



[Click aqui para ver Aviso Legal \(NECESITA CONEXION A INTERNET\)](#)

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA:

DERECHO DE POSESION Y BUENA FE

SUMARIO:

1. NORMATIVA.

a. Código Civil.

- i. CAPÍTULO II .Del derecho de posesión.
- ii. CAPÍTULO II. De la prescripción positiva

2. DOCTRINA.

a. La Posesión.

- I. Concepto.
- II. Naturaleza Jurídica.
 - i. Posesión como poder de hecho.
 - ii. Posesión como poder jurídico (derecho).
 - iii. La Posición de nuestro Código Civil.
- III. Elementos de la Posesión.
 - i. Corpus.
 - ii. Animus.
- IV. Presunciones para quién ejerce la posesión.
 - i. Título que demuestre el Derecho.
 - ii. Ejercicio de la Posesión.

b. Buena y Mala Fe en el Derecho de Posesión.

- I. ¿En qué consiste la Buena Fe?
- II. Presunción de Buena Fe.
- III. Buena Fe Subjetiva.
- IV. Buena Fe Objetiva.
- V. Naturaleza de la Buena Fe.
- VI. Limites para la aplicación de la Buena Fe.



3. JURISPRUDENCIA.

I. Posesión.

- i. Posesión. Prueba del justo título. Carga de la Prueba.
- ii. Posesión en concepto de no titular.
- iii. Concepto y derecho del propietario de cesarlo en cualquier momento.
- iv. Distinción con la mera tenencia y con el derecho de posesión.
- v. Posesión por mera tolerancia del propietario no genera derecho a reclamar elementos del dominio
- vi. Posesión. Características y modos de ejercerla.
- vii. Posesión: requisitos para se calificada como apta. Poseedor de mala fe.
- viii. Posesión: existencia de buena fe para que sea útil.
- ix. Posesión: Análisis sobre la ejercida por el propietario registral y abandono del inmueble en relación con el delito de usurpación.

II. Buena Fe.

- i. Concepto
- ii. Buena fe en materia agraria.
- iii. Buena fe para usucapir
- iv. Alcances, finalidad y efectos en materia contractual.
- v. Poseedor de buena fe: concepto y requisitos para que proceda la usucapión.



DESARROLLO:

1. NORMATIVA.

a. Código Civil.¹

i. CAPÍTULO II .Del derecho de posesión.

ARTÍCULO 277.- El derecho de posesión consiste en la facultad que corresponde a una persona de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho.

ARTÍCULO 278.- El derecho de posesión se adquiere junto con la propiedad y se hace efectivo por la ocupación o tradición del derecho o cosa de que se trata.

ARTÍCULO 279.- Independientemente del derecho de propiedad, se adquiere el de posesión:

1º.- Por consentimiento del propietario. Los actos facultativos o de simple tolerancia no dan el derecho de posesión.

2º.- Por el derecho de conservar la posesión por más de un año.

El año corre desde que se tome públicamente la posesión, o si fuere tomada clandestinamente, desde que eso conste al despojado.

3º.- En todos los casos en que la ley, como seguridad del acreedor, lo autoriza para retener la cosa de su deudor, o manda que todos o algunos de los bienes de éste pasen a poder de un depositario.

ARTÍCULO 280.- El derecho de posesión puede adquirirse y ejercerse en nombre propio o en nombre de otro.

ARTÍCULO 281.- El hecho de la posesión hace presumir el derecho de poseer, mientras otro no pruebe corresponderle ese derecho.

ARTÍCULO 282.- Subsiste el hecho de la posesión, mientras dure la tenencia de la cosa o goce del derecho o la posibilidad de continuar una ú otro.

ARTÍCULO 283.- En la duda, se presume que el tenedor de la cosa posee en nombre propio y que la posesión continúa en nombre de quien la comenzó.

ARTÍCULO 284.- Para que la posesión por mas de un año confiera el derecho de poseer, es necesario que dicha posesión sea de buena fe.



ARTÍCULO 285.- En todos los casos en que la ley exige posesión de buena fe, se considera poseedor de buena fe al que en el acto de la toma de posesión creía tener el derecho de poseer. Si había motivo suficiente para que dudara corresponderle tal derecho, no se le debe considerar como poseedor de buena fe; pero si la posesión fuere de buena fe en su principio, no pierde ese carácter por el solo hecho de que el poseedor dude posteriormente de la legitimidad de su derecho. Cesa de ser de buena fe la posesión en el momento de adquirir la certidumbre de que se posee indebidamente, y cesa también desde la notificación de la demanda en que otro reclame el derecho de poseer.

ARTÍCULO 286.- En caso de duda, se presume de buena fe la posesión.

ii. CAPÍTULO II. De la prescripción positiva

ARTÍCULO 853.- Por prescripción positiva se adquiere la propiedad de una cosa.

Para la prescripción positiva se requieren las condiciones siguientes:

Título traslativo de dominio.

Buena fe.

Posesión.

ARTÍCULO 854.- 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 pruebe lo contrario.

ARTÍCULO 855.- La buena fe debe durar todo el tiempo de la posesión.

ARTÍCULO 856.- La posesión ha de ser en calidad de propietario, continua, pública y pacífica.

ARTÍCULO 857.- La posesión adquirida o mantenida con violencia, no es útil para la prescripción, sino desde que cesa la violencia.

ARTÍCULO 858.- De la misma manera, la posesión oculta impide la prescripción, mientras no haya sido debidamente registrada o no pueda ser conocida de los que tengan interés en interrumpirla.



ARTÍCULO 859.- El poseedor actual que pruebe haberlo sido en una época anterior, tiene a favor suyo la presunción de haber poseído en el tiempo intermedio, si no se prueba lo contrario.

ARTÍCULO 860.- Para adquirir la propiedad de los inmuebles, o algún derecho real sobre ellos por prescripción, se necesita una posesión de diez años. El derecho de poseer se prescribe por la posesión de un año.

ARTÍCULO 861.- La posesión de inmuebles o derechos reales sobre ellos, no vale para la prescripción contra tercero, sino desde que se inscriba el título en el Registro Público, salvo lo dicho en el título de servidumbres.

ARTÍCULO 862.- Para adquirir la propiedad de bienes muebles por prescripción, en el caso de no haber otro título que el que hace presumir la posesión, se necesita una posesión de tres años. (Así reformado por el artículo 1º de la Ley N° 16 de 12 de diciembre de 1887).

ARTÍCULO 863.- El que trata de prescribir puede completar el tiempo necesario añadiéndose al de su posesión el tiempo que haya poseído de buena fe su causante; el que haya poseído cualquiera que hubiere adquirido el derecho de poseer, del mismo que trata de prescribir, o del causante de éste.

ARTÍCULO 864.- Si varias personas poseen en común alguna cosa, ninguna de ellas puede prescribir contra sus copropietarios; pero sí puede prescribir contra un extraño, y en este caso la prescripción aprovecha a todos los copartícipes.



2. DOCTRINA.

b. La Posesión.

I. Concepto.

"La posesión es una relación de hecho entre una cosa y una persona, en virtud de la que esta persona, puede realizar sobre la cosa actos materiales de uso y de transformación, con la voluntad de someterla al ejercicio del derecho real a que ésta normalmente corresponde".²

"Una subordinación de hecho, consciente, tutelada, por el ordenamiento jurídico, que se ejerce en los bienes en forma exclusiva, total o parcial en virtud de la cual una persona actúa sobre los mismo como si fuera su titular, con las limitaciones que señala la ley y el interés social".³

"Tradicionalmente, se ha estimado que la posesión tiene dos elementos, a saber, el corpus y el animus; el primero como la tenencia material de la cosa y el segundo como la intención con la cual se posee.

Nuestro legislador ha dispuesto que en la posesión deben concurrir tres elementos necesariamente, sean éstos, la calidad de propietario, que además sea continua y pacífica".⁴

"la posesión es una situación de hecho que produce efectos jurídicos, sin importar si al poseedor le asiste o no derecho de actuar como lo hace; de ahí, entonces, que al poseedor que actúa sin derecho se le asimila al que ejercita un derecho realmente existente, hasta tal punto que el ordenamiento jurídico le otorga ciertos efectos jurídicos llegando a transformar incluso tal mero hecho en un hecho jurídico, que con el transcurso del tiempo y con el cumplimiento de otros ciertos requisitos se transformará la posesión en un estado de derecho".⁵

II. Naturaleza Jurídica.

i. Posesión como poder de hecho.

"En el más usual sentido de la palabra señorío o poder de hecho sobre una cosa, consiste la posesión en el hecho sobre una cosa. Consiste la posesión en el hecho mismo de ese poder, omisión hecha



que se tenga o no derecho a él".⁶

"Quienes sostienen que la posesión es un hecho, basan su tesis en que se trata de un hecho jurídico, y no, por ejemplo del mero hecho de detentar."⁷

ii. Posesión como poder jurídico (derecho).

"... lo cierto es que el iniciador de la misma es el insigne Ihering, cuando proclamó que "la posesión es un derecho subjetivo".⁸

"El derecho subjetivo se puede definir como el derecho que se tiene frente a una persona, o aquella facultad que tiene el individuo, reconocida por el ordenamiento jurídico, para exigir de los demás una determinada conducta; a lo que agrega Gastan Tobeñas: "En un sentido más general, derecho subjetivo es la facultad reconocida y garantizada a una persona por el ordenamiento jurídico".⁹

"Por razones de conveniencia práctica, ciertas situaciones, que no son de poder de hecho de una persona sobre una cosa, producen esencialmente iguales efectos que éste".¹⁰

"...el poder que tiene la persona sobre la cosa no consiste en una dominación efectiva, sino sólo en señorío (poder jurídico) que (independientemente de a quién corresponde el derecho definitivo sobre la misma) le concede la Ley, puede decirse que son casos de posesión como derecho (poder jurídico), y no como de hecho (dominación efectiva)".¹¹

iii. La Posición de nuestro Código Civil.

"Nuestro Código Civil toma el doble aspecto de la posesión, siguiendo quizá el pensamiento de Savigny y Messineo, toda vez que en algunos artículos la trata como un hecho; tal es el caso del artículo 282 que dice: "Subsiste el hecho de la posesión, mientras dure la tenencia de la cosa o goce del derecho o la posibilidad de continuar una u otra".

En la tesis contraria, (posesión como derecho) tenemos entre otros el artículo 277 del Código Civil, que dice: "El derecho de posesión consiste en la facultad que corresponde a una persona de tener, bajo su poder y voluntad, la cosa objeto del derecho".

Al respecto los artículos 264 inciso 1), 278, 279 inciso 1), 280, 285, 306, 322 y 854 del mismo Código entre otros, confirman lo



expuesto anteriormente."¹²

III. Elementos de la Posesión.

"La posesión como elemento autónomo e imprescindible para el cumplimiento o existencia de la prescripción adquisitiva, a su vez, está conformada según la variada doctrina que nos informa, de dos elementos cuya existencia es imprescindible; a falta de cualquiera de ellos la posesión se torna mera fantasía.

El animus y el corpus son esos elementos que juntos conforman y nutren de vida a la posesión; el primero de ellos de naturaleza subjetiva y el segundo de naturaleza material, pero en cuyo contexto existe una inesperada interrelación".¹³

"Cuando se habla de los elementos de la posesión, se señala, tradicionalmente al corpus y al animus como los elementos de ésta".¹⁴

"Al corpus se la considerado por la doctrina como el elemento material, mientras que al animus, como el elemento psicológico".¹⁵

i. Corpus.

"... es el poder de hecho que se ejerce sobre la cosa es el elemento material y físico de la posesión. Como bien señalan los autores Mazeaud, el corpus es el ejercicio sobre una cosa de los actos que corresponden al derecho del que se tiene posesión.

Sin el corpus, cabe decir, no existe posesión, es un elemento imprescindible".¹⁶

"... el sujeto titular de la cosa si bien no tiene la aprehensión material de la misma, pero ejerció en el inicio al menos una acto material sobre la cosa, aunque posteriormente no, y encontrándose la cosa libre de toda posesión por parte de otro sujeto, la cosa ha sido incorporada y permanece dentro de la esfera de poder del sujeto, o sea, bajo su custodia y guarda".¹⁷

"Al admitir que el corpus significa tanto una aprehensión material de la cosa como al menos la posibilidad bajo ciertos requisitos, se nos presenta un gran problema, cual es, el determinar si existe o no posesión en el sujeto, cuando éste en ningún momento aprehendió físicamente la cosa o ejecutó algún acto material. Al respecto cabe mencionar el principio "de que



nadie puede adquirir y ejercer la posesión solamente por tener la intención de comportarse como propietario", pues admitir lo contrario, sería afirmar que cualquiera por el sólo hecho de pretenderlo, sea poseedor de tierras ocultas. Por ello se dice que necesariamente debe existir un acto físico-material al momento de iniciarse la posesión para que exista".¹⁸

"El elemento corpus, como se ha señalado anteriormente, es el elemento material que está comprendido como un conjunto de actos materiales, los cuales van a denotar que una persona (el poseedor), está ejerciendo un poder físico sobre una cosa, con intención de someterla para sí. Al respecto dice el autor Julien Bonnecase: "El corpus es un elemento material representado por el conjunto de hechos que revelan la posesión: actos materiales de uso, de goce, de transformación, que recaen sobre la cosa y que constituyen el dominio sobre ella".¹⁹

"Este primer elemento va a estar compuesto, entonces, por un estado al que se le puede denominar detentación o tenencia, que podríamos decir, es la base de la posesión, lo que, por sí solo, no implica que quien tiene el corpus, está poseyendo, ya que para que se dé la posesión, es necesario que con esta "tenencia", se dé simultáneamente el elemento psicológico llamado "animus".²⁰

"Ahora bien, aunque el corpus podríamos considerarlo como la base material de la posesión, no siempre es requisito indispensable que se tenga éste, ya que este problema podría subsanarse ejerciendo el poder sobre la cosa en forma indirecta, o sea por medio de otros, y desde el punto de vista jurídico, aquél que posee en nombre del propietario, hace que éste continúe, aunque sea en forma indirecta, poseyendo el corpus, y mientras mantenga el animus, es poseedor de derecho".²¹

ii. Animus.

