

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

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: REQUISITOS PRESENTES EN LA LEY DE INFORMACIONES POSESORIAS

RESUMEN: El presente informe de investigación abarca los requisitos más importantes necesarios dentro del proceso de información posesoria, desarrollándose aspectos como el concepto y naturaleza de la información posesoria, además de la naturaleza de los trámites, también se analiza el aspecto de la posesión decenal, el justo título y la calidad de poseedor originario y adquirente.

Índice de contenido

1DOCTRINA.....	1
a)Procedimientos administrativos y judiciales. Declaración del derecho de inscripción.....	1
Nulidad de derecho y cancelación de la inscripción.....	3
Individualización del derecho por medio de la Ley de localización de derechos indivisos.....	4
2NORMATIVA.....	6
a)Ley de Informaciones Posesorias.....	6
3JURISPRUDENCIA.....	9
a)Concepto, naturaleza y requisitos de la Información Posesoría	9
b)Análisis sobre el trámite de la Información Posesoría.....	17
c)Requisitos respecto a la posesión decenal, debe ser anterior a la declaración de protección de reserva forestal.....	24
d)Análisis de los requisitos de la Usucapión en cuanto a la posesión.....	31
e)Adquisición, conservación y extinción de la posesión agraria	75
f)Requisitos de justo título en caso de poseedor originario y adquirente.....	77

1 DOCTRINA

a) Procedimientos administrativos y judiciales. Declaración del derecho de inscripción

[SANCHEZ BOZA]¹

“Únicamente la ley de Tierras y Colonización contempla un procedimiento administrativo para inscribir la propiedad a nombre del poseedor en precario, y este aspecto es de nuestro interés actual, en el tanto que una vez cumplidos los diez años de posesión, la ley que entra a regir, para determinar la adquisición de título de propiedad, es la ley de Informaciones Posesorias, según el artículo 92 de la ley del ITCO.

En cuanto a los procedimientos judiciales existen, desde nuestro punto de vista, cuatro vías. Dos en la vía ordinaria, correspondientes al Código Civil, y otras dos sumarias ubicadas en la Ley de Informaciones Posesorias y la Ley de Titulación de Vivienda Campesina.

En relación con el Código Civil se deben diferenciar las hipótesis de los artículos 853 y aquélla del 854, en el tanto que se deben cumplir requisitos diferentes para ejercitar las acciones judiciales correspondientes, aunque siempre en vía ordinaria.

En el caso del artículo 853, el transcurso del tiempo con los requisitos de buena fe y título traslativo de dominio así como posesión, según artículo 856 ídem, responde a la existencia de un título defectuoso, inválido, pero eficaz, en el tanto que su titular continúa en posesión de su derecho, lo cual le permite subsanar sus defectos cumpliendo con las condiciones anotadas. Es por ello que se requiere de un título traslativo de dominio que debe ser subsanado, o sea que la base de la adquisición es otro título, por lo tanto no es un modo de adquisición originaria, en el tanto que ya había existido transmisión.

En el supuesto del artículo 854, sí hay un verdadero modo de adquisición originario, porque el único título que se exige es la posesión, con los mismos requisitos del artículo 856 y durante diez años, si es inmueble, o tres años, si es mueble.

En ambos casos, la forma de individualizar el bien, si fuera inmueble, es por medio de un plano, en el cual necesariamente deben estar indicados los datos de inscripción del inmueble en el

Registro Público y el nombre de su propietario. Pues en la primera hipótesis el transcurso del tiempo subsana el título defectuoso, contra el propietario formal, quien había transmitido. En la otra hipótesis, cuaja realmente la usucapión; frente a la inercia del titular, el poseedor actual prescribe contra él, porque ni el derecho de propiedad ni los derechos reales prescriben, salvo que su titular lo abandone y otro entre en posesión con ánimo de usucapiente.

En el caso de la Ley de Informaciones Posesorias existe un procedimiento para inscribir bienes no inscritos en el Registro Público de la Propiedad - artículo I9 - y si bien se habla de adquisición del derecho, esta se refiere a la adquisición de la posesión, la cual la ha podido ejercer únicamente el gestionante o bien, si éste la adquirió de sus antecesores, se da la accesión de posesiones, conforme al artículo 863 C. C.. El interesado debe individualizar su derecho mediante un plano catastrado que debe indicar que fue confeccionado para trámites de información posesoria, pues si ya estuviera la propiedad, el interesado tendría que irse a la vía ordinaria. El artículo 8 prevé la situación de que existe un mejor derecho de poseer por parte de otra persona, o bien, que ya esté inscrito el derecho, por lo que el interesado debe presentar su oposición dentro del plazo de un mes - artículo 5 - y el juicio ordinario, donde dilucidar sus puntos de la contradicción, en el plazo de un mes, contado a partir de que se le prevenga por parte del Juzgado correspondiente, que establezca tal acción.

