí se cuestionan, la legitimación para reivindicar. Al respecto dijo: " X.- Tocante al argumento consistente en no

haber ejercido la entidad demandada posesión sobre el bien, lo cual, a juicio de los recurrentes, implica falta de legitimación para ejercer la acción reivindicatoria, se impone señalar lo siguiente. En la ya relacionada sentencia de esta Sala, N° 37-96, se expuso su actual criterio sobre el particular. Refiriéndose al anteriormente sustentado, contenido, entre otros, en el fallo N° 146-92, en el sentido de que "el propietario para estar legitimado debe ser dueño", sea, haber ejercido la posesión, se dijo lo siguiente: "La doctrina citada parte de un supuesto indemostrado, cual es la existencia de dos conceptos diferentes: ser dueño y ser titular de derecho. En apoyo de esta tesis, se citan los artículos 320, 321 y 316 del Código Civil. Según el último, al propietario le corresponde la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de los derechos que ésta comprende, dentro de los cuales se encuentran los señalados por el artículo 264 del citado Código. El artículo 320 ibídem, preceptúa que la acción reivindicatoria puede dirigirse contra quien posea como dueño, y subsiste mientras otro no haya adquirido el bien por usucapión. Por último, el 321 establece que esta acción también puede dirigirse contra quien poseía de mala fe y haya dejado de poseer. En estos casos, no se trata en realidad de una acción que pretenda la restitución del bien, lo cual es una característica fundamental de la acción reivindicatoria, sino las indemnizaciones en cuanto a frutos, deterioros y perjuicios. Ninguna de estas normas hace referencia a la distinción entre "titular" del derecho de propiedad y "dueño" del bien. Esta distinción, carente de sustento normativo, no encuentra tampoco asidero en la doctrina y legislación extranjeras. En ninguno de los países de tradición romano germánica se ha establecido una diferencia de tal naturaleza. Asimismo, una interpretación en este sentido, atenta contra los principios de seguridad jurídica que constituyen el pilar fundamental de la publicidad registral en materia de bienes inmuebles. Ello constituiría un grave obstáculo a la celeridad de las transacciones y negociaciones atinentes a estos bienes. De mantenerse esta distinción entre "titularidad" y "carácter de dueño", nada o poco valdría lo que en el Registro se indique en cuanto a la pertenencia de los bienes o a la constitución de derechos reales y personales en ellos. Quien quisiera establecer relaciones jurídicas respecto de esos bienes, estaría compelido a realizar todas las investigaciones pertinentes para conocer su realidad extra registral. Y cualquier duda tocante a posesión actual o anterior de quien aparece como titular, frustraría cualquier negociación, lo cual daría al traste con la celeridad en las transacciones requerida en la sociedad moderna..." VIII. En el subjúdice el Tribunal Superior Agrario

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

acogió la demanda reivindicatoria del actor Benjamín Chavarría Padilla, declarando nulo el título con el que Alfredo Mora Barboza justificaba su posesión a título de dueño y la de su hermano Mauro. Además, consideró que esa posesión fue interrumpida entre los años de 1981 a 1984 y de mala fe. Antes de analizar los cargos y revisar ese fallo, precisa recordar que Eduardo Mora Rojas vendió en tres ocasiones diferentes y a tres

sujetos distintos el mismo inmueble localizado en Aguas Calientes de San Vito de Coto Brus, Provincia de Puntarenas. Primero en enero de 1981 a favor de José Joaquín González Salgado, quien a la vez vendió al señor Benjamín Chavarría Padilla en julio de 1984. Luego a favor de Alfredo Mora Barboza en abril de 1981 -contrato declarado nulo por el Tribunal-, y por último a favor de Benjamín Chavarría en noviembre de 1985. En realidad, esa venta sólo vino a formalizar la efectuada por José Joaquín González a favor del último de los compradores citados, quienes a sabiendas de que en los tribunales de justicia se seguía un proceso de información posesoria para inscribir ese inmueble a nombre del señor Eduardo Mora, dispusieron que cuando éste tuviera el título inscribible, haría la venta directamente al segundo, evitando así un traspaso más, quedando amparada por el artículo 1063 del Código Civil. Analizando esa prueba y sustentándose en el artículo 1061 del Código Civil, el Tribunal determinó que la venta efectuada a favor de Alfredo Mora era nula, en tanto había adquirido de quien ya no era su dueño. Para llegar a esa conclusión, los jueces de instancia no tuvieron que analizar más que los contratos referidos, lo que en el criterio de la Sala es suficiente para llegar a las conclusiones emitidas en el fallo. Se hace innecesario entrar a analizar la prueba testimonial y el resto de la documental, para determinar, lo que a todas luces es evidente. Eduardo Mora ya no era el dueño cuando vendió a Alfredo Mora, consecuentemente, según lo dispone el artículo 1061 del Código Civil, la venta es nula. De todos modos, en realidad el punto fue resuelto por el entonces Tribunal Superior Penal de Pérez Zeledón. Mediante sentencia número 181 de las 13:00 horas 50 minutos del 29 de agosto de 1998, absolvió al señor Eduardo Mora Rojas del delito de estelionato. En ese pronunciamiento, el citado Tribunal llega a la convicción de que el señor Mora Rojas nunca tuvo la intención de vender dos veces la misma propiedad. Por el contrario, afirma el fallo, fue el recurrente quien en su condición de sobrino de don Eduardo pretendió valerse de la buena fe de su tío, una persona mayor y campesina. IX. Ahora bien, cabe preguntarse si a pesar de ello, este último demandado cuenta con los requisitos esenciales para usucapir y si se hace necesario volver a analizar