"Este segundo de la posesión, al que se le ha llamado también ha llamado también elemento psicológico, se refiere al ejercicio de actos materiales (como decía el autor Julien Bonnecase, de uso, goce o transformación), que se dan por medio de la detentación. El animus es la intención de comportarse como propietario de la cosa, o como titular de cualquier otro derecho que recaiga sobre la misma, y no solamente la circunstancia de ejercer sobre ella un dominio de hecho".²²



"Mientras el corpus consiste en el ejercicio de actos materiales y físico sobre la cosa, el animus consiste precisamente en ejercer estos actos como verdadero titular, es decir, como propietario".²³

"Mientras que el corpus es el elemento que representan la aprehensión material de la cosa o al menos la posibilidad, el animus es la intención de hacer la cosa como propia. El animus es el elemento inmaterial que caracteriza la posesión y la hacer diferir de la detentación, pues en ambas, posesión y detentación existe el corpus, pero sólo en la posesión existe el animus domini. El detentador carece de la voluntad e intención de hacer propia la cosa, pues simplemente la posee por otro".²⁴

"... uno de los grandes problemas del animus domini es el aspecto de la prueba. ¿Cómo lograr descubrir este elemento de la posesión, el animus domini, si es meramente psicológico e intencional? Nuestro Código Civil, en su artículo 283 da respuesta a esta interrogante, pues estipula una presunción legal, al establecer que "en la duda, se presume que el tenedor de la cosa posee en nombre propio...". En consecuencia, se presume salvo prueba en contrario que todo tenedor u ocupante es poseedor y no detentador. De ahí, entonces, que al verdadero titular le corresponda la carga de la prueba, o sea, demostrar que el ocupante de la cosa es un simple detentador y no un poseedor".²⁵

IV. Presunciones para quién ejerce la posesión.

i. Título que demuestre el Derecho.

"El Poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título, y no se le puede obligar a exhibirlo".²⁶

"Esta postura se encuentra recogida en nuestro Código Civil en el artículo 281.

El hecho de la posesión hace presumir el derecho de poseer, mientras otro no pruebe corresponderle ese derecho.

Esto a su vez nos hace concluir que el Derecho de Posesión hace presumir el título:

Llámesse TÍTULO a la causa jurídica en que se funda el derecho a la POSESIÓN; la compra-venta, la donación, la



herencia, son entre otros, títulos hábiles para adquirir y poseer²⁷.

De lo transcrito líneas atrás parece concluirse irrefragablemente en dos líneas que el hecho de la posesión hace presumir el derecho de posesión, que en el derecho de posesión subyace la buena fe, y que la buena fe en la posesión nos debe llevar a pensar que quien posee lo hace con justo título".²⁸

ii. Ejercicio de la Posesión.

"En la duda, se presume que el tenedor de la cosa posee en nombre propio y que la posesión continúa en nombre de quien la comenzó".²⁹

"Recordemos sin embargo que se puede poseer de forma personal o mediante apoderado, o inclusive que el derecho de posesión puede transmitirse.

"El poseedor actual que pruebe haberlo sido en una época anterior, tiene a favor suyo la presunción de haber poseído en el tiempo intermedio, si no se prueba lo contrario".³⁰

Consideramos que ésta es un contrapeso del requisito de la continuidad de la Posesión que establece a su vez el artículo 856.

En conclusión, notamos como el ordenamiento a pesar de exigir una serie de requisitos para otorgar el Derecho Posesorio, a su vez se encarga de dar por existentes tales requisitos, de tal manera que la carga de la prueba se imputa para quien desea impugnar la acción posesoria".³¹

c. Buena y Mala Fe en el Derecho de Posesión.

I. ¿En qué consiste la Buena Fe?

"Desde una primera perspectiva se ha dicho que la buena fe: "Significa lealtad, probidad, ausencia de dañosas intenciones. Es común esta concepción o sentido en el modo en que deben ejecutarse los contratos. Es el aspecto moral o ético. Por otro lado, la buena fe asume el significado de convicción, persuasión o creencia de que una situación o hecho jurídico es legítima. De estos dos significados surgen dos teorías. Una la teoría dualista, que diferencia entre el estado psicológico y el ético; aquella es la



creencia, persuadan, convicción y ésta la ausencia de intenciones malévolas, honestidad, lealtad. Mientras que la teoría monista funda ambas nociones como fases de un mismo estado subjetivo, que en su ausencia conlleva la idea moral o ética de la probidad" u honradez. En mi concepto, me inclino por la posición dualista, en el sentido de que la buena fe tratada en el artículo 853 y siguientes nada tiene que ver con la concepción moral o ética que trasciende al fuero interno del individuo, sino la creencia o error en que está el poseedor de que realmente de quien adquirió era dueño y que se ajustó a lo establecido³²".

"Contrario a lo manifestado, a mi parecer la teoría monista es la que debe prevalecer. Ambos aspectos, el psicológico y el ético se unen para conformar la buena fe. Esta es una persuasión, una creencia, pero no cualquier creencia, sino que tiene que ser fundada, razonable, de que se actúa leal u honestamente al poseer el bien. No se puede llegar a la conclusión de que el factor ético, o lo que sería lo mismo, la buena fe en sentido objetiva tenga relación única con el nacimiento y ejecución de los contratos y el aspecto psicológico, o buena fe subjetiva esté en relación con la posesión en general o la posesión apta para adquirir el dominio".³³

II. Presunción de Buena Fe.

"...la aludida presunción de buena fe es consecuencia que la ley infiere de la observación de los hechos. Si se examinan, en efecto, las acciones de los hombres en orden a su vida de relación, se advierte que ellas en su mayor parte son buenas o indiferentes y que apenas un mínimo relativamente pequeño, merecen el calificativo de malas y otro más limitado todavía el de delictuoso o punibles. De modo que en la ponderación de los actos del hombre, la balanza se inclina, de manera decidida, en favor de la probidad del género humano. Así, el derecho, que como ciencia social, formula sus conclusiones de acuerdo con el resultado de los hechos observados, no puede menos de elevar la buena fe a la categoría de principio general³⁴"

Además de la razón esbozada, se señala otra de índole diversa para presumir la actuación de la buena fe, la cual radica en la dificultad de probar un hecho negativo, o sea, la falta o error que comete la persona que efectúa una actividad precedida de buena fe.



Con base en la naturaleza buena del individuo, es que en el artículo 701 del Código Civil se estipula que el dolo no se presume y aquel que lo cometa es castigado con el resarcimiento de daños y perjuicios que se produzcan. La Sala Segunda Civil a tal respecto ha pronunciado:

"Si bien el apelante pide que se declare insubsistente la compraventa del inmueble que adquirió, por existir vicios en el consentimiento entre los que se cita el dolo, alegando que se le mostró un bien diferente al que se refería la contratación, pero si ni él mismo se muestra convencido de que el demandado incurriera en tal desafuero para lograr su propósito en la negociación, y no demostró su afirmación, entonces debe tenerse por inexistente tal vicio, toda vez que el dolo no se presume³⁵"

En materia de posesión, el artículo 285 del Código Civil textualmente dice:

"En todos los casos en que la ley exige posesión de buena fe, se considera poseedor de buena fe AL QUE EN EL ACTO DE LA TOMA DE POSESIÓN CREÍA TENER EL DERECHO DE POSEER. Si había motivo suficiente para que dudara corresponderle tal derecho, no se le debe considerar como poseedor de buena fe, pero si la posesión fuere de buena fe en su principio, no pierde ese carácter por el sólo hecho de que el poseedor dude posteriormente de la legitimidad de su derecho. Cesa de ser de buena-fe la posesión en el momento de adquirir la certidumbre de que posee indebidamente. Cesa también desde la notificación de la demanda en que otro reclame el derecho de poseer".

y el artículo 286 del Código Civil establece que:

"En caso de duda, se presume de buena fe la posesión"

La situación que se presenta es si el artículo 285 es la regla y el artículo 286 la excepción, o viceversa, la presunción de buena fe es el principio general y los casos del 285 son especiales.

Es indudable que si nos atenemos al orden lógico del Código, tendríamos que concluir que la primera interpretación es la correcta. No obstante, no debemos olvidar el carácter esencialmente bueno de los individuos y lo que ha dicho la tradición histórica, y concluir, que la buena fe en la posesión se



presume en todo momento y no como dice el Código y algunas sentencias, de que la buena fe se presume en caso de duda:

"...en cuanto a la buena fe, lo fallado no sólo no la niega, sino que la reconoce y el recurrente no evidencia que no le asista al demandado y a quien en todo caso protege la presunción del artículo 286 ibídem³⁶".

Al poseedor le basta con acreditar su posesión, para que de inmediato se le aplique la presunción, cuya naturaleza es iuris tantum y no iuris et de Jure, con lo cual se advierte la posibilidad de presentar pruebas en contrario y desvirtuar la presunción.

Antes de iniciarse el proceso judicial y durante toda la tramitación del mismo, el poseedor de la cosa es el mejor tratado, dado que su buena fe se presume y no está en la obligación de probar absolutamente nada. Se le libera del cargo de la prueba."³⁷

III. Buena Fe Subjetiva.

"La buena fe subjetiva se aplica como típica al campo de los Derechos Reales, pero esto no es problema para que también sea utilizada en otras esferas jurídicas. Se dice que está referida a la conciencia del sujeto, en relación con una situación propia o ajena. Enfocada en esta forma, se presentan dos clases de buena fe subjetiva.

La primera clase tiene que ver con una situación propia. Se cree o se ignora que dañe un interés legítimo de otra persona, tutelada por el derecho. Hay una creencia errónea derivada o proveniente de la ignorancia del derecho ajeno. De los Mozos, tomando como base el Código Civil Español, señala una serie de ejemplos³⁸. En el campo de los Derechos Reales menciona los siguientes: en materia de Adquisición los artículos 328 - 383 y 361. Este último dice: "El dueño del terreno en que se edificare, sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la siembra o plantación, previa la indemnización de los artículos 453 y 454 o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno y al que sembró, la renta correspondiente"; en el campo de la Posesión, los artículos 433, 451, 1940 y siguientes; en cuanto al vendedor de buena fe, los artículos 1487, 1488, en lo que respecta a la Cesión de buena fe cita los artículos 1529 y 1530. En el derecho de Familia, en el artículo 69, pero la limita al Matrimonio putativo. En el derecho de Obligaciones, el artículo 1160, en el cual se



menciona el pago en dinero o de cosas fungibles sin tener capacidad ni disposición necesaria por quien lo realiza, siendo de buena fe el que lo recibe. El artículo 1738 nos trae a colación el valor de los realizado por el mandatario una vez que ha muerto el mandante y los artículo que van del 1895 al 1899 que tratan del pago o cobro de lo indebido.

La segunda clase en que la Buena Fe Subjetiva actúa, se basa en lo que se ha denominado como la Apariencia Jurídica.

Hay una creencia, un error, al igual que en el apartado anterior, pero se diferencia en que no tiene que ver con la situación propia sino con aquella persona con la que el sujeto que se beneficia de la buena fe se relaciona, es decir, se cree en el derecho de la contraparte. Se señalan en el Derecho de Obligaciones, la creencia en el derecho del acreedor (artículo 1164) al referirse al pago hecho de buena fe; en la buena fe in contrahendo; en los supuestos de buena fe en el cumplimiento de las obligaciones; en los Derechos Reales, el artículo 464 para los bienes inmuebles y en los artículos 1473 y 34 de la Ley Hipotecaria para bienes inmuebles inscritos; en el Derecho Sucesorio el heredero aparente y en el Derecho de Familia, en cuanto al matrimonio putativo. Las normas citadas corresponden al Derecho Español".³⁹

IV. Buena Fe Objetiva.

"La buena fe objetiva se manifiesta e informa todo el sistema de la negociación jurídica en general y de la obligación en particular. Es decir, desde los contactos preliminares hasta la etapa de la eficacia jurídica, cobrando mucho más interés en esta última. Los sujetos deben comportarse, uno con respecto al otro, en forma honesta y leal desde que se inicia la relación obligatoria, debiendo mantenerse hasta que finalice el negocio. Por ejemplo actúa de buena fe quien trata de vender un artículo electrodoméstico á otro sujeto, haciéndole la advertencia de que no se encuentra el bien en perfectas condiciones y no le oculta tal circunstancia, que podría ser decisiva en el perfeccionamiento en el contrato. Asimismo se comporta fielmente el individuo que le enseña al comprador una pintura original de un famoso autor y a la hora de la entrega no se la cambia por una réplica".⁴⁰

"En la fase de la eficacia jurídica, por medio de la buena fe objetiva, se interpreta la voluntad expresada por las partes libremente, o sea, interpreta el contenido del contrato. Pero también se puede presentar, no ya una interpretación sino una



integración de dicho contenido. Es precisamente en este lugar donde la buena fe objetiva cumple su función normal y de mayor trascendencia. Integra lo expresado por los sujetos, de tal forma que se subsanen las lagunas que se presenten cuando no se previeron determinadas circunstancias".⁴¹

"En lo que respecta a nuestro Ordenamiento Civil, no tenemos ninguna norma similar a las enunciadas, en que, en términos generales, se contemple la buena fe objetiva. No la encontramos en materia de las Obligaciones ni en el Derecho Contractual ni siquiera se sigue en este punto al Código Civil Francés que considera que: "Las convenciones deben ser ejecutadas de buena fe"⁴² El artículo 1023 del Código Civil habla de que los contratos no sólo obligan a lo que en ellos se **expresa**, sino también a las consecuencias que la Equidad, el Uso o la Ley hacen nacer de la obligación, según la naturaleza de **ésta**. Este artículo tiene una redacción muy similar al artículo 1258 del Código Civil Español, pero omite mencionar a la Bona Fides, Como decían los romanos. Esto no debe hacernos creer erróneamente que se excluya, en forma deliberada, su aplicación. En la doctrina y la jurisprudencia se acepta la actuación de la buena fe objetiva. De gran significado con respecto a este tema son las apalabras de don Diego Baudrit:

"Los redactores de nuestra legislación civil de 1887 no consideraron incluir tal principio - se refiere a la buena fe - dentro de las reglas expresas del Derecho Positivo. Sin embargo, ese postulado constituye un principio general de derecho y como tal está incorporado en cualquier contrato"⁴³

Por su parte, Pablo Casafont Romero considera que la buena fe es parte integrante del Derecho Contractual Moderno: "Como son igualmente manifestaciones de esta fisonomía del contrato en el Derecho Actual, si bien referidas al proceso de su formación y conclusión, la igualdad jurídica con sentido verdadero y no meramente formal o instrumental, la equivalencia de las prestaciones, el respecto a la buena fe que debe presidir las relaciones contractuales, la inserción automática de ciertas cláusulas dirigidas a garantizar dicha igualdad jurídica y dar a la libertad contractual un significado más real, todo en dirección a satisfacer exigencias de justicia tanto como a resguardar intereses de la seguridad jurídica, armonizándolos en una concepción unitaria del contrato"⁴⁴".⁴⁵



V. Naturaleza de la Buena Fe.

"El Código Civil, al igual que sucede en otros cuerpos legislativos, como el italiano, el español y el mexicano de 1928, no define lo que se debe entender por buena fe ni tampoco que es posesión de buena fe. Se limita a circunscribir cuando o en qué condición se debe tener como poseedor de buena fe a un determinado sujeto. Hace mención a una creencia y establece que es lo que debe ser creído. "A tenor del artículo 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. No estando justificado que Rojas, al tomar posesión del terreno conociera el vicio que afectara la transmisión del mismo, ha debido reputársele como poseedor de buena fe, conforme a los artículo 285 - 286 del Código Civil, los cuales han sido violados al estirarse lo contrario⁴⁶".

Leído en una forma rápida y ligera el artículo 285, antes citado, se podría concluir, equivocadamente, que su objetivo es simplemente enunciativo o descriptivo de una determinada conducta. Pero debemos tener en cuenta, que el concepto de la buena fe es esencialmente ético y que, por tanto, exige en el poseedor un comportamiento leal, honesto, para que le puedan ser atribuidos determinados efectos, que, en caso contrario, no le serían adjudicados:

"...pues la buena fe de la posesión sólo tiene importancia, por si sola, para los efectos de adquirir el derecho de posesión con el transcurso de un año o para hacer valer las ventajas de la prescripción - si hubiera título hábil- o para dilucidar problemas vinculados a la restitución de los frutos⁴⁷".

Al sujeto le es impuesto tener determinada conciencia para que las consecuencias jurídicas le sean aplicadas. Es necesario que el poseedor tenga la creencia en que se basa la buena fe y en consecuencia, el articulado de la norma 285 adquiere una configuración prescriptiva."⁴⁸

VI. Límites para la aplicación de la Buena Fe.

"La aplicación de la buena fe tiene una serie de límites; hay algunos que son de naturaleza interna y otros de índole externa. En toda esta materia ha tenido gran influencia el Derecho Canónico, al fundar la buena fe en el aspecto moral, sin la implicaciones jurídicas o externas de ninguna especie.

Los límites internos tienen que ver con un análisis del contenido



ético con que actúa el poseedor. Se relacionan con el desarrollo esencialmente moral del que actúa en la creencia de que no lesiona el derecho ajeno con su posesión y son el dolo y la culpa grave.

Tanto la mala fe como los conceptos de dolo y de culpa, desde un enfoque o análisis preliminar, pertenecen a planos distintos. Lo anterior se debe, a que si consideramos que todo aquel que actúa en forma dolosa o culposa actúa de mala fe, se le daría a ésta última un significado muy amplio. Paralelamente, tendría que admitirse que si no se comete dolo ni se actúa en forma irresponsable, hay buena fe, lo cual es tampoco cierto.

Desde el punto de vista teórico, lo manifestado se puede aceptar, pero en la práctica, ante un caso concreto, se hace muy difícil la determinación de una actitud dolosa o culposa que no implique a su vez mala.

En definitiva, todo depende de como sea concebida la buena fe en cada ordenamiento o Derecho positivo."⁴⁹

"La buena fe del poseedor, por pertenecer a la esfera íntima del sujeto y ser eminentemente subjetiva, trasciende a la esfera jurídica por medio de una serie de actitudes y comportamientos que deben ser analizados muy cuidadosamente. Cuando se note la presencia de la duda a la hora de la toma de la posesión, no se le puede considerar de buena fe. Si hay motivo suficiente para que el poseedor dude de la correspondencia del derecho, se le debe considerar de mala fe. "La buena fe inicial de un adquirente al tomar posesión de lo que se le entregó, no puede perder ese carácter sino mediante la comprobación de que había motivo suficiente para que dudara de su derecho"⁵⁰. La mera circunstancia de que un tercero pretenda la propiedad del bien no desvirtúa la buena fe del poseedor."⁵¹

"De esta forma se ha manifestado nuestra Sala de Casación al estimar que:

"La falta de buena fe en la posesión del actor que se reclama con la base en la disposición del artículo 285 del Código Civil, no afecta el derecho del señor x, porque dicha regla supedita sus efectos a la condición o circunstancia de que haya motivo suficiente para que dudara corresponderle tal derecho... y en el caso, si don x sabía, por habersele referido su transmitente, que otra persona pretendía ser la propietaria del bien que



compraba, ese conocimiento no podría perjudicarlo porque tenía la seguridad, como ha venido a demostrar el fallo que se impugna, que dicha pretensión era infundada⁵²"

No puede presentarse duda en quien adquiere el derecho de poseer de quien ha tenido la cosa por más de diez años, en forma quieta, pública, pacífica y continúa por medio de una compraventa: "Si una persona ha poseído por más de diez años en forma quieta, pública y continúa una finca y luego la vende, quien la compra no tiene motivo para dudar del derecho de poseer que su título le confiere". La interposición de una acción de desahucio, desechada posteriormente no es base suficiente para que el poseedor dude de la legitimidad de su derecho."⁵³

3. JURISPRUDENCIA.

I. Posesión.

i. Posesión. Prueba del justo título. Carga de la Prueba.

"IV.- Para poder realizarse la usucapión ordinaria, es necesaria una perfecta correspondencia entre el objeto del título y el de la posesión, pues no se puede adquirir lo no poseído -aún si es lo referido en el título - o lo que no sea objeto del título -aún si se ha poseído-. Al respecto, la Sala ha señalado: "... en la usucapión ordinaria tiene que haber una completa correspondencia entre la posesión de la cosa o el derecho y el título. Cualquier desajuste o falta de acomodación entre lo poseído y el título le priva de idoneidad para actuar como tal en la usucapión ordinaria." (Sentencia N° 16, de las 16,00 horas del 23 de marzo de 1982). Especial tratamiento merece lo relativo a la prueba del justo título por parte del adquirente. En algunas legislaciones se asigna, en forma expresa, la carga de la prueba de este requisito al interesado. El artículo 1954 del Código Civil Español, por ejemplo, indica que "El justo título debe probarse; no se presume nunca". De igual manera, 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 -servidumbre 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 solo para el derecho de poseer, según reza el artículo 281 ibídem, más no referida a la causa adquisitiva de la propiedad, la cual, a tenor del ordinal 854, siempre debe probarse. En otras palabras, no puede asimilarse el título justificativo de la simple posesión, con el título justificativo de la simple posesión, con el título de adquisición -verdadero y válido, según se indicó en el CONSIDERANDO VII- de la propiedad. El ordinal 281 y el 854, lejos de contradecirse, encuentran correspondencia en sus respectivos ámbitos de aplicación. A este punto, es oportuno recordar los derechos reales susceptibles de ser adquiridos por usucapión, en los cuales sí se requiere la demostración del justo título. Entre ellos se encuentra el derecho de propiedad -como derecho pleno- y los derechos de usufructo, uso y habitación -como derechos derivados-. En estos casos, no basta con presumir el derecho de poseer; es necesario demostrar una justa causa 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 -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 solo analizar si el título es justo (válido y verdadero), sino también su concordancia con el bien objeto de posesión. [...] Pero tratándose de bienes inmuebles, una formalidad ab sustantiam es la forma escrita, específicamente por medio de escritura pública. Por ende, el título ni siquiera hubiera sido justo, según preceptúa el artículo 854 ibídem [...]. Asimismo, el solo hecho de haber vivido durante muchos años en el inmueble, como indica la recurrente, no constituye el "justo título" requerido por nuestra legislación. La causa traslativa del dominio, inoperante por la falta de titularidad del transmitente, sirve para justificar el inicio de la posesión y es un requisito genérico de la adquisición prescriptiva, pero a éste deben aunársele la posesión (pública, pacífica, ininterrumpida y como dueño) y la buena fe (requisito subjetivo). Pese a existir una estrecha relación entre ambos, cada uno de ellos conserva su propia función y fisonomía. Por ende, no es posible confundir el justo título con la posesión, ni con la buena fe. En otras palabras, no basta con haber demostrado una posesión por más



de 10 años, si no se hizo lo propio con el justo título."⁵⁴

ii. Posesión en concepto de no titular.

IV. Analizados los agravios expuestos, se denotan que todo el combate contra la sentencia recurrida versa sobre la presunta relación laboral entre las partes. Si bien es cierto, tal y como lo apunta el recurrente, ese tema es ajeno de este litigio, pues lo medular para la resolución de este asunto, es determinar el tipo de posesión ejercida por Santos Honorio Vallejos en el terreno en litis, Ello es de relevancia capital para tener por demostrada o no la legitimación activa. Para que un sujeto esté legitimado activamente, debe ser un poseedor actual y momentáneo, de un terreno de naturaleza o aptitud agrario. En cuanto al ejercicio de los actos posesorios, ello no debe confundirse con que el promovente tenga que ostentar la propiedad sobre el bien, pues interesa la mera posesión de conformidad al ordinal 461 del Código Civil. En este caso, no es objeto de litis determinar la relación laboral entre las partes. La doctrina ha determinado la existencia de varios tipos de poseedores. Diferencia entre el poseedor como no titular, el representante posesorio y el servidor de la posesión ajena. Este último es definido por la doctrina de la siguiente manera: *"El servidor posesorio es el ejecutor material del señorío posesorio del poseedor, cuya voluntad gobierna la situación, siendo éste el único a quien se protege (así, concediéndole interdictos) y respecto al único que se producen los efectos de la posesión (por ejemplo, él es quien adquiere por usucapión o tiene derecho a los frutos de la cosa poseída)"*, (ALBALADEJO (Manuel), Derecho Civil; Derecho de bienes; Bosh, Tomo III, 1994, Barcelona, p.p..62). De la cita anterior se colige, el servidor de la posesión es un "instrumento inteligente", según la doctrina antes referida, pero el ejercicio de tales actos posesorios, benefician al que tiene la posesión, pues son servidores de la posesión ajena. **V.** Del estudio del expediente, y de la abundante prueba, se colige que los actos posesorios del actor fueron como servidor de la posesión, pues fueron ejecutados durante muchos años en todo el inmueble, incluso en la porción donde habita con su familia, teniendo el carácter como ejecutor material de los demandados. De la testifical, en este sentido, le merece fe lo expuesto por los deponentes Nubia Pacheco y Wilber Villavicencio Pizarro. La primera, según acta a folio 230 a 231 indicó haber laborado para los demandados desde hace 15 años, y en consecuencia compañera del actor, fecha desde la cual ha tenido relación personal con éste. La deponente, habita en la segunda casa que se ubica en el fundo. [...] Del estudio de sendas deposiciones, se puede inferir que el actor ingresó al fundo y



ejerció la posesión en carácter de servidor, indistintamente si mediaba o no una relación laboral o contractual civil o mercantil con los demandados. Se debe destacar que el actor recibía instrucciones y rendía cuentas a aquellos. Tales actos, coinciden con lo manifestado por otros deponentes en cuanto a que solo observaron al actor realizar actos posesorios sobre el bien (ver declaraciones de Carmen Gutiérrez Zúñiga a folio 235; Jenifer Vallejos Zúñiga a folio 229; y, Zacarías Dinarte folio 236). Nótese estos últimos deponentes ignoran la procedencia de los fondos para ejecutar las obras de mantenimiento y construcciones del fundo. Valorada en conjunto la prueba, de conformidad al ordinal 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria, se infiere de forma diáfana los motivos por los cuales el actor contaba con recursos para las obras, y de quien recibía las ordenes para ejecutarlas, concluyendo que los actos posesorios ejecutados en el fundo y la porción que ocupa el inmueble el cual habita con su familia, lo fueron como servidor de la posesión, como se ha insistido en líneas anteriores."⁵⁵

iii. Concepto y derecho del propietario de cesarlo en cualquier momento.