Los requisitos para titular mediante la Ley de Titulación Campesina son mínimos: presentación de una solicitud de declaración ante el juzgado, acta con plano catastrado y ofrecimiento de tres testigos, los cuales declararán sin señalamiento especial - artículo 60 -. Una vez cumplidos los requisitos, el Juez aprueba las diligencias mediante un auto, sin perjuicio de tercero de mejor derecho; firme esa resolución, el secretario del Juzgado envía comunicación al Registro Público y se inscribe a nombre del gestionante.

Nulidad de derecho y cancelación de la inscripción

En este aparte entro a considerar la siguiente hipótesis: que las bases de la sentencia que declaró el derecho del usucapiente o que hubiere subsanado ese derecho - caso del artículo 853 del Código Civil o Ley Informaciones Posesorias -, fueran falsas, en el sentido del incumplimiento de algunos de los requisitos de la

posesión, o si hubiere poseído con mala fe y sin ánimo de dueño. La normativa correspondiente a la prescripción negativa se hace presente en este punto, fundamentalmente los artículos 865, 866 y 868 del Código Civil, como principios generales a aplicar, aunque los plazos varían según las hipótesis apuntadas en el punto anterior.

En caso de los artículos 853 y 854 si son inmuebles, el plazo de diez años para oponer la nulidad y solicitar la cancelación del asiento de inscripción en el Registro Público, se debe contar a partir de la inscripción en el Registro, y se debe establecer en juicio ordinario.

Tanto la Ley de Informaciones Posesorias como la Ley de Titulación de Vivienda Campesina establecen plazos diferentes a los del Código Civil, así como procedimientos diversos.

En caso de un poseedor de mejor derecho o de un titular de propiedad o derecho real que no se hubiere opuesto en el plazo indicado por el artículo 5 de la Ley de Informaciones Posesorias, la ley prevé la posibilidad de establecer un incidente dentro de las mismas diligencias de información posesoria, en un plazo de tres años, o bien un juicio ordinario, en un plazo de diez años. El plazo de tres años se reduce a un año cuando el nuevo propietario solicitare préstamos a los bancos del Sistema Bancario Nacional o en el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y si las acciones reivindicatorias (2) progresaren, estas instituciones mantendrán sus derechos en las garantías otorgadas. Lo anterior porque la inscripción se ordena sin perjuicio de tercero de mejor derecho.

El derecho de la propiedad obtenido por medio de la Ley de Titulación de Vivienda Campesina quedará definitivamente consolidado con el transcurso de tres años - artículo 10 -; si progresare en sentencia el reclamo del anterior usufructuario, éste deberá asumir las garantías reales que pesaren en su propiedad y reconocer las mejoras útiles, necesarias y de adorno que el titular hubiere realizado, así como los frutos pendientes en ese momento.

Es importante señalar que los plazos para interponer las acciones de nulidad absoluta y de cancelación del asiento de inscripción se cuentan a partir del momento en que el derecho fue inscrito.

Individualización del derecho por medio de la Ley de localización de derechos indivisos

Con base en el mismo esquema de exposición que hemos utilizado, considero conveniente dar una pincelada a la Ley de Localización de derechos indivisos en el tanto que guarda relación y similitudes con los requisitos ya tratados.

Los sujetos que entran en juego en la ley que nos ocupa, son los copropietarios de una propiedad inmueble inscrita en el Registro Público. Según artículo segundo de la Ley vigente, el condueño interesado en localizar su derecho, deberá presentar ante el Juez Civil de la jurisdicción correspondiente a la situación de la parcela, una información donde indicará su interés de llevar a cabo la localización, la descripción completa de la parcela, su estimación y los nombres, apellidos, o razón social y domicilio de los colindantes, acreedores hipotecarios, embargantes, anotantes y demás terceros que pudieren resultar directamente perjudicados con la localización.

El objeto sobre el cual recae la localización puede ser una o varias fincas inscritas en el Registro Público que estuvieren localizadas de hecho en el terreno formando un solo lote y que hayan sido poseídas por más de un año, con los requisitos de la posesión del artículo 856 del Código Civil. Al condueño interesado lo cubre la presunción de haber poseído por más de un año, cuando a la fecha de su solicitud haya transcurrido un año o más desde que adquirió el derecho o derechos a localizar (artículo 2).

El derecho o derechos a localizar deben ser identificados por medio de un plano catastrado, en que se debe hacer constar con claridad los nombres, apellidos o razón social de los colindantes, la naturaleza, situación, medida superficial y frentes a las calles públicas, así como una certificación del Registro Público donde se indiquen los gravámenes y anotaciones que gravitan sobre dicho derecho o derechos. Cuando el Juez da trámite a la solicitud, debe conceder audiencia, por quince días hábiles, a los colindantes, acreedores hipotecarios, embargantes, anotantes y demás interesados directos, de acuerdo con los nombres que consten en el escrito inicial. A los interesados de paradero desconocido se les debe nombrar un curador ad litem y a las personas morales, quebrados, insolventes, menores, inhábiles, sucesiones, serán notificados mediante su representante legal. (artículo 6).