la prueba para esos efectos. En el considerando tras-anterior se transcribe uno de los pronunciamientos de la Sala que recoge la posición seguida en materia de usucapión. El título justo, entendido como aquel que transmite el dominio, es uno de los requisitos esenciales y al efecto, en materia agraria las cosas no varían, salvo en tratándose de la usucapión especial que rige la Ley de Tierras y Colonización (en este último sentido ver, entre otros de la Sala, el voto 320-F-01 de las 15 horas del 27 de abril de 2001). Ya se dijo que el demandado-contraventor, Alfredo Mora, no cuenta con título traslativo de dominio, pues el suyo fue declarado nulo. Siendo así, carece de uno de los requisitos esenciales de la prescripción adquisitiva, lo que impide declararla a su favor. A más de ello, por sentencia de las 13:50 horas del 29 de agosto de 1988, el Tribunal Superior de Pérez Zeledón, tuvo por probado que esa venta fue ficticia (folio 3), cuestión que no puede ser objeto de revisión en este proceso como atinadamente lo declaró el a-quem (artículo 164 del Código Procesal Civil). Lo así resuelto evidencia la falta de otro de los requisitos de la usucapión, la buena fe, argumento que se suma para denegar las pretensiones de Mora Barboza. Mora Rojas nunca tuvo intención de venderle, sino sólo ayudarlo a conseguir un crédito, lo que aquel aprovechó de mala fe para darle sustento a su posesión. X. No teniendo el demandado Alfredo Mora ni título por el que se le haya transmitido el dominio, ni habiendo ejercido la posesión de buena fe, pretende entonces se declare a su favor la usucapión especial que regula la Ley de Tierras y Colonización y para ello pide se revise nuevamente la prueba. No obstante, en este caso concreto, tampoco hace falta. Ese instituto jurídico, dispuesto únicamente para solventar necesidades de las familias campesinas sin tierra, cuenta con un procedimiento administrativo cuya finalidad es declarar a quien esté poseyendo tierras, con título a nombre de otro, "poseedor en precario", lo que le abre la posibilidad de obtener ese inmueble por diferentes vías, una de ellas a través del instituto de la usucapión. Sin embargo, en este asunto, el demandado Alfredo Mora no ha demostrado haber agotado la vía administrativa a esos efectos, por lo que tampoco le es atendible este agravio (artículos 92 y siguientes de la Ley de Tierras y Colonización). XI. Sólo queda por analizar la legitimación activa del actor Benjamín Chavarría Padilla para reivindicar el inmueble en disputa, y nuevamente determinar si hace falta entrar a valorar la prueba que el casacionista considera indebidamente ponderada. La sentencia de la Sala citada, refiere que la titularidad de los inmuebles inscritos en el Registro Público se demuestra precisamente por esa condición, situación que se da en el sub-lite. El actor Benjamín Chavarría

Padilla cuenta con título inscrito derivado de dos negocios jurídicos válidos y un proceso de información posesoria no impugnado. Eduardo Mora Rojas obtuvo un título inscribible mediante ese procedimiento por resolución de las 15 horas del 15 de julio de 1985 (folio 48), del que no consta en autos que fuera impugnado, ni hay pretensión en ese sentido en este proceso. Así, esa información posesoria es incuestionable ahora, por lo que no cabe valorar la prueba que de alguna forma pueda contradecirla. Por otro lado, a pesar de que Mora Rojas vendió a Chavarría Padilla cuando ya no era dueño, quién si lo era había consentido, aplicándose al caso lo dispuesto en el numeral 1063 del Código Civil, subsanándose esa venta. De esa forma resolvieron los jueces de instancia, lo que debe ser confirmado por la Sala. "

FUENTES CITADAS

¹ TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 0679-F-07, de las catorce horas cincuenta y dos minutos del veintidós de agosto de dos mil siete.

² SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N°000536-F-2007, de las diez horas treinta minutos del veintisiete de julio de dos mil siete.

³ TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 0513-F-07, de las quince horas cinco minutos del veintiocho de junio de dos mil siete.-

⁴ TRIBUNAL AGRARIO. Resolución N° 1113-F-06, de las diecés horas

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

diez minutos del diez de noviembre de dos mil seis.

⁵ TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL .Resolución N° 0927-F-06, de las diez horas cuarenta y cinco minutos del trece de setiembre del dos mil seis.

⁶ TRIBUNAL AGRARIO .Resolución N° 0776-F-06, de las dieciséis horas veinte minutos del veinticinco de julio de dos mil seis.

⁷ TRIBUNAL AGRARIO SECCION SEGUNDA Resolución N° 372-F-06, de las trece horas del veinticinco de abril del dos mil seis.

⁸ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA Resolución N° 381, de las nueve horas diez minutos del seis de noviembre de dos mil siete.-

⁹ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION SEGUNDA .Resolución N° 146, de las nueve horas cuarenta minutos del treinta y uno de mayo de dos mil siete.

¹⁰ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Resolución N° 000045-F-2007, de las nueve horas veinte minutos del veintiséis de enero del dos mil siete.

¹¹ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION EXTRAORDINARIA. Resolución N° 380m de las nueve horas cinco minutos del quince de diciembre del dos mil seis.

¹² TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION EXTRAORDINARIA. Resolución N° N° 257, de las nueve horas del veintidós de setiembre de dos mil seis.

¹³ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 165, de las nueve horas del veintitrés de junio de dos mil seis.

¹⁴ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 380, de las diez horas del veintiséis de octubre de dos mil cinco.

¹⁵ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 000607-F-2004, de las nueve horas del veintitrés de julio del año dos mil cuatro.

¹⁶ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 000011-F-03. De las diez horas cuarenta minutos del diecisiete de enero del año dos mil tres.