"VI. En cuanto al fondo del asunto, dicha apelante considera que el juzgado yerra al ordenar el desalojo del negocio por ella ocupado, denominado Soda El Nuevo Ambiente, el cual alega que abrió desde el 17 de abril de 1979. Se alega que no se toma en cuenta que la sociedad actora nunca ha poseído el inmueble y por ello no sería posible que tolerara su ocupación. No lleva razón la apelante en cuanto a este agravio. Precisamente si ella es quien ocupa el inmueble no podría exigírsele a la propietaria que lo poseyera para poder pedir su restitución. Ello no tiene sentido. La ocupación por tolerancia significa, en todo caso, el no perturbar el uso que una persona tenga de un bien que a uno le pertenece, respecto del cual carece de derecho frente a ella para ejercerlo. Es simplemente dejar o permitir su uso sin ningún beneficio a cambio. La posesión ejercida en tal sentido no es a título de dueño y no confiere ni siquiera el derecho de posesión, según lo indicado en el artículo 279, inciso 1º, del Código Civil. Al no conferir derecho real alguno, es irrelevante que la tenencia del bien se iniciara desde 1979, pues el propietario del inmueble tiene derecho a hacer cesar la tolerancia en cualquier momento y su derecho a recuperar el bien no es prescriptible negativamente. Tampoco es relevante que no hubiese ejercido posesión del bien el legítimo propietario, pues ello no limita de manera alguna el ejercicio de los atributos del dominio. VII. La señora Mena confunde en su



apelación los derechos de posesión y propiedad. No es cierto que para adquirir la propiedad sea necesario que se produzca la tradición de un bien o el ejercicio de la posesión. Tratándose de bienes inmuebles, la transmisión del dominio entre partes contratantes se produce desde el momento del acuerdo de voluntades (sistema consensual del artículo 480 del Código Civil) y frente a terceros a partir del momento de la inscripción del traspaso (artículo 455 ibídem). No es cierto, de manera alguna, que para ser propietario no basta con inscribir el traspaso en el Registro Público, sino que tendría que darse la tradición. El derecho que se hace efectivo (y aquí se trata de eficacia) con la tradición y entrada en poder del bien es el de posesión, a tenor de lo indicado por el artículo 278 del Código Civil; pero ni siquiera la falta de ocupación o tradición conlleva, per sé, la pérdida del derecho de poseer. **VIII.** Se hace referencia en el recurso de apelación al artículo 279 del Código Civil, el cual, en su inciso 2º, dispone que la posesión se adquiere por el hecho de conservarla por más de un año. Ello no sucede en el presente asunto, pues el inciso 1º de esa norma indica que la mera tolerancia no es idónea para conferir el derecho de posesión. Además, para adquirir el derecho a poseer, los actos posesorios deben ejercerse a título de dueño. En tal sentido, se excluye la posesión que se ejerce en forma derivada en virtud de una relación contractual de naturaleza obligacional. En este proceso, la señora Mena ha indicado que estaría ocupando el inmueble de la actora en virtud de un subarriendo. En tal sentido, la posesión por ella aludida no sería a título personal como dueña, sino como mera arrendataria, lo cual tampoco le conferiría el derecho de posesión, amén de no haber demostrado la relación arrendaticia por ella alegada. Resulta irrelevante, además, que la parte actora no hubiese ejercido posesión del bien por más de un año, pues el propietario, aun cuando no sea poseedor, puede hacer cesar la tolerancia en cualquier momento. Por los motivos indicados, debe descartarse la apelación de dicha demandada."⁵⁶

iv. Distinción con la mera tenencia y con el derecho de posesión.

"III.- Para dilucidar el problema jurídico planteado en el presente juicio es necesario hacer ciertas precisiones: dispone el artículo 278 del Código Civil que el derecho de posesión se adquiere junto con la propiedad y se hace efectivo por la ocupación o tradición del derecho o cosa de que se trata. Esta norma lleva a distinguir entre lo que es el derecho de posesión y lo que es el hecho de la posesión o mera tenencia de la cosa, que se adquiere por la ocupación o tradición (artículo 282 del Código Civil). También



conviene tener en cuenta que el derecho de posesión puede adquirirse y ejercerse en nombre propio o en nombre de otro, así, se adquiere y ejerce en nombre propio, por ejemplo, cuando se compra un inmueble y el comprador entra en la posesión o le encargan a un tercero la posesión material del bien. Se ejerce en nombre ajeno la posesión, por ejemplo, cuando alguien ha recibido un inmueble para administrarlo en condición de encargado (280 *Ibídem*). El hecho de la posesión hace presumir el derecho de poseer, mientras otro no pruebe corresponderle ese derecho. De esto se desprende que, si una persona está en la posesión material de una cosa, ello no le confiere, por sí solo, el derecho de posesión, el cual solo se presume por esa circunstancia, pues mediante prueba puede demostrarse que el derecho de posesión corresponde a otro (artículo 281 *Ibídem*)."⁵⁷

v. Posesión por mera tolerancia del propietario no genera derecho a reclamar elementos del dominio

"VIII.- Como es bien sabido, el derecho de "dominio o propiedad absoluta" sobre una cosa, concede al propietario del bien las "facultades" o "atributos" que enumera el Artículo 264 del Código Civil. Igualmente, cuando todas esas "facultades" o "atributos" están reunidos en una misma persona, se habla de propiedad "plena", al paso que cuando la posesión y el usufructo son de persona distinta del "propietario pleno", la figura se conoce como "propiedad imperfecta" o "limitada", con lo que el propietario pasa a llamarse "nudo propietario" y los titulares de los atributos parciales, "poseedor" y "usufructuario", por su orden. Ahora bien, la "propiedad plena" se adquiere por convenio con el anterior propietario, por ocupación en los casos en que proceda, por accesión, por herencia o legado, o por obra de la prescripción adquisitiva o usucapión (Artículo 484 del mismo Código). Además, cuando se trata de inmuebles, como es el caso de autos, para que la propiedad surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro correspondiente, al tenor del artículo 267 del Código de cita. De la anterior exposición se desprende que, en efecto, tanto la posesión como el usufructo puedan constituir por sí mismos derechos reales "autónomos" o diferentes del de propiedad plena, pero siempre y cuando tengan su origen en alguna de las causales previstas por el Ordenamiento. Así, el de posesión como derecho real autónomo, o sea, "*la facultad que corresponde a una persona de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho*" (Artículo 277 del Código dicho), se adquiere por consentimiento del propietario, o sea, previo convenio, por conservar la tenencia del bien durante el plazo que



la Ley establece, o como medio de garantizar los derechos de un acreedor del propietario, tal y como se señala en el artículo 279 de ese Código. Más específicamente, el último de los artículos citados dispone en el inciso primero de modo expreso, que "...Los actos facultativos o de simple tolerancia no dan el derecho de posesión.", de donde resulta que en ningún caso podrían originar el derecho real autónomo de posesión, y menos sus consecuentes calificativos de "buena o mala fe" en el poseedor, por la sencilla razón de que ni siquiera es "poseedor", según el Código. **IX.-** De manera que si los derechos que invocan los demandados reconventores, posesión, usufructo y paso en su contrademanda, se originaron en actos de tolerancia o generosidad de quien en el pasado ostentaba alguna jerarquía dentro del grupo familiar aunque no fuera propietario inscrito del inmueble, nunca llegaron a tener la fortaleza suficiente para configurar derechos reales autónomos que ahora merezcan indemnización alguna. Así lo dispone de modo expreso el Ordenamiento, según se vio. Tales actos de tolerancia o generosidad fueron esencialmente revocables todo el tiempo, por lo que con más razón debieron tenerse por cesados con los requerimientos escritos del actor para que terminara la ocupación que disfrutaban los codemandados, y sobre todo, con la notificación de la presente reivindicación. De ahí que, en rigor, no era del caso entrar a calificar si los coaccionados eran o no de poseedores de buena fe, porque nunca llegaron a tener un derecho de esa índole, como para concederles el beneficio de que indemnizaran sólo los daños y perjuicios causados después de la notificación de la demanda, según viene dispuesto. Las reglas aplicables son más bien las de los artículos 324 y 325 del Código, que ordenan indemnizar al ofendido todos los daños y perjuicios causados por haberle impedido disfrutar de su bien. Con todo, el beneficio de restringir la indemnización a sólo los que se causaron después de la notificación de la demanda tendrá que mantenerse, porque los codemandados fueron los únicos apelantes, y por tal motivo la alzada no puede empeorar su situación, conforme a la doctrina del Artículo 565 del Código Procesal Civil. Del mismo modo, la condenatoria en los daños y perjuicios causados después de la notificación de la demanda necesariamente tiene que serlo en abstracto por ahora, ya que así lo dispone la Ley de modo expreso, según lo dicho, y porque de los mismos autos se desprende fehacientemente que fue desde ese momento, cuando menos, que el actor se ha visto imposibilitado de disfrutar del bien. No se trata, pues, de la generalidad de los daños y perjuicios que pudieron causarse incluso desde antes de la demanda, los cuales carecen de prueba, como se vio, para que resulte de aplicación el mandato jurisprudencial de que durante el proceso tiene que



acreditarse su existencia para luego fijar su monto, como aducen los apelantes para desvirtuar el fallo. Finalmente, y en cuanto a la alzada de la señora Díaz Angulo, debe tenerse presente que además de que su pretendido derecho nunca llegó a constituir un verdadero derecho real autónomo porque provino de simples actos de tolerancia, tampoco pudo haberse consolidado nunca como verdadera servidumbre de paso, porque siendo discontinua como lo es, sólo podía constituirse por verdadero convenio o acto de última voluntad. En ese particular, el Código es claro al decir que "...La posesión, aún la inmemorial, no basta para establecerlas.", como se lee del artículo 379. Con lo expuesto, por otra parte, pierde interés aclarar si los codemandados incurrieron en "invasión", "despojo" u "ocupación por consentimiento de la cadena de dueños", ya que no alcanzaría a desvirtuar el derecho del actor, que se funda en el inciso "5." del citado artículo 264 y en los artículos 316 y siguientes, todos del Código Civil. Además, si bien no es motivo de nulidad, como se vio, también se invoca como constitutivo de alzada que no se hubieran individualizado las conductas a los efectos de la condenatoria en daños y perjuicios. Sin embargo, el reproche tampoco puede acogerse porque, ya se vio, la regla del Artículo 326 del Código Civil es genérica, y comprensiva de todas las conductas que pudieren motivar la indemnización a un reivindicante."⁵⁸

vi. Posesión. Características y modos de ejercerla.

"II. [...] es importante traer a colación un voto de esta Cámara, en donde se pronunció de la siguiente forma (voto 106-F-99): *"La posesión como bien jurídico tutelado, también se concede al propietario registral, porque al fin y al cabo, la posesión es parte de los atributos que caracterizan el derecho de propiedad. La posesión puede expresarse en diversos actos, como el pago de vigilantes, reparaciones, contratos, etc. Es decir, que para ejercer el derecho de posesión no se requiere que el propietario y poseedor residan permanentemente en el inmueble. Basta que se realicen diversos actos de posesión o incluso que la inactividad sobre el inmueble, responda, eventualmente, a una intención del propietario. El hecho que el propietario registral no residiera en el país, no es un elemento de juicio determinante que demuestre que se trata de un fundo abandonado, como erróneamente lo destaca el juzgador a folio 409. En principio debe admitirse que el propietario registral de un fundo, también ejerce la posesión. No se requiere que se demuestren actos de preservación y vigilancia, como lo afirma el a-quo, pues frente al propietario se presume, en principio, que también ejerce una posesión legítima, sin*



algunos elementos de juicio que demuestran lo contrario. El atraso de uno o dos años en el pago de los impuestos municipales, tampoco es un indicador de abandono, que en todo caso, se trata de un incumplimiento que se encuentra dentro de los rangos normales de cualquier propietario, conforme a lo que establece las reglas de la experiencia; el incumplimiento de las obligaciones tributarias no puede catalogarse como un indicio evidente que demuestre el abandono del inmueble." [...] el artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonizaciones establece que el Instituto es quien interviene ante un caso de posesión precaria, no obstante, para que se esté en presencia de tal circunstancia se deben dar ciertos requisitos, a saber, que una persona realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida por más de un año con el propósito de ponerlo en condiciones de producción para subsistencia sobre un terreno inscrito a nombre de un tercero. Esta Cámara ha dicho en relación a este tema lo siguiente: "Los elementos que darían sustento a la posesión precaria, que requiere, según lo prevé el artículo 92 de la ley del ITCO, que durante más de un año, el ocupante realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, haciéndolo de manera pacífica, pública e ininterrumpida con el fin de ponerlo en condiciones de producir para su subsistencia o la de su familia." (voto 2002-140)."⁵⁹

vii. Posesión: requisitos para se calificada como apta. Poseedor de mala fe.

"VI.- La parte actora no cumple con una serie de requisitos esenciales para poder usucapir según se analizará. Conviene, en primer término, tener presente para que opere la prescripción positiva o usucapión en materia agraria deben cumplirse los requisitos establecidos en los ordinales 853 y 856 del Código Civil: 1) título traslativo de dominio, 2) buena fe y posesión. La posesión ha de ser en calidad de propietario, continua, pública y pacífica. Con solo uno de esos requisitos ausentes, no es posible adquirir el derecho de propiedad pretendido por los actores. En el caso de marras, sin lugar a dudas el actor carece de algunas de estas condiciones, como lo son el título y la buena fe. No se ha demostrado en autos tenga una justa causa adquisitiva del dominio. **Nótese incluso en el hecho primero de su demanda indica que la finca sobre la cual pide se declare la usucapión, él la traspasó a la señora Lilliam Porras aquí demandada. Tal circunstancia hace el actor no tenga una causa adquisitiva lícita del dominio. El señor Marvin Porras Acosta tenía pleno conocimiento de que el bien en disputa está inscrito en el Registro Público a nombre de la aquí**



actora Lilliam Porras Acosta, al haber sido traspasada la finca del Partido de Guanacaste 24190-000 (objeto de este litigio) por él a la aquí demandada (véase copia de escritura a folio 24 y el hecho primero del memorial de demanda visible a folio 4 en donde el actor indica tal circunstancia). Tal circunstancia a criterio de este Tribunal también demuestra la mala fe del actor, lo cual es motivo suficiente para rechazar la demanda ordinaria de usucapión por él presentada. Sobre lo relacionado, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia a dicho lo siguiente: "...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..." (en dicho sentido véase entre otros voto N° 689 de las a las nueve horas cincuenta minutos del seis de setiembre del año dos mil dos de dicha Sala). En el caso de marras según lo expuesto supra el actor no ha cumplido con el requisito de la buena fe al conocer perfectamente la propiedad le pertenece a la demandada al habérsela él transferido y conforme a lo expuesto por los testigos citados en el considerando anterior su posesión no ha sido a título de dueño de la misma, pues todos los hermanos han desarrollado actividades en el bien con el conocimiento pleno de que la propiedad pertenece a Lilliam Porras Acosta, por lo cual ha operado una mera tolerancia de ésta en dicho sentido, lo cual no es suficiente para convertir al actor en poseedor a título personal del inmueble con el transcurso del tiempo. Tal aptitud tampoco se ha demostrado por el actor por cuanto el bien lo han explotado en conjunto toda la familia (véase testimonios de Jorge Campos Chavarría, Jesús María Morales Rodríguez, Rolando Agüero Fallas, Héctor Cruz Moreno, Juan Rojas Badilla y Alexis Funiery Porras Acosta a folios que van del 120 a 125), y no solo el actor como se analizó en el considerando IV. Aún tratándose de un caso de coposesión, no sería posible, como lo ha dicho también la jurisprudencia, la usucapión entre propietarios."⁶⁰

viii. Posesión: existencia de buena fe para que sea útil.