Si alguno de los interesados se opusiere dentro de los quince días indicados, y el juez considera fundada su oposición, remitirá a las partes a la vía ordinaria, para que se establezca la demanda dentro del término de treinta días. Si no hubiere oposición o no se estableciere la demanda ordinaria, el juez dictará una

resolución que, una vez firme, autorizará a un notario para otorgar la escritura de localización.

El derecho o derechos localizados se inscribirán como finca o fincas independientes en el Registro Público y se establecerán los gravámenes y anotaciones correspondientes (artículo 9).

Las inscripciones que se hicieron al amparo de esta ley, quedarán convalidadas si transcurrieren tres años, contados a partir de la inscripción en el Registro, salvo para aquellos interesados que no hubieren sido notificados personalmente, para quienes el plazo se extiende hasta diez años - circunstancia que debe constar en la resolución final, para que el registro la transcriba literalmente .(artículo 10)."

2 NORMATIVA

a) Ley de Informaciones Posesorias

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]²

(NOTA: La Ley No. 5257 de 31 de julio de 1973 reforma esta ley, y reproduce su texto, como sigue:)

ARTÍCULO 1º.

El poseedor de bienes raíces que careciere de título inscrito o inscribible en el Registro Público podrá solicitar que se le otorgue, de acuerdo con las disposiciones de la presente ley.

Para ese efecto deberá demostrar una posesión por más de diez años con las condiciones que señala el artículo 856 del Código Civil.

El escrito en que se promueva la justificación de la posesión, a fin de obtener la inscripción de un inmueble en el Registro de la Propiedad, conforme lo dispuesto en el párrafo anterior, deberá contener:

- a) El nombre, apellidos, calidades y domicilio del solicitante;
- b) La naturaleza, situación, medida de la superficie, linderos, nombres y apellidos y domicilio de los colindantes del terreno de que se trate y la medida lineal del frente a calles o caminos públicos;
- c) Nombres y apellidos y domicilio de los condueños, si los hubiere, y las cargas reales que pesaren sobre el inmueble;
- d) El tiempo que lleva el solicitante de poseer el inmueble, la descripción de los actos en que ha consistido esa posesión y extensión aproximada de los cultivos y bosques existentes, las construcciones y demás mejoras realizadas. Si la finca fuere ganadera, deberá expresarse el número de hectáreas de potrero, sitios o repastos, y aportar certificación de la Oficina Central de Marcas de Ganado que indique que el tituyente ha inscrito a su nombre el fierro o marca de ganado;
- e) El nombre, apellidos, calidades y domicilio de la persona de quien adquirió su derecho en su caso, indicando si lo liga parentesco con ella, así como la causa y fecha de la adquisición;
- f) Manifestación expresa del tituyente de que la finca no ha sido inscrita en el Registro Público, que carece de título inscribible de dominio y que la solicitud no pretende evadir las consecuencias de un juicio sucesorio; y
- g) La estimación del inmueble y lugar para recibir notificaciones dentro del perímetro respectivo.

Cuando el tituyente no haya tenido la posesión decenal del inmueble podrá aprovechar la ejercida por sus transmitentes, según lo dispuesto en el artículo 863 del Código Civil; pero en este caso deberá presentar documento público en que conste el traspaso de su derecho, aunque no el de anteriores poseedores.

Además, el tituyente necesariamente deberá aportar:

- a) Su cédula de identidad, de acuerdo con la respectiva ley;

b) Un plano inscrito en la Oficina de Catastro, que determine la situación y medida de la superficie de la finca;

c) Certificación del Registro de la Propiedad, que indique si el titular ha inscrito otras propiedades a su nombre, por medio de informaciones posesorias y, en caso afirmativo, la descripción detallada de los respectivos inmuebles, a efecto de determinar si existe colindancia, continuidad o unidad entre ellos, de tal modo que pueda resultar burlada la presente ley o que una misma persona trate de titular una extensión mayor a la indicada en el artículo 15 de la presente ley; y

d) Cuando se trate de una rectificación de medida de finca inscrita, conforme al artículo 14, certificación del Registro de Propiedad, en que se indique la naturaleza, medida, linderos y gravámenes o anotaciones del inmueble, nombre, apellidos y calidades del propietario o propietarios y noticia de si ha sido objeto de rectificaciones en su medida con anterioridad, fecha de adquisición y fecha de inscripción por primera vez.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No. 5813 de 4 de noviembre de 1975).

ARTÍCULO 2º.

Los planos que se ejecuten para los efectos de esta ley serán levantados por los ingenieros miembros del colegio respectivo o por los topógrafos o agrimensores autorizados, todo de acuerdo con las leyes N° 3454 de 14 de noviembre de 1964 y N° 4294 de 16 de diciembre de 1968, y deberán aprobarse por el Departamento de Catastro del Instituto Geográfico Nacional y quedar inscritos en él.

Todos los planos deberán hacerse y presentarse de acuerdo con los reglamentos de esa Oficina y el profesional que los autorice será responsable de la exactitud de los datos y medidas que en ellos consigne.

Sin embargo, el Departamento dicho no recibirá para su inscripción o archivo, planos con áreas superiores a 300 hectáreas, excepto si se acompaña certificación del Registro Público en la que conste

que se trata de una finca inscrita, con cualquier superficie, o de terrenos del Estado o de sus instituciones.

ARTÍCULO 4°.

Cuando el titular demostrare su legítima adquisición por medio de documento público que no fuere apto para su inscripción en el Registro Público, no será necesario que ofrezca prueba testimonial, si hubieren transcurrido 10 ó más años de la respectiva adquisición. En tal caso bastará que presente el plano conforme de la finca y que en la inspección ocular se constate que está debidamente deslindada, que es objeto de posesión y que en ese momento está sometida a explotación racional. Si la finca es menor de 30 hectáreas, podrá presentar la prueba testimonial en vez de la inspección ocular.

3 JURISPRUDENCIA

a) Concepto, naturaleza y requisitos de la Información Posesoria

[TRIBUNAL AGRARIO]³

VOTO N°237-F05

TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ.
Goicoechea, a las catorce horas veinticinco minutos del veintiuno de abril de dos mil cinco.

Información Posesoria interpuesta por JUAN JOSÉ RAMÍREZ SERRANO , conocido como Marco Ramírez Serrano, viudo, vecino de Cartago, cédula número tres- ciento veinte- seiscientos treinta y dos, tramitado ante el Juzgado Agrario de Cartago. En el proceso se tuvo como parte al Estado representado por Víctor Bulgarelli Céspedes , mayor, casado, abogado, vecino de Heredia, cédula número: uno- seiscientos uno- ochocientos veinticinco, en su condición de representante estatal y al Instituto de Desarrollo Agrario representado por Walter Céspedes Salazar , mayor, casado una vez, perito agrónomo, vecino de San José, cédula número cinco-

ciento cuarenta y siete- mil doscientos, en su condición de presidente ejecutivo. Actúa como abogado director de la parte promovente el licenciado Ronald Cruz Barahona de calidades desconocidas en autos.

RESULTANDO:

1.- La parte promovente, plantea diligencias de Información Posesoria estimadas en la suma de quinientos mil colones, a fin de que se inscriba a su nombre en el Registro de la Propiedad, la finca que se describe así: naturaleza de cultivos, situado en los Ángeles, distrito primero Pacayas, cantón sexto Alvarado, de la provincia de Cartago, con una medida de seis mil doscientos cuarenta y seis metros con sesenta decímetros cuadrados, según plano catastrado C-807905 y con los siguientes linderos: al norte: Quebrada Lajas; al Sur: Juan José Ramírez Serrano; al oeste: Adulio Ramírez Martínez y al este Ovidio Ramírez Martínez, Geima Ramírez Martínez, Aída Lía, Marlene y Denise Ramírez Ramírez, con servidumbre pública que comunica a camino público calle pública.

2.- El representante del Estado y del Instituto de Desarrollo Agrario se apersonaron al proceso a folios 454 y 47 respectivamente, ambos sin mostrar oposición al mismo.

3.- El licenciado Carlos Adolfo Picado Vargas, juez del Juzgado Agrario de Cartago, en resolución de las trece horas del dieciocho de febrero de dos mil cuatro, resolvió: " POR TANTO : Se imprueban las presentes diligencias de Información Posesoria promovidas por Juan José Ramírez Serrano , archivando el expediente cuando se encuentre firme. Notifíquese a la Procuraduría General de la República y al Instituto de Desarrollo Agrario de la presente resolución". (Folios 72 al 76).

4.- La parte promovente formuló recurso de apelación para ante este Tribunal, en contra de la sentencia de las trece horas del dieciocho de febrero de dos mil cuatro, refutando la tesis del Juzgado de instancia. (Folios 80 y 81).

5.- En los procedimientos y plazos se han observado las formalidades de ley. No se notan defectos u omisiones capaces de causar indefensión alguna a las partes.

Redacta el juez ULATE CHACÓN, y,

CONSIDERANDO:

I.- Se admite el informe pericial rendido por Máximo Murillo Chacón (folios 83-86), y ofrecido por el titulante como prueba para mejor proveer, al tenor de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Jurisdicción Agraria y 502 del Código de Trabajo, al resultar un elemento de juicio más para pronunciarse sobre el fondo de las presentes diligencias.