"En efecto, aún y cuando la parte ha alegado que la posesión de sus representados C.C., C.M. y C.C. se ajusta a lo establecido por la normativa y doctrina de la usucapión o prescripción positiva, es lo cierto que para que la propiedad sea adquirida a través de este modo de adquisición es menester que se den los elementos de dicho



modo, sea posesión y tiempo. En cuanto a la posesión, la misma debe ser pública, pacífica e ininterrumpida, a título de dueño, con título traslativo de dominio y de buena fe y en lo que respecta al tiempo, en el caso de bienes inmuebles se requiere el transcurso de diez años. En el presente caso la relación de parentesco existente entre los codemandados reconventores y la actora reconvenida determina que los primeros eran sabedores, al momento de ingresar al inmueble, que el mismo pertenecía a la madre del codemandado J.C., igualmente, la prueba testimonial determina que al ingresar al inmueble dicho codemandado lo hizo al amparo del permiso que le concedió su madre. El hecho que el señor C.C. hubiese abusado del permiso que le fue concedido, considera esta Sala, no afectaría la intención o el ánimo por el cual posee por cuanto nadie puede cambiar por su propia voluntad el título por el cual posee. Asimismo, el conocimiento de que el poseedor se introduce en un inmueble que pertenece a un tercero, en este caso su madre, determina que éste conoce que con su acción lesiona el derecho de otro, por lo cual debe considerársele como un poseedor de mala fe. El artículo 285 del Código Civil es claro al exigir la buena fe al inicio de la relación posesoria, la exigencia a que se refiere dicha norma se manifiesta en la necesidad de la creencia de parte del poseedor de tener dicho derecho, lo cual debe descartarse en el presente caso, al existir un pleno conocimiento de los codemandados acerca de la titularidad del inmueble. Por su parte, el artículo 279 del Código Civil, a efectos de la adquisición del derecho de posesión en forma independiente a la propiedad, incluye dentro de su listado tanto la posesión ad usucapionem como la posesión con ánimo distinto del de dueño. En los casos de los incisos 1 y 3 a que hace referencia dicho artículo se regula la posesión con ánimo distinto de dueño, mientras que en el caso del inciso 2, del artículo 279 se regula la posesión ad usucapionem. En este último caso, se requiere, como co-requisito para la adquisición del derecho de posesión que la misma se adquiera y mantenga de buena fe, conforme lo establece el artículo 284 del mismo cuerpo legal. En el presente proceso no se cumplen los requisitos del artículo 854 del Código Civil por cuanto los coaccionados reconventores no pueden considerarse poseedores de buena fe y también se extraña la existencia de un título hábil conforme lo establece la doctrina y jurisprudencia nacional. Por lo anterior, tampoco son de recibo las alegaciones referidas a violación de los artículos 484, 853 y 320 todos del Código Civil."⁶¹

ix. Posesión: Análisis sobre la ejercida por el propietario registral y abandono del inmueble en relación con el delito de usurpación



artículo 92 de la ley del ITCO, que durante más de un año, el ocupante realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, haciéndolo de manera pacífica, pública e ininterrumpida con el fin de ponerlo en condiciones de producir para su subsistencia o la de su familia. Todos estos parámetros no los valoró el juzgador, asumiendo, infundadamente, que se trataba de una posesión consolidada. Debió evaluarse el significado de los actos violentos atribuidos a los ocupantes del inmueble, según consta en la acusación y su trascendencia respecto de una posesión que si se califica como consolidada, debe ser: pacífica, pública e ininterrumpida [...] El juzgador no tiene suficientes elementos de juicio, conforme al principio de derivación, que el inmueble se encontrara abandonado, porque como ya se ha expresado reiteradamente en esta resolución, el derecho de posesión del propietario no depende, exclusivamente, que éste resida en el inmueble. Asume erróneamente el juzgador que el derecho de posesión supone una ocupación permanente y efectiva del fundo, desconociendo que la posesión legítima es parte de los atributos del derecho de propiedad. Las situaciones de hecho que puedan suscitarse en virtud de una invasión de la propiedad, deben resolverse ajustándose a los términos muy claros que contiene los artículos noventa y dos y siguientes de la ley del ITCO (LEY 2825 de octubre de 1961). Debe tratarse de una posesión pacífica, ininterrumpida y pública, por un período mayor al año. No puede presumirse, como lo asume el juzgador, que por el hecho que el propietario se encuentre fuera del país o que no haya cancelado sus impuestos municipales durante dos años, ha perdido el derecho de posesión sobre el fundo. En todo caso, la eventual exclusión del tipo penal por un poseedor precario, requiere el cabal cumplimiento de todas las condiciones que exige el artículo 92 de la ley supra citada. La condición de dueño registral debe ser un elemento que debe evaluarse, sin presumir un abandono que parece desdibujar radicalmente el derecho de propiedad, tal como erróneamente lo expone el a-quo; como bien se ha dicho en casos similares resueltos por esta Cámara, "... la condición de tener dueño el lote donde ingresaron los encartados y que no les pertenecía, y el que el mismo permaneciera solo por no habitar su dueño o poseedor es lo que convierte en dolosa la actuación de los encartados, y en clandestina (sic) su ingreso, pues en este caso la clandestinidad se debe entender en relación con quien legítimamente podía excluir la invasión del fundo -en este caso el ofendido-, pues es la persona interesada no solo (sic) en seguir siendo el poseedor del lote y que el hecho no suceda, aunque en casos como el presente _ sea el que el lote estuviera solo y el ofendido poseyera el mismo a través de terceras personas autorizadas por él -, la ley no exige



una permanencia continua (sic) del poseedor de su fundo, ni el pago de una vigilancia para entenderse de que se ejerce una posesión del inmueble, dándose de esta forma la clandestinidad en la forma en que los encartados despojan al ofendido de su inmueble..." (ver de este Tribunal el voto 51-99). El criterio expuesto plantea una serie de interrogantes y categorías conceptuales que no fueron evaluadas, como correspondía, por el juez de la causa. Los interrogantes e inconsistencias que se han mencionado, demuestran que el abandono del inmueble, por tres años, es un hecho intrascendente, porque al momento de producirse la acción descrita en la acusación, el propietario registral, no había perdido la posesión. Frente a una fundo inscrito y sobre el que el dueño mantiene la posesión, la acción delictiva requiere una cuidadosa evaluación, máxime si no han existido todas las condiciones que exige el artículo 92 de la ley del ITCO. Sobre la determinación de la fecha de ingreso al inmueble y la actitud de los encausados cuando resistieron el desalojo, son temas que ya fueron examinados al resolver otros reclamos. Por razones evidentes, ante todos los errores que se han examinado al resolver cada uno de los reclamos, esta Cámara omite pronunciarse sobre el último motivo planteado por el recurrente. En virtud de vicios de fundamentación que se han expuesto, se anula el fallo recurrido, así como el debate que le antecedió, remitiéndose la causa al Despacho de origen para una nueva sustanciación."⁶²

II. Buena Fe.

i. Concepto

"VI.- La jurisprudencia reiterada de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha señalado la necesaria concurrencia de ciertos requisitos para la procedencia de la prescripción positiva o usucapión, según se pretende en esta causa. 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 (en dicho sentido véase entre otros voto N° 689 de las nueve horas cincuenta minutos del seis de setiembre del dos mil dos de dicha Sala). En el caso de marras se analizará el requisito de la buena fe según la lega el recurrente. El artículo 285 del Código Civil es claro al establecer se considera como poseedor de buena fe a aquél que al entrar en posesión del bien creía tener el derecho de poseer y que si existiere motivo para dudar de ese derecho no se le debe considerar



como poseedor de buena fe. Las deposiciones transcritas son suficientes para establecer sin duda alguna, el actor no puede como pretende, ostentar el derecho de posesión sobre el inmueble en cuestión, pues al saber desde un inicio el bien pertenecía al Instituto de Tierras y Colonización, según se expone en la carta venta privada aportada, no se le podría tener como poseedor de buena fe. La buena fe 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 fe 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, entre otros (artículos 327 y 328 del Código Civil). En tanto para la buena fe 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 fe 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. Por ende, no lleva razón el recurrente, en cuanto a la buena fe alegada según lo expuesto supra. En este caso, el actor presenta prueba documental aportada y admitida para mejor resolver en esta instancia, visible a folios doscientos diecinueve y doscientos veinte, de la cual se extrae lo siguiente: En la copia de carta venta aportada en la cual Carlos Durán Durán, le vende a Roger Espinoza Torres, visible a folio 219, se expresa claramente que la finca en venta identificada según el plano L-546262-1984, pertenece al Instituto de Tierras y Colonización, por lo que se harán los trámites ante dicho organismo para titular el inmueble a nombre de Roger Espinoza. Partiendo de lo indicado en dicha prueba documental es claro la finca pretendida usucapir por el señor Espinoza Torres tenía dueño, desde que la adquirió y de lo cual tuvo pleno conocimiento, lo que implica no es poseedor de buena fe como lo trata de argumentar, pues sabía pertenecía a dicho organismo y no de quien estaba adquiriendo. En virtud de ello considera este Tribunal por tales razones no hay buena fe."⁶³

ii. Buena fe en materia agraria.

"VII.- En orden a resolver los agravios sustantivos de las apelaciones conviene, en primer término, tener presente para que opere la prescripción positiva o usucapión en materia agraria deben cumplirse los requisitos establecidos en los ordinales 853 y 856 del Código Civil: 1) título traslativo de dominio, 2) buena fe y 3)



posesión por diez años. La posesión ha de ser en calidad de propietario, continua, pública y pacífica. Con solo uno de esos requisitos ausentes, no es posible adquirir el derecho de propiedad pretendido por los actores. En el caso de marras, sin lugar a dudas los actores carecen de algunas de estas condiciones, como lo son el título y la buena fe. No se ha demostrado en autos tengan una justa causa adquisitiva del dominio. 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 esta última goza de autonomía, y ha de presentar las características de pública, pacífica, ininterrumpida y en condición de titular. El título traslativo de dominio se erige como elemento justificante de la posesión - no a la inversa- y debe contar con esta característica antes o al momento de poseer. La posesión del bien que aluden tener los actores no es prueba de que la misma haya sido adquirida mediante una causa lícita y tampoco es signo unívoco de la existencia de un título traslativo de dominio. En ese sentido puede verse la resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia número uno de las catorce horas del seis de enero de mil novecientos noventa y nueve, que en lo que interesa dice: "...El haber poseído el bien, no es un signo unívoco de la existencia de un título traslativo de dominio ni de causa posesoria lícita. La posesión precaria de la actora obedeció, como quedó demostrado en autos, a la actitud de mera tolerancia a favor de ella". Asimismo, en el voto 978 de las dieciséis horas treinta minutos del doce de diciembre del año dos mil uno, la Sala Primera se refiere en un asunto agrario al tema tocante al título traslativo de dominio, como requisito necesario para usucapir. En dicho voto en lo de interés dijo: "... De todos modos, para usucapir el derecho de propiedad sobre inmuebles, por disposición expresa del artículo 853 del Código Civil, el usucapiente debe contar con título traslativo de dominio y es claro que el demandado no lo tiene y su posesión no la suple ni lo exime del deber de aportarlo a fin de usucapir. Las únicas excepciones en cuanto al deber de demostrar el justo título, están previstas en el artículo 854 del Código Civil, referentes a la usucapción de muebles, del derecho de poseer y de las servidumbres que contempla el ordinal 378 ibídem., ello, bajo el principio de la apariencia del derecho, pues en tales casos el hecho de la posesión hace presumir el derecho de poseer hasta que otro demuestre lo contrario (artículo 281 ibídem). Si bien es cierto, la Ley de Tierras y Colonización, y por vía de excepción, en sus artículos 92 y 101, permite la usucapción de un bien inscrito a nombre de otra persona, relevando al poseedor en precario, usucapiente, del justo título e, incluso, de la buena fe, en este proceso no se ha debatido nada al respecto a efectos de