II.- No se comparte lo dispuesto en cuanto al único hecho tenido por demostrado por el a-quo. En su lugar, se tiene como bien acreditado lo siguiente:1) El titulante, Juan José Ramírez Serrano, es poseedor agrario a título de dueño, desde hace más de cincuenta años, de un fundo sin inscribir, el cual se describe así: Terreno de cultivos, situado en Los Angeles, distrito Primero: Pacayas; Cantón Sexto: Alvarado, de la Provincia de Cartago; mide 6.246.60 metros 60 decímetros cuadrados, según plano catastrado número C-807905-2002. Linda al Norte con la Quebrada Lajas, Sur: Servidumbre de paso de tres metros, cincuenta centímetros de ancho por ciento veintiocho metros, sesenta y seis decímetros cuadrados, en medio de Juan José Ramírez Serrano, Este: Ovidio y Geima Ramírez Martínez, Aidalía, Marlene y Denise, todos Ramírez Ramírez y en parte camino público; Oeste: Adulio Ramírez Martínez (Ver escrito inicial a folios, 6, 5, 12-14, Plano de folio 5, declaraciones testimoniales de Bernardo Barquero Fernández a folio 34, Iris Ramírez Serrano a folio 35, Marta Lidiette Alvarez Leandra a folio 36). 2) El terreno lo ha poseído a título de dueño, y lo ha dedicado al cultivo de repollo y otros siembros, ejerciendo una posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de diez años, sumando la posesión de su anterior transmitente, Juan Ramírez Ruiz, de quien lo adquirió por donación en el año de 1941 (Ver declaraciones testimoniales citadas, memorial de folios 12-14, y escritura de folio 17). 3) Que el referido inmueble se encuentra fuera de cualquier Area Silvestre Protegida del Ministerio del Ambiente y Energía (certificación de folio 15). 4) Que fueron notificados los colindantes y terceros interesados, sin que se opusieran al presente trámite (ver escritos de colindantes a folios 1-3, y publicación de edicto a folio 53), 5) Se tuvo como parte al Instituto de Desarrollo Agrario y a la Procuraduría General de la

República, quienes se apersonaron al proceso (ver folios 47 y 44-45). 6) Que de conformidad con los estudios de suelos, el uso actual de el inmueble es horticultura-barbecho, habiéndose ejercido la posesión cumpliendo el uso conforme del suelo, pero se recomienda un mejor diseño y protección de taludes, evacuación de aguas, y fertilización adecuada (ver certificación de folio 49). 7) El inmueble fue estimado por el actor en la suma de quinientos mil colones (ver folio 8). 8) El inmueble a inscribir, es fundo independiente de la finca inscrita en el Registro Público, Partido de Cartago, número 67.062-000, y la cual está descrita con el Plano Catastrado número C-809901-2002, y tiene una medida rectificada de quince mil quinientos cincuenta y dos metros con setenta decímetros cuadrados, siendo más bien colindante con ésta por el sector sur, y que pertenece al mismo titular (ver documentos de folios 83-86).

III.- El Juzgador de primera instancia, rechazó las presentes diligencias, básicamente por cuanto según su criterio el fundo a inscribir ya está inscrito, proviene o es parte de la finca inscrita número 67.062-000.

IV.- El recurrente combate la sentencia, indicando que el hecho probado por el a-quo se basa en una aseveración incorrecta parcialmente, porque si se observa con detenimiento las certificaciones registrales y catastral del inmueble 67.062-000 del Partido de Cartago, tienen un área de quince mil quinientos cincuenta y dos metros con sesenta decímetros cuadrados, y el dato registral coincide con el plano Catastrado número C-809901-2002, lo que hace concluir no existe remanente ni exceso de cabida de esa finca inscrita, siendo el inmueble a titular una finca sin inscribir. Por otra parte, el recurrente, solicita la nulidad del fallo y el reenvío, para que el a-quo dicte de nuevo la sentencia conforme a derecho.

V.- El agravio planteado no es un vicio de forma, capaz de producir la nulidad del fallo y permitir el reenvío al a-quo. Por el contrario, se trata de un argumento de fondo, referido a una errónea valoración de los elementos probatorios aportados por el titular, y sobre los cuales se basa el juzgador de instancia para rechazar las presentes diligencias de información posesoria. En primer lugar, el Tribunal considera lleva razón el apelante, pues con elementos traídos al proceso es fácil concluir que el inmueble a inscribir, es fundo independiente de la finca inscrita en el Registro Público, Partido de Cartago, número 67.062-000, y

la cual está descrita con el plano catastrado número C-809901-2002, y tiene una medida rectificada de quince mil quinientos cincuenta y dos metros con setenta decímetros cuadrados, siendo más bien colindante con ésta por el sector sur, y que pertenece al mismo titular (ver documentos de folios 83-86). Por ello, el argumento del a-quo no es correcto, pues se basa en una errónea valoración de la prueba aportada. Por otra parte, véase que la Procuraduría General de la República en ningún momento se opuso a las presentes diligencias de información posesoria, en su último escrito solicitó prevenir al promovente aclarar sus manifestaciones de folios 13 y 14, sin embargo, el Tribunal considera es innecesario hacerlo, pues de la documentación aportada, se desprende con claridad que las aseveraciones del titular son correctas, pues el inmueble a inscribir, no está inscrita, y no forma parte de la número 67.062-000, razón por la cual puede titularse como fundo independiente.

VI. Por lo anterior, se ha producido, en consecuencia, una falta de aplicación de las normas relacionadas con la usucapión agraria, contenidas en el Código Civil y en la Ley de Informaciones Posesorias. Justamente, las disposiciones del Código Civil, artículos 853 y 854, y de la Ley especial, artículos 1 y 6, establecen la posibilidad de los sujetos que han adquirido un bien por usucapión agraria (*ipso iure*, es decir de pleno derecho), cuando se han cumplido las condiciones mínimas exigidas por la Ley, de acudir a la vía de la información posesoria, a fin de obtener un título inscribible en el Registro Público de la Propiedad, para lograr de ese modo la certeza o seguridad jurídica en el ejercicio de su derecho. Siendo un trámite de jurisdicción no contenciosa, es necesario cumplir con todos y cada uno de los requisitos que establece la Ley, tales como: aportar plano catastrado, notificar a los colindantes, publicar un edicto para efectos de terceros, presentar certificaciones del Ministerio de Ambiente, para determinar si el fundo está o no dentro de alguna área protegida, probar su posesión decenal mediante la declaración de tres testigos del lugar, o bien, aportar documento traslativo posesorio con más de diez años de otorgado, caso en el cual se exime al titular de la prueba testimonial, indicar el valor actual del inmueble, así como el estado de uso y conservación del suelo, entre otros. En las presentes diligencias establecidas por Juan José Ramírez Serrano, contrario a lo indicado por el a-quo, el Tribunal ha entrado a analizar todos y cada uno de los requisitos exigidos por el legislador, y llega a la conclusión de que tales exigencias se cumplen, de acuerdo al elenco de hechos

tenidos por suficientemente acreditados. En cuanto al requisito que hecha de menos el juzgador de instancia, debe indicarse que el artículo 1 de la Ley de Informaciones Posesorias exige al titulante, entre otras cosas indicar: "El tiempo que lleva el solicitante de poseer el inmueble, la descripción de los actos en que ha consistido esa posesión y extensión aproximada de los cultivos y bosques existentes, la construcciones y demás mejoras realizadas...", además, se le exige indicar "El nombre, apellidos, calidades y domicilio de la persona de quien adquirió su derecho en su caso, indicando si lo liga parentesco con ella, así como la causa y fecha de la adquisición...". Por otra parte, el artículo 6 de la Ley en cita establece que: "La justificación de la posesión se acreditará con la declaración de tres testigos, vecinos del cantón donde se halle situado el inmueble, a los cuales se interrogará desde cuándo conocen la finca, si les consta que ha estado sometida por el titulante o por anteriores dueños a posesión durante un período continuo no inferior a 10 años, si esa posesión ha sido en forma pública, pacífica y en concepto de dueño y en qué actos ha consistido . Asimismo el Juez interrogará a los testigos de oficio o a solicitud de parte, sobre cualquier otro dato que se considere de interés para probar la posesión..." (lo subrayado no es del original). En el presente caso, es evidente que el titulante, tiene más de diez años de poseer el inmueble, según se aprecia de las declaraciones testimoniales de: Bernardo Barquero Fernández a folio 34, Iris Ramírez Serrano a folio 35, Marta Lidiette Alvarez Leandro a folio 36. Además lo ha poseído a título de dueño, y lo ha dedicado al cultivo de hortalizas, ejerciendo una posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años, sumando la posesión de su anterior trasmitente su padre, Juan Ramírez Ruiz, de quien lo adquirió por donación en el año de 1941 (Ver declaraciones testimoniales citadas, memorial de folios 12-14, y escritura de folio 17).

VII. En consecuencia, deberá revocarse la sentencia apelada, para en su lugar aprobar las presentes diligencias de información posesoria.

POR TANTO:

Se revoca la sentencia apelada. En consecuencia, se ordena al Registro Público de la Propiedad, inscribir a nombre de Juan José Ramírez Serrano, mayor, viudo, agricultor, cédula de identidad número tres-ciento veinte-seiscientos treinta y dos, como finca independiente, el terreno que se describe así: Terreno de cultivos, situado en Los Angeles, distrito Primero: Pacayas;