entrar a su análisis...". **VIII.-** Es importante tener presente en este asunto la señora Anita Mora Agüero ingresó a los terrenos en litis en razón de que su esposo se desempeñaba como mandador de las fincas conocidas en conjunto como La Melita, trabajando para los señores Pulis Costa. Tal circunstancia es reconocida por la señora Mora Agüero en memorial de demanda, lo cual implica tenía pleno conocimiento que los bienes estaban inscritos en el Registro Público a nombre de la familia Pulis Costa. Tal aspecto, también fue aceptado en la prueba confesional por ella rendida al contestar la pregunta cinco, dijo: "...No es cierto yo siempre he sabido que la finca siempre ha sido de Inés Pulis..."(folio 296). Por otra parte el hecho de que la señora Inés Pulis Costa murió y previo a su deceso estuvo enferma, fue lo que realmente permitió a la actora Mora Agüero, su esposo y sus hijos explotar la finca agrícolamente. Partiendo de lo anteriormente expuesto, lleva razón el recurrente Chacón Ramírez en cuanto a que la señora Mora Agüero ingresó a laborar al inmueble de marras según ella misma lo reconoce, en virtud de ser su esposo el mandador de la finca La Melita, por lo que no puede cambiar unilateralmente el animus con que entró a ocupar los inmuebles y pretender haberlos usucapido. Considera este Tribunal no ser necesario entrar a analizar los otros agravios expuestos por el demandado Chacón Ramírez, en razón de haberse analizado los requisitos de admisibilidad de la acción de usucapión planteada por los actores y no cumplirse con estos, pues con sólo que uno falte se debe denegar la misma, como a ocurrido en el presente caso (en dicho sentido véase resolución N° 689 de las nueve horas cincuenta minutos del seis de setiembre del año dos mil dos de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia). **IX.-** El actor Jorge Morice indicó el era el representante de la señora Inés Pulis Costa, por lo cual luego de su muerte el ejerció la posesión a título personal. Tal aspecto considera este Tribunal es relevante por cuanto el señor Morice era conocedor de que las fincas estaban inscritas en el Registro Público, además de que él las explotaba agrícolamente mientras la señora Pulis Costa estaba con vida. Además, reconoció, él explotaba los bienes objeto de este proceso como apoderado generalísimo de la señora Inés Pulis Costa hasta su deceso en julio de mil novecientos ochenta y siete. Dicho actor incluso, firmó un contrato de arrendamiento con el señor Javier Rojas Jiménez, el cual puede verse a folios que van del 200 al 202, en el cual se indicó que el señor Jorge Morice Rodríguez actuaba "...en su condición de ex - apoderado generalísimo sin límite de suma de la señora Inés Pulis Costa, propietaria inscrita a la fecha del inmueble arrendado, de conformidad con el numeral doscientos ochenta y tres y mil doscientos noventa y cinco del Código Civil y autorizado por los herederos testamentarios designados de la señora



Pulis Costa - expediente número setecientos veinticinco del Juzgado Quinto Civil de San José (que en adelante se denominará la arrendante)...". De lo expuesto es claro tal arrendamiento no lo hizo a título personal como lo pretende hacer ver. Esto demuestra también la mala fe con que actúa el actor Morice Rodríguez al pretender usucapir los terrenos objeto de este proceso, al afirmar ostenta una posesión a título personal en forma mediata por medio del señor Javier Rojas Jiménez, cuando en la realidad el contrato de arrendamiento suscrito con dicho señor no lo fue en tal carácter, sino en su condición de exapoderado generalísimo de la señora Inés Pulis y autorizado por los herederos testamentarios (ver folio 200). **X.-** Ambos actores han indicado en los memoriales de sus demandas tener la posesión de los terrenos y los reclaman para sí mismos en forma independiente. También han afirmado que al quedar abandonadas las fincas ellos las han explotado agrícolamente, ejerciendo la posesión de los terrenos. Tales circunstancias a criterio de este Tribunal no dan derecho alguno a ninguno de los aquí actores para pretender usucapir los bienes objeto de este litigio, pues existe mala fe de parte de cada uno de ellos, independientemente del hecho de que existieran litigios pendientes en sede penal y civil respecto a la titularidad registral de los bienes. Al no existir buena fe por parte de ninguno de los actores, lo cual es un requisito necesario para poder usucapir, al igual que el título traslativo de dominio, requisito que tampoco se cumple según lo expuesto anteriormente, las demandas devienen en improcedentes. A efecto de ilustrar lo analizado, es válido reiterar lo resuelto por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en lo conducente: "*... aún y cuando la parte ha alegado que la posesión de sus representados ... se ajusta a lo establecido por la normativa y doctrina de la usucapión o prescripción positiva, es lo cierto que para que la propiedad sea adquirida a través de este modo de adquisición es menester que se den los elementos de dicho modo, sea posesión y tiempo. En cuanto a la posesión, la misma debe ser pública, pacífica e ininterrumpida, a título de dueño, con título traslativo de dominio y de buena fe y en lo que respecta al tiempo, en el caso de los bienes inmuebles se requiere el transcurso de los diez años ...*" (Voto N° 104-98 de las catorce horas cincuenta y cinco minutos del veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y ocho). En igual sentido, en una resolución posterior, refiriéndose tanto a la usucapión agraria como a la civil, indicó: "*Al respecto debe indicarse que la posesión puede existir como hecho sin llegar necesariamente a producir la usucapión, o prescripción adquisitiva, aún y cuando hayan transcurrido los diez años que señala la ley como requisito de este modo de adquirir, también llamado posesión decenal. En*



efecto, la posesión apta para la usucapión requiere tanto en materia agraria como en materia civil la existencia de los requisitos de publicidad, pacificidad, justo título, continuidad, animus domini o rem sibi habendi, causa posesoria lícita y buena fe, salvo excepción establecida por ley, estos requisitos deben exigirse sin excepción a efectos de que proceda la adquisición de la propiedad. En materia agraria lo que sucede es que los requisitos se miran impregnados de los principios generales del derecho agrario y particulares de la propiedad y posesión agroambiental, pero siempre, salvo el caso de la posesión fuera de tierras del artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, se requiere la presencia de los mismos requisitos para adquirir la propiedad por medio de la usucapión o prescripción positiva." (Voto N° 284-98 de las nueve horas veinte minutos del veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve). Esa posición ha sido mantenida por la Sala en resoluciones posteriores, entre otras el Voto N° 720-00 de las quince horas treinta minutos del veintisiete de setiembre del dos mil, N° 856-00 de las quince horas veinticinco minutos del quince de noviembre de ese mismo año y N° 621-F-2002 de las quince horas quince minutos del catorce de agosto del dos mil dos."⁶⁴

iii. Buena fe para usucapir

"III.-Según los artículos 484 y 853 ambos del Código Civil la usucapión o prescripción positiva es un modo de adquirir derechos reales poseíbles. Para su procedencia deben concurrir tres requisitos: título traslativo de dominio, buena fe y posesión. A ellos se debe unir el transcurso del tiempo que, por imperativo del 860 ibídem, tratándose de propiedad inmobiliaria, requiere de una posesión de diez años, calificada al tenor de lo estipulado en el 856 del mismo código. El título traslativo de dominio o justo título constituye la causa o negocio jurídico en virtud del cual el usucapiente justifica la posesión ejercida sobre el bien. En circunstancias normales provocaría un correcto traspaso del derecho real; sin embargo, no opera por cuanto la adquisición es a non domino, es decir, media un suceso impeditivo de su consolidación, así, por ejemplo, cuando el enajenante no está legitimado para transmitir por no ser titular del derecho, claro está, el adquirente debe ignorar ese vicio, lo que se presume ocurre cuando compra o recibe al amparo de la información registral, radicando en ello su buena fe, que se yergue como otra condición más para la usucapión, debiendo perdurar durante todo el ejercicio posesorio. IV.- Argumenta la actora, el justo título reside en el derecho de posesión que le traspasara su madre, la señora Ángela Quirós,



documentado en escritura pública la cual estima mal apreciada. En realidad, los juzgadores de instancia no desconocen esa transmisión ni niegan que conste en ese soporte material. Ocurre, sin embargo, que ese derecho de posesión no es apto para calificar como título traslativo de dominio, pues no ha tenido la virtud de transferirle la propiedad y es eso lo que busca usucapir, no el derecho de posesión. No se puede afirmar, según la tónica adoptada en el recurso, que no procura usucapirlo pues ya lo tiene al haberlo adquirido de su madre, porque si la transmitente carece de dominio, también está imposibilitada para disponer de la posesión, como facultad de éste, de acuerdo con el artículo 264, inciso 1, ibídem, esto es, nadie puede transferir un derecho que no tiene, mucho menos facultades a él inherentes, máxime en perjuicio de titulares registrales. Tampoco es dable considerar que la señora Holts Quirós posee titularidad respecto a un derecho de posesión, enterada, como lo ha sido, por sí y por la enajenante, de que los únicos propietarios son los señores Chang Chen Jin-Chiao y Wu Hsiu Hui y no consta desmembración alguna de ese derecho en cabeza de terceras personas como pudieran ser ella o su transmitente doña Ángela. Por lo demás, asumiendo que doña Rose Mary adquirió un derecho de posesión, como asevera, no es viable asumir que ha poseído la finca animus domini o en calidad de propietaria, como lo exige el artículo 856 del Código Civil. Incluso, la sentencia de la a-quo estima indemostrado haber poseído el inmueble a título de dueña y ello fue avalado por el Tribunal, razón suficiente para desestimar el recurso, pues no combatió eficazmente esta consideración y es contundente, en todo caso, su imposibilidad de poseer en tal carácter sin título hábil que la respalde, sabiendo, además, que los verdaderos dueños son los demandados, lo cual conduce a razonar sobre la base de una actuación de mala fe tanto de la transmitente cuanto de la propia actora. V.- En efecto, la buena fe, regulada en el ordinal 285 del Código Civil, no se reduce a un mero juicio valorativo efectuado en el fuero interno de quien dice entrar en posesión de un bien o poseerlo con derecho para hacerlo. Deben existir circunstancias que, para el ser humano promedio, hagan justificable ese convencimiento, puesto que si objetivamente median causas suficientes que tornan dudosa la toma de la posesión, no se le debe considerar poseedor de buena fe. La actora manifiesta haber reconocido desde siempre, que el inmueble corresponde a los demandados, entonces, carece de toda base fáctica o jurídica para fundar la buena fe que indica cobijarle. No cabe presumirla bajo el fundamento del artículo 759 del Código Civil que cita infringido, el cual se encuentra derogado y deviene, junto con los ordinales 459, 864 y 868 ibídem, entre otros, en norma impertinente. De todos modos, la presunción, contemplada en el numeral 286 del mismo



código, aplica para situaciones de duda y en la especie no existe, por el conocimiento de la señora Holst de su precariedad delante de quienes ostentan la única titularidad sobre el inmueble. No es motivo convincente que estuviese abandonado, para afinar un criterio de buena fe, cuando se sabe le pertenece a alguien, tampoco es razonable que cualquier persona tome bajo su poder bienes, con sólo pensar que están en abandono, asimilándolos a cosas sin dueño. El Derecho no tolera ni ampara actuaciones de este tipo, por eso la ocupación, como forma para constituir derechos reales, especifica en el artículo 485 del Código Civil casos concretos donde sí es posible apropiarse de bienes muebles que se sabe carecen de propietario, no por su abandono, sino por ausencia de titular, aclarando en el 486 del mismo cuerpo legal, que los inmuebles no reducidos a propiedad particular pertenecen al Estado. La finca objeto de este proceso tiene propietarios, aunque éstos residan fuera del país, y sus derechos debe respetarse, impidiendo su extinción por no mantener el bien en las condiciones que pudieran esperarse. Sabido es, el contenido del dominio puede ser de dos tipos: formal y material. El primero consta de la titularidad registral; el segundo conlleva actuaciones materiales y tangibles verificadas sobre el bien. Ambos son tutelados y deben respetarse, sobre todo, cuando resulta que la eficacia erga omnes deriva de la publicidad emanada del Registro Público, cuyos datos desprenden la titularidad inobjetable de los demandados. El hecho de que ellos no ejerzan posesión material sobre la finca y eso pueda implicar algún grado de abandono, no autoriza a la actora ni a su madre a considerar que cuentan con un legítimo derecho de posesión que, a su vez, dote de justo título o buena fe para pretender, a través de la usucapión, el derecho de propiedad."⁶⁵

iv. Alcances, finalidad y efectos en materia contractual.

"VI) Además de lo ya expuesto, resulta importante mencionar que dentro de la ejecución de un contrato, existe el principio básico y esencial de la buena fe. Este principio, que debe regir en la celebración y ejecución de todo contrato, debe inclinar a las partes a un comportamiento que tenga como objetivo el cumplimiento exacto del compromiso adquirido, no tanto teniendo en mira la literalidad del mismo, sino las consecuencias que conforme a este principio se desprenden de la naturaleza del contrato. Tal y como lo expresa Carbonier: *"La naturaleza del contrato no convierte la obligación de buena fe en un deber jurídico predicable de una especialidad determinada, sino que sugiere los condicionamientos a que, en cualquier caso, su estimación debe someterse. De ahí se*



sigue que ninguna de las partes puede atenerse a la letra del contrato para eludir el espíritu del mismo. La inobservancia del deber de buena fe es un fraude a la lex inter partes, por cuanto trata de desviar el alcance jurídicamente debido a los términos en que el contrato se fijara (...) La ley del contrato (al igual que la del Estado) debe aplicarse conforme a su espíritu, que se presume racional y equitativo..." (Carbonier, Jean. Derecho Civil, Tomo II, Volumen II, Bosch, Casa Editora, Barcelona, 1960, pág 397). En tal sentido, el artículo 1023 del Código Civil expresa claramente que "Los contratos obligan tanto a lo que se expresa en ellos, como a las consecuencias que la equidad, el uso o la ley hacen nacer de la obligación, según la naturaleza de ésta...". La buena fe es un principio tan importante en materia contractual, que no solamente implica la sujeción a los términos del contrato según la voluntad que las partes han tenido al celebrarlo, sino que necesariamente influye en su interpretación y ejecución, lográndose de esta forma: a) impedir que se le tergiverse con interpretaciones arbitrarias al propio y usual sentido de las palabras dichas o escritas; b) desentrañar el verdadero sentido que las partes han querido darle y el modo en que los contratantes contrajeron sus obligaciones; c) invitar a las partes a considerar el cumplimiento del contrato en cuanto aplicación de la ley contractual, que, lo mismo que la ley general, regula una esfera determinada, debiendo superarse ciertas "dificultades" de aplicación que se infieran de ellas y las relaciones humanas en contemplación a las que se han dictado. Una vez suscrito el convenio y de conformidad con el citado principio, el comportamiento de las partes debe dirigirse no solo a cumplir con la prestación en los términos pactados, sino también a permitirle a su contraparte el ejercicio de sus derechos. La buena fe debe estar presente en toda la vida del contrato: tratativas preliminares, formación, ejecución y extinción. Es uno de los elementos que califica positivamente el correcto ejercicio de los derechos y la correcta ejecución de las obligaciones, de manera que si la conducta es de mala fe, el ejercicio de los derechos sería abusivo y la ejecución de las obligaciones sería incorrecta. Al abandonarse el campo de la buena fe se ingresa al terreno de la ilicitud, lo que provoca, si hay daño, la responsabilidad civil de indemnizarlo junto con los perjuicios. El ejercicio de los derechos propios tiene siempre un límite cierto: la buena fe. Si se ejercita ese derecho con el propósito de lesionar a otro sujeto, ese ejercicio está viciado, y por lo tanto no puede tener amparo en el sistema jurídico. En el caso que nos ocupa, este Tribunal es del criterio de que el actor no ha venido actuando con la buena fe que se exige en la ejecución del contrato. En primer lugar, se presenta a estrados a reclamar el