Cantón Sexto: Alvarado, de la Provincia de Cartago; mide seis mil doscientos cuarenta y seis metros con sesenta decímetros cuadrados (6.246.60 metros), según Plano Catastrado número C-807905-2002. Linda al Norte con la Quebrada Lajas, Sur: Servidumbre de paso de tres metros, cincuenta centímetros de ancho por ciento veintiocho metros, sesenta y seis decímetros de largo, en medio de Juan José Ramírez Serrano, Este: Ovidio y Geima Ramírez Martínez, Aidalia, Marlene y Denise, todos Ramírez Ramírez y en parte camino público, con un ancho de tres metros y medio; Oeste: Adulio Ramírez Martínez. El terreno lo ha poseído a título de dueño, y lo ha dedicado al cultivo de repollo y otros siembros, ejerciendo una posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de diez años, sumando la posesión de su anterior transmitente, Juan Ramírez Ruiz, de quien lo adquirió por donación en el año de 1941. Fueron notificados los colindantes y terceros interesados, sin que se opusieran al presente trámite. Se tuvo como parte al Instituto de Desarrollo Agrario y a la Procuraduría General de la República. El fundo a inscribir tiene un valor estimado de QUINIENTOS MIL COLONES. De conformidad con los estudios de suelos, el uso actual de el inmueble es horticultura-barbecho, habiéndose ejercido la posesión cumpliendo el uso conforme del suelo, pero se recomienda un mejor diseño y protección de taludes, evacuación de aguas, y fertilización adecuada, en cumplimiento de la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos. La colindancia norte, con la Quebrada Lajas, queda sujeto a las restricciones y limitaciones de la Ley Forestal, artículo 33, inciso b), Ley de Caminos Públicos y Ley de Aguas vigentes. Por parte del a-quo expídase los mandamientos correspondientes para su ejecución.

VOTO SALVADO DE LA JUEZA DIAZ BOLAÑOS:

La suscrita Jueza se separa del criterio de la mayoría, por cuanto estima la sentencia es anticipada, y en razón de ello lo procedente es anular la sentencia recurrida con sustento en las siguientes consideraciones:

I. De conformidad al ordinal 26 de la Ley de Jurisdicción Agraria, el Tribunal de oficio puede revisar el procedimiento sin necesidad de gestión de parte. El ordinal primero inciso d), específicamente señala que la parte en el escrito inicial ha de iniciar las cargas reales que pesan sobre el inmueble. Dentro de ellas se encuentran las servidumbres. Este requisito no se

indicó en el libelo inicial. Por ello, el Despacho mediante resolución de las 15 horas 16 minutos del 27 de febrero del 2003 (folio 10) previno entre otros el cumplimiento de tal. Tal prevención fue contestada, y específicamente señaló que no soporta cargas reales (foliolo4). En este punto conviene repasar lo que consta en autos: el plano base para las presente diligencias a folio 5 gráfica un servidumbre de paso, de 3.50 metros en la colindancia sureste del inmueble. En el escrito inicial, se señala como colindante en el punto este entre otros con servidumbre de paso, que comunica a camino público y calle pública (sic) (folio 6). Así se describió el terreno según edicto publicado a folio 53, en el Boletín Judicial N°153, del 11 de agosto del 2003. Si la carga real existe, debe de probarse, lo cual no ocurre en este caso, pues todo parece indicar que entre la documentación aportada, el plano y las manifestaciones de la parte no hay concordancia. Aunado a ello, si en realidad no existe, debe de corregirse el plano, pues de conformidad con el ordinal 2 de la Ley de Informaciones Posesorias, establece que los planos deberán representar datos y medidas exactas, e impone al profesional encargado del levantamiento la responsabilidad por el cumplimiento de lo estatuido. Además remite a las leyes 3454 del 14 de noviembre de 1964 y la Ley para el ejercicio de la Topografía y Agrimensura, N° 4294 del 16 de diciembre de 1968. En el Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, en el ordinal 1° establece una serie de definiciones. Para los fines de este caso, interesa analizar los siguientes conceptos: " Plano de Agrimensura : Es el documento mediante el cual se representa en forma gráfica, matemática, literal y jurídicamente sólo una finca, parcela o predio, que cumple con las normas que establece el presente reglamento. Plano Catastrado : Es el plano de agrimensura que ha sido inscrito en el Catastro Nacional. ". Con todo lo anterior, y como se ha expresado, el plano representa la finca a titular, y debe ser de forma real.

Debido a que no existe el cumplimiento de un requisito que es vital para la aprobación de las diligencias de información posesoria, resulta prematura el dictado de la sentencia. Mayormente criticable es aprobarlas notando tal omisión o incongruencia en el procedimiento, lo cual a criterio de la suscrita las vician de nulidad absoluta. En materia agraria, una servidumbre de paso es vital para el desarrollo de la empresa agraria. En este caso si realmente existe tal carga real, al no incluirse como un gravamen se esta lastimando el derecho de terceros, que por la naturaleza de las diligencias le corresponden a los tribunales verificar de forma celosa el cumplimiento de los