incumplimiento de un contrato que interpreta a su conveniencia al indicar que a él se le garantizó al menos un servicio directo en la ruta 703, cuando de la literalidad del documento no se desprende tal cosa, ni pareciera, de acuerdo a las circunstancias en que se suscribió el contrato, que esa era la voluntad expresa de las partes. Obsérvese en primer término que el servicio que brindaría el actor sería dentro de los roles estipulados por la Gerencia General y de acuerdo a las carreras debidamente aprobadas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes. En realidad, lo único que se le garantizó fue la utilización del equipo en por lo menos dos carreras al día, sea una salida de San José y una salida de Limón. En segundo lugar, obsérvese que al suscribirse el contrato el actor era miembro de la junta directiva de la Cooperativa, y por tal motivo, es lógico pensar que debía tener exacto conocimiento de que desde hacía más de dos años, la demandada había comprometido LA TOTALIDAD de los servicios directos mediante un contrato de arrendamiento suscrito con Autotransportes Caribeños y Transportes Alvarado y Solano Sociedad Anónima. Pese a ello, el actor estuvo brindando servicio directo entre San José y Limón y viceversa incluso contra tal conocimiento, hasta que la Cooperativa decidió hacer respetar los contratos suscritos con los mencionados empresarios. A partir de ahí, la ejecución del contrato por parte del aquí actor se ha visto marcada por una serie de incumplimientos que, según la jurisprudencia, le impedirían acudir a reclamar el cumplimiento del contrato y la ejecución de la cláusula penal, cuando precisamente él resulta ser parte incumpliente. En este sentido, es oportuno citar lo dicho por la Sala Primera en relación con este tema: "...Con relación al cumplimiento de contratos bilaterales, esta Sala, en sentencia N° 80 de las 15 horas 30 minutos del 30 de noviembre de 1993, estableció: "**IX.-** *Tratándose de contratos bilaterales y ante su incumplimiento, el artículo 692 del Código Civil establece la posibilidad de demandar su ejecución forzosa o su resolución. Es la consecuencia prevista por el ordenamiento jurídico por transgredir un vínculo obligacional con fuerza normativa para las partes. Es decir, se trata de acciones otorgadas a la parte cumpliente en razón del incumplimiento de la otra parte, precisamente por que los contratos tiene fuerza de ley entre las partes, según lo estatuido por el artículo 1022 ibídem. Pero es claro, en todo caso, que las acciones derivadas del precitado artículo 692 son otorgadas a la parte que ha cumplido. Quien incumple no puede exigir el cumplimiento forzoso ni la resolución contractual. Sin embargo, dos aspectos han de tenerse presente. En primer lugar, la parte que viene cumpliendo el contrato no está obligada a cumplir si la otra parte incumple. Es decir, si en la ejecución recíproca de prestaciones una de las partes incumple, la*



otra no tiene por que cumplir con la prestación correlativa y puede excepcionarse de dicho cumplimiento mediante la conocida excepción de non adimpleti contractus. En tal caso, quien puede eximirse del cumplimiento sobre la base de la excepción de contrato no cumplido, puede ejercer las acciones derivadas del artículo 692 precitado, pues tal incumplimiento se reputa como justificado en el incumplimiento previo de la otra parte. En este mismo sentido, y discutiendo acerca de un contrato de suministro, esta Sala dijo en sentencia número 365 de las 14 horas con 20 minutos del 26 de diciembre de 1990, que: "V.- El recurrente alega, además que la propia parte actora ha confesado su incumplimiento al haber dejado de realizar las entregas a partir del mes de setiembre de 1979. Al respecto cabe indicar que, según se desprende de autos, tal conducta es atribuible al incumplimiento de la empresa receptora, principalmente por su negativa a recibir el producto. La actora, al ser reconvenida, interpuso entre otras la excepción de contrato no cumplido, "Exceptio Non Adimpleti Contractus". Esta excepción es una defensa que asiste al contratante al cual se le exige el cumplimiento de una obligación, sin que la otra parte haya cumplido la obligación correlativa que él incumbe. Cuando, en un contrato bilateral, una de las partes no ha ejecutado la obligación que le corresponde, la otra está facultada para retener el cumplimiento de la suya hasta que el primero realice la prestación debida. Se trata pues de un incumplimiento autorizado por el incumplimiento de la obligación correlativa, cuyo fundamento se encuentra en una protección que da el ordenamiento jurídico a la parte no incumplidora para evitarle mayores daños. Este principio, no sólo está contenido en la regla general del artículo 692 del Código Civil, sino también se encuentra expresamente dispuesto en los artículos 1072 y 1089 *ibídem* en materia de compraventa.". En segundo lugar, la doctrina -y la jurisprudencia- ha matizado el tipo de incumplimiento del cual se derivan la resolución contractual. En tal sentido, esta Sala reiteradamente ha sostenido que no es cualquier incumplimiento el que autoriza la resolución de un contrato, pues ésta sólo puede ser el resultado de un incumplimiento grave, no siendo procedente la resolución, aún demostrado el incumplimiento, si carece de la importancia necesaria para aplicar la sanción más grave contemplada por el ordenamiento civil, sea la terminación de una relación contractual nacida válida y eficaz, con los efectos retroactivos y la lógica consecuencias restitutorias y resarcitorias. En tales casos, es más conveniente exigir la ejecución forzosa del contrato y no su resolución, pues carecería de sentido dar por terminada una relación contractual ante el incumplimiento de aspectos que siendo secundarios no pueda considerarse como grave". **VII.-** De la anterior cita jurisprudencial se desprende que, ante el



incumplimiento de un contrato bilateral, más que la parte cumplidora de sus obligaciones es la no incumplidora la única que se encuentra legitimada para ejercer el derecho optativo que otorga el artículo 692 del Código Civil, es decir, demandar la ejecución forzosa del contrato o su resolución. En el sub-júdice, se ha tenido por probado en forma irrefutable que fueron las demandadas-reconventoras quienes de mala fe incumplieron sus obligaciones contractuales. Llegado el momento de suscribir la escritura de traspaso de los inmuebles, argumentando ilegítimamente no estar de acuerdo con el precio pactado, se negaron a otorgarla. Este incumplimiento, que el mismo Tribunal califica de grave, en definitiva, le resta legitimidad a las demandadas-reconventoras para pretender la resolución del contrato de compraventa suscrito. El incumplimiento de las demandadas-reconventoras deriva de su desacuerdo con el precio que oportunamente se pactó en el contrato de compraventa, no de una renuencia de la actora-reconvenida de cumplir con sus obligaciones, por lo que no podía eximirse de sus obligaciones sobre la base de la excepción de non adimpleti contractus. Así las cosas, al declarar el Tribunal con lugar la contrademanda principal, declarando resuelto el contrato de compraventa, violó los artículos 692, 1070, 1072, 1087 y 1089 de Código Civil. **VIII.-** Reiterando lo dicho por esta Sala, en virtud del principio del equilibrio, si una de las partes contratantes incumple la obligación que le corresponde, autoriza a la otra para no cumplir con la suya. Al respecto interesa citar al ilustre jurista nacional Pablo Casafont Romero: *"Ligada con el cumplimiento del contrato se da igualmente la facultad, que atiende a la simultaneidad en la realización de las prestaciones recíprocas del convenio sinalagmático, si éste no estipula de distinto modo, de rehusar una parte el cumplimiento de su obligación si la otra no cumple al mismo tiempo la suya. Considerada la reciprocidad de las prestaciones y su ejecución simultánea por las partes, es consecuencia de ellos que si un contratante no cumple queda autorizado el otro para dejar de cumplir. Por tanto, cuando una parte se le exige el cumplimiento de una obligación sin que la otra haya cumplido la que le incumbe, tendrá la facultad de resistir o rehusar el cumplimiento para compeler a su contrario a realizar simultáneamente la prestación que le corresponde. Esta idea aparece recogida en los artículos 1072 y 1089 el Código Civil en la compraventa, con relación a las obligaciones recíprocas de las partes en cuanto se dispone que "El vendedor no es obligado a entregar la cosa mientras el comprador no satisfaga el precio, salvo que para el pago se hubiera estipulado plazo", y que "El comprador puede rehusar el pago del precio si el vendedor no le entrega la cosa", lo cual denota la mutua condicionalidad,*



declarada por la ley, de las prestaciones a cargo del vendedor y comprador" (Casafont Romero, Pablo, Ensayos de Derecho Contractual - La Acción Resolutoria y la Excepción de Contrato no Cumplido en la Legislación Costarricense- Colegio de Abogados de Costa Rica, segunda edición, San José, 1979, pag. 71-72). De conformidad con lo expuesto, el actor-reconvenido, ante el demostrado e indudable incumplimiento de las demandadas-reconventoras, está facultado para retener el cumplimiento de su obligación de pagar el precio mientras las demandadas-reconventoras persistan en su negativa a otorgar la escritura pública de traspaso de los inmuebles, sin que ello implique un menoscabo de su derecho a demandar el cumplimiento forzoso del contrato. No existiendo obligación de la actora-reconvenida de realizar el pago del precio pactado, como requisito para ejercer los derechos que le otorga el artículo 692 del Código Civil, no debía, lógicamente, consignar judicialmente el pago. La actora-reconvenida no estaba obligada a pagar el saldo adeudado desde el momento en que las demandadas-reconventoras se negaron a otorgar la escritura de traspaso. En conclusión, la actora-reconvenida, ante el incumplimiento de las demandadas-reconventoras, está plenamente legitimada para demandar el cumplimiento forzoso del contrato bajo estudio, como parte no incumpliente... (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N ° 585-F-99 de las dieciséis horas treinta y cinco minutos del veintinueve de setiembre de mil novecientos noventa y nueve). En nuestro caso y en virtud de que la Cooperativa suscribió un arreglo judicial en una demanda que le había sido planteada, entre otros por Autotransportes Caribeños S.A. y Transportes Alvarado y Solano S.A., Coopelimón decide finalmente respetar los contratos con dichos empresarios en la forma en que habían sido suscritos. Eso significó que los beneficiarios de los restantes contratos quedarían solo con la explotación del servicio regular y no del directo. A partir de tal decisión, que a criterio de este Tribunal ninguna violación produce a lo pactado con la parte actora, se notan una serie de incumplimientos por parte del actor a sus obligaciones contractuales. Entre ellas tenemos en primer lugar, el incumplimiento de horarios debido a la realización de servicios especiales sin autorización de la cooperativa. Obsérvese sobre este particular el documento de folios 219 a 222 en donde se constata que al menos el día sábado 15 de noviembre de 1997, el actor utilizó su autobús sin autorización para realizar un servicio especial, incumpliendo con ello su obligación de usar el autobús para la prestación del servicio en la ruta 703. Asimismo, el actor boicoteó el horario de salida de los buses propiedad de la demandada, al realizar servicios a la misma hora que lo hacían los buses de Coopelimón R.L.. Sobre el punto, amén de la prueba ya



mencionada líneas arriba, puede observarse la declaración de Mario Arnáez: "...el actor y los demás asociados no estuvieron de acuerdo en dejar trabajar esos dos buses irrespetando los rolos (sic) que yo como gerente hacía, a tal extremo que cuando era la hora de salida del bus de Coopelimón, los demás socios colocaban un autobús a la par del de nosotros, saliendo antes y barriendo la ruta, haciendo paradas, cuando si acaso transportábamos cinco o seis pasajeros; esta situación se mantuvo hasta final del mes de noviembre. Esta situación me obligó a tener que acusarlos ante los Agentes de Tránsito de Limón, Guápiles y San José porque no dejaban trabajar los buses propios de Coopelimón, y tuve que mandar quejas al Ministerio de Obras Públicas y Transportes...". Tales quejas constan a folios 258 a 271, donde además, se constata que uno de los beneficiarios que incurría en tales anomalías era precisamente el aquí actor. Otro de los incumplimientos que se detectan con la prueba constante en autos, es la que se refiere al no pago completo u oportuno del diez por ciento que le corresponde por derecho contractual a la Cooperativa. Así se constata de los documentos de folios 288, 289, 290 a 294 y de la prueba testimonial de Mario Arnáez, quien sobre todos estos incumplimientos finaliza diciendo: "...Coopelimón no ha incumplido el contrato, sino que el que lo ha hecho es el actor, incumpliendo con los horarios, irrespetando los roles establecidos por el gerente, entrando en competencia con los buses de la demandada, ha dejado de pagar el porcentaje respectivo diario, hasta por dos meses, esas si son faltas que violan el contrato, ha irrespetado las ordenes del gerente...". Ante esta situación, este Tribunal concluye que no solo no ha habido incumplimiento por parte de la Cooperativa, sino que además, es más bien el actor quien no se ha ajustado a los principios de buena fe y lealtad contractual en la ejecución de su contrato, lo que no puede tener otro resultado que el rechazo de su demanda en la forma como acertadamente lo hizo el a-quo."⁶⁶

v. Poseedor de buena fe: concepto y requisitos para que proceda la usucapión.

"III.- Las dos posibilidades legales que existen para la usucapión son la usucapión agraria común y la usucapión agraria especial. Para que sea declarada la usucapión agraria común de un inmueble, debe cumplirse con la demostración del ejercicio de una posesión agraria pública, pacífica, continua, a título de dueño, por más de diez años y tener justo título en la que se justifique su posesión. Además de los requisitos anteriores, el artículo 853 del Código Civil, establece como uno de los requisitos haber poseído de buena fe. A falta de uno solo de éstos requisitos la usucapión no



prospera, por lo que la sentencia será desestimatoria. La usucapión agraria especial, se regula en el artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, donde el poseedor en precario deberá cumplir con todos los requisitos exigidos por dicho artículo, sin que sea necesario la publicidad frente a terceros, ni la buena fe, pues de hecho se sabe que el bien está inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público. En este caso concreto, el actor no demostró ni la usucapión agraria común por no contar con buena fe, ni ser poseedor en precario como para ampararse a esta normativa, ya que no consta declaratoria de poseedor en precario, por lo que le es exigible el requisito de que su posesión sea ejercida de buena fe al tenor de lo dispuesto para la posesión agraria común. Por buena fe -como requisito de la posesión- debe entenderse como la ignorancia o el error en cuanto a la existencia de un vicio que invalida el modo de adquirir, se hace necesaria la creencia de que el transmitente es el propietario de la cosa o que tiene el poder de realizar la transmisión en caso se trate de una adquisición derivada, o bien si el modo de adquirir es originario, deberá el poseedor desconocer que aquella finca tenía dueño. En este caso concreto, el actor en su escrito inicial visible a folio 18 expresamente ha manifestado: "...hace veintiún años los señores Carlyle raine Elizabeth, Vance Raine Ronald, Douglas Jones Elizabeth y Jones Harbey Douglas, todos de nacionalidad norteamericana, permitieron que mi representado y su familia estuvieran en su finca inscrita al folio real de Cartago número: ocho mil novecientos treinta y dos-cero cero cero.". Dicho escrito de demanda es firmado por don Carlos Luis Gómez Rodríguez, lo que implica su reconocimiento a que la posesión la inicia a sabiendas los demandados eran los propietarios registrales del inmueble, pues éstos mismos le permitieron ingresar y mantenerse en la finca. Esto refleja la inexistencia de buena fe en su posesión, por lo que resulta innecesario entrar a analizar el cumplimiento de los restantes requisitos, pues a falta de uno solo de ellos la usucapión no prospera. Cabe mencionar el curador de la parte demanda no se opuso a la demanda en forma expresa, pero condiciona al recibimiento de los testigos y que se cumpla la posesión decenal. Por tal motivo, y siendo presupuestos los requisitos de la usucapión aún revisables de oficio, es que se entra a analizar su cumplimiento, y no tener la contestación del curador como un allanamiento a la demanda. Por lo expuesto, no son de recibo los agravios del recurrente siendo procedente la confirmatoria de la sentencia impugnada, en lo que ha sido objeto de apelación."⁶⁷



FUENTES CITADAS

- ¹ Código Civil (1885). Ley N° 30. Poder Legislativo de Costa Rica. (Artículos: 277-286; 853-864).
- ² Colin y Capitant citado por Rojas Fernández, J. (1985). *Requisitos necesarios para la Usucapión de Inmuebles*. (página 42). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 3060).
- ³ Ricardo Zeledón citado por Rojas Fernández, J. (1985). *Requisitos necesarios para la Usucapión de Inmuebles*. (página 41). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 3060).
- ⁴ Murillo Chaves, M y Sancho López, R. (1994). *El Uso el no Uso y las Prescripciones como modos adquisitivos y extintivos de Derechos reales*. (página 36). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 2680).
- ⁵ Murillo Chaves, M y Sancho López, R. (1994). *El Uso el no Uso y las Prescripciones como modos adquisitivos y extintivos de Derechos reales*. (página 36). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 2680).
- ⁶ Albaladejo, M (1975). *Instituciones de Derecho Civil*. (pp. 21) (II). Barcelona, España: Librería Bosch. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura 346.A325.i2 Tomo II 1975).
- ⁷ Soto Estrada, C y Rojas Morera, A. (1985). *La Posesión en los Derechos Reales de Goce*. (página 19). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1484).
- ⁸ Soto Estrada, C y Rojas Morera, A. (1985). *La Posesión en los Derechos Reales de Goce*. (página 21). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1484).



-
- ⁹ Soto Estrada, C y Rojas Morera, A. (1985). *La Posesión en los Derechos Reales de Goce*. (página 21-22). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1484).
- ¹⁰ Albaladejo, M (1975). *Instituciones de Derecho Civil*. (pp. 21) (II). Barcelona, España: Librería Bosch. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura 346.A325.i2 Tomo II 1975).
- ¹¹ Albaladejo, M (1975). *Instituciones de Derecho Civil*. (pp. 21) (II). Barcelona, España: Librería Bosch. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura 346.A325.i2 Tomo II 1975).
- ¹² Soto Estrada, C y Rojas Morera, A. (1985). *La Posesión en los Derechos Reales de Goce*. (página 24). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1484).
- ¹³ Rojas Fernández, J. (1985). *Requisitos necesarios para la Usucapión de Inmuebles*. (página 45). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 3060).
- ¹⁴ Soto Estrada, C y Rojas Morera, A. (1985). *La Posesión en los Derechos Reales de Goce*. (página 25)). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1484).
- ¹⁵ Soto Estrada, C y Rojas Morera, A. (1985). *La Posesión en los Derechos Reales de Goce*. (página 25). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1484).
- ¹⁶ Rojas Fernández, J. (1985). *Requisitos necesarios para la Usucapión de Inmuebles*. (página 45). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 3060).
- ¹⁷ Rojas Fernández, J. (1985). *Requisitos necesarios para la Usucapión de*



Inmuebles. (página 48). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 3060).

- ¹⁸ Rojas Fernández, J. (1985). *Requisitos necesarios para la Usucapión de Inmuebles*. (página 49). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 3060).
- ¹⁹ Soto Estrada, C y Rojas Morera, A. (1985). *La Posesión en los Derechos Reales de Goce*. (página 26). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1484).
- ²⁰ Soto Estrada, C y Rojas Morera, A. (1985). *La Posesión en los Derechos Reales de Goce*. (página 26-27). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1484).
- ²¹ Soto Estrada, C y Rojas Morera, A. (1985). *La Posesión en los Derechos Reales de Goce*. (página 27). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1484).
- ²² Soto Estrada, C y Rojas Morera, A. (1985). *La Posesión en los Derechos Reales de Goce*. (página 25). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1484).
- ²³ Rojas Fernández, J. (1985). *Requisitos necesarios para la Usucapión de Inmuebles*. (página 50). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 3060).
- ²⁴ Rojas Fernández, J. (1985). *Requisitos necesarios para la Usucapión de Inmuebles*. (página 51). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 3060).
- ²⁵ Rojas Fernández, J. (1985). *Requisitos necesarios para la Usucapión de*



Inmuebles. (página 54). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 3060).

- ²⁶ Castan Tobeñas citado por Esquivel Vargas, A. (2005). *La Regulación Normativa de la Marca de Uso a Partir de de la Ley 7989, y su Relación con la Institución de la Posesión desde una Óptica Civilista*. (página 128). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 4228).
- ²⁷ Brenes Córdoba citado por Esquivel Vargas, A. (2005). *La Regulación Normativa de la Marca de Uso a Partir de de la Ley 7989, y su Relación con la Institución de la Posesión desde una Óptica Civilista*. (página 129). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 4228).
- ²⁸ Esquivel Vargas, A. (2005). *La Regulación Normativa de la Marca de Uso a Partir de de la Ley 7989, y su Relación con la Institución de la Posesión desde una Óptica Civilista*. (página 129). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 4228).
- ²⁹ Código Civil artículo 283 citado por Esquivel Vargas, A. (2005). *La Regulación Normativa de la Marca de Uso a Partir de de la Ley 7989, y su Relación con la Institución de la Posesión desde una Óptica Civilista*. (página 132). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 4228).
- ³⁰ Código Civil artículo 859 citado por Esquivel Vargas, A. (2005). *La Regulación Normativa de la Marca de Uso a Partir de de la Ley 7989, y su Relación con la Institución de la Posesión desde una Óptica Civilista*. (página 133). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 4228).
- ³¹ Esquivel Vargas, A. (2005). *La Regulación Normativa de la Marca de Uso a Partir de de la Ley 7989, y su Relación con la Institución de la Posesión desde una Óptica Civilista*. (página 132-133). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 4228).



-
- ³² Zaldivar Santamaría citado Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoria y sus Efectos Jurídicos*. (página 86). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ³³ Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoria y sus Efectos Jurídicos*. (página 86-87). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ³⁴ Brenes Córdoba citado por Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoria y sus Efectos Jurídicos*. (página 75). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ³⁵ Sala Segunda Civil, resolución N° 210 de las quince horas del veinticinco de junio de mil novecientos ochenta, citado por Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoria y sus Efectos Jurídicos*. (página 76). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ³⁶ Sala de Casación, resolución N° 75 de la dieciséis horas del doce de agosto de mil novecientos sesenta y cuatro citada por Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoria y sus Efectos Jurídicos*. (página 77). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ³⁷ Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoria y sus Efectos Jurídicos*. (página 74-78). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ³⁸ De los Mozos citado por Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoria y sus Efectos Jurídicos*. (página 58-59). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ³⁹ Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoria y sus Efectos Jurídicos*. (página 58-59-60). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho,



Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).

- ⁴⁰ Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoría y sus Efectos Jurídicos*. (página 62). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ⁴¹ Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoría y sus Efectos Jurídicos*. (página 63). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ⁴² Código Civil Francés artículo 1134 citado por Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoría y sus Efectos Jurídicos*. (página 64). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ⁴³ Baudrit Carrillo citado por Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoría y sus Efectos Jurídicos*. (página 65). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ⁴⁴ Casafont Romero citado por Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoría y sus Efectos Jurídicos*. (página 65). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ⁴⁵ Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoría y sus Efectos Jurídicos*. (página 64-65). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ⁴⁶ Sala de Casación, resolución de las quince horas treinta minutos del seis de junio de mil novecientos cuarenta y nueve citada por Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoría y sus Efectos Jurídicos*. (página 81). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).



-
- ⁴⁷ Sala de Casación, resolución de las quince horas del veintinueve de Agosto de mil novecientos setenta y nueve citada por Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoría y sus Efectos Jurídicos*. (página 81). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ⁴⁸ Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoría y sus Efectos Jurídicos*. (página 80-81). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ⁴⁹ Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoría y sus Efectos Jurídicos*. (página 91-92). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ⁵⁰ Sala de Casación, resolución de las diez horas diez minutos del ocho de marzo de mil novecientos cuarenta y cuatro citada por Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoría y sus Efectos Jurídicos*. (página 94). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ⁵¹ Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoría y sus Efectos Jurídicos*. (página 94). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ⁵² Sala de Casación, resolución de las quince horas quince minutos del cuatro de octubre de mil novecientos treinta y ocho citada por Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoría y sus Efectos Jurídicos*. (página 95). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).
- ⁵³ Ramos Corea, J.E (1986). *La Buena Fe y la Mala Fe Posesoría y sus Efectos Jurídicos*. (página 95). Trabajo de grado, Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica. (Localizada en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1524).



-
- ⁵⁴ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 00019-93 de las catorce horas del siete de abril de mil novecientos noventa y tres.
- ⁵⁵ TRIBUNAL AGRARIO DE GOICOECHEA. Resolución N° 00288-2006 de las once horas siete minutos del diecisiete de marzo del dos mil seis.
- ⁵⁶ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 2003-00167 de las ocho horas cinco minutos del treinta de mayo del dos mil tres.
- ⁵⁷ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 00035-97 de las quince horas con quince minutos del siete de mayo de mil novecientos noventa y siete.
- ⁵⁸ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 2005-0453 de las once horas diez minutos del veintiuno de diciembre del dos mil cinco.
- ⁵⁹ TRIBUNAL DE CASACIÓN PENAL. Resolución N° 2005-00022 de las nueve horas veinte minutos del veintisiete de enero del dos mil cinco.
- ⁶⁰ TRIBUNAL AGRARIO DE GOICOECHEA. Resolución N° 00798-2003 de las diez horas del veintiocho de noviembre del dos mil tres.
- ⁶¹ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 00104-98 de las catorce horas con cincuenta y cinco minutos del veintiuno de octubre de mil novecientos noventa y ocho.
- ⁶² TRIBUNAL DE CASACIÓN PENAL. Resolución N° 2002-00140 de las nueve horas cincuenta minutos del veintidós de febrero del dos mil dos.
- ⁶³ TRIBUNAL AGRARIO DE GOICOECHEA. Resolución N° 00045-2004 de las dieciséis horas del cinco de febrero del dos mil cuatro.
- ⁶⁴ TRIBUNAL AGRARIO DE GOICOECHEA. Resolución N° 00716-2003 de las trece horas cuarenta y cinco minutos del treinta y uno de octubre del dos mil tres.
- ⁶⁵ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 2003-00312 de las once horas con quince minutos del cuatro de junio de dos mil tres.
- ⁶⁶ TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, SECCION PRIMERA. Resolución N° 2000-00474 de las diez horas veinticinco minutos del veintidós de diciembre del dos mil.
- ⁶⁷ TRIBUNAL AGRARIO DE GOICOECHEA. Resolución N° 00562-2003 de las trece horas cincuenta minutos del veintiocho de agosto del dos mil tres.