requisitos que claramente impone la ley. Solo para ilustrar la importancia de una servidumbre agraria se transcribe en lo que interesa el voto de este Tribunal N° 450 del 16 de julio del 2003: " VI [...]Conviene detenerse en este momento y analizar algunas de las características que la doctrina y la jurisprudencia han señalado a las servidumbres. Así por ejemplo en la resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia Número 750 de las dieciséis horas treinta minutos del dos de octubre del año dos mil dos.se dijo lo siguiente:" ...Como rasgos o características comunes a todas las servidumbres se pueden indicar, entre otras, las siguientes: 1) La inseparabilidad (Arts. 371-410.4) pues la servidumbre es indisoluble con el fundo al que activa o pasivamente pertenece; 2) La indivisibilidad (Art. 372): aun cuando el predio dominante se divida, la servidumbre subsiste íntegra, y los nuevos propietarios la gozarán, sin incrementar el gravamen del predio sirviente y si es el predio sirviente el dividido la servidumbre permanece y cada uno de los predios segregados soportará en la parte correspondiente el ejercicio de la misma; 3) La utilidad: Toda servidumbre debe reportar al fundo dominante alguna ventaja, aun cuando sean personas las que disfruten de la utilidad (aspectos económicos y de comodidad), y para el caso específico de la de paso además de la utilidad es indispensable una necesidad efectiva, de carácter real y objetivo; d) La permanencia o perpetuidad: deriva de su carácter accesorio para el uso de un fundo, pues se supone que la servidumbre debe brindar una utilidad duradera al predio dominante; 4) Presentan el principio *Nemini Res Sua Servit* (Art. 381.3); es imposible constituir una servidumbre en terreno propio, entonces predio dominante y sirviente deben pertenecer a distintos titulares; 5) La predialidad (Art. 370) solo un fundo es útil a otro, no pudiendo establecerse a cargo o a favor de una persona..." Estas características no son casuales, recordemos que la servidumbre es un gravamen a una propiedad que implica un límite al ejercicio del derecho de propiedad del propietario del fundo sirviente, por tanto la servidumbre debe cumplir esas características a fin de que sea social y jurídicamente aceptable " (lo resaltado no es del texto original). Debido a que el cotejar el cumplimiento de tal requisito impone un límite al derecho de propiedad, tal y como lo expone el extracto anterior, es imperante tener probada la existencia o no de tal.

b) Análisis sobre el trámite de la Información Posesoria.

[TRIBUNAL AGRARIO]⁴

VOTO N° 254.

TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE.
GOICOECHEA, A LAS ONCE HORAS CUARENTA Y CINCO MINUTOS DEL
VEINTIDOS DE ABRIL DEL DOS MIL DOS.-

Proceso de Información Posesoria promovida por Luis Angel Alfaro Alfaro de calidades conocidas en autos. Conoce este Tribunal del Recurso de Apelación interpuesto por la representante del Estado, Licenciada María Gerarda Arias Méndez, contra la resolución dictada por el Juzgado de origen a las dieciséis horas con diecisiete minutos del dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve que declara sin lugar el incidente de nulidad planteado por el Estado.

Redacta el Juez Darcia Carranza; y,

CONSIDERANDO.

I.- El Tribunal comparte lo dispuesto por el a-quo en cuanto a hechos probados, por ser fiel reflejo de lo que informan los autos. Téngase de la misma naturaleza el siguiente: d) Los terrenos identificados con el plano catastrado A-148960-93, a nombre de Luis Angel Alfaro Alfaro, traslapan totalmente con los terrenos del Estado identificados según plano número A-549069-99, al estar incluidos dentro de éstos (Véanse folios 4 y 88). e) Los terrenos objeto de las diligencias de información posesoria fueron declarados de utilidad pública por el artículo seis de la Ley de Caminos Públicos, Número Cinco mil sesenta de veintidós de octubre de mil novecientos setenta y dos. (La Ley respectiva).-

II. El a quo no tuvo hechos indemostrados, por lo cual en esta instancia se tienen de esa naturaleza los siguientes: 1).- No demostró el promovente una posesión decenal previa a la declaratoria de utilidad pública de la faja de terreno de los cincuenta metros que ocupa la carretera interamericana entre las fronteras con Panamá y Nicaragua (No existe prueba en el expediente).

III.- El Juzgador de instancia declaró sin lugar el incidente de nulidad de título e inscripción registral planteado por la representante del Estado y resolvió sin especial condenatoria en costas mediante resolución dictada a las dieciséis horas con diecisiete minutos del dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, al considerar lo alegado son aspectos de fondo revisables sólo en la vía declarativa y no en un incidente. La representante del Estado Licenciada María Gerarda Arias Méndez apela dentro de término la resolución dictada, alegando los siguientes agravios: 1) Indica la recurrente, el juez de instancia viola el artículo 11 de la Ley de Informaciones Posesorias el cual cita, por cuanto la titulación de un terreno estatal constituye un vicio formal, y así lo ha establecido el Tribunal Agrario, al efecto dice puede verse voto número veintisiete de las catorce horas treinta minutos del doce de enero de mil novecientos noventa y seis, el cual en su considerando quinto indica "V. Respecto del Segundo vicio, es evidente que aquí se tituló un terreno perteneciente al Patrimonio del Estado, y por tanto sometido al régimen de dominio público. El Juez de conformidad con el artículo 11 de la Ley de Informaciones Posesorias, estaba en la facultad de rechazar de plano la Información Posesoria.". Dice la recurrente, en virtud de lo anterior y en estricta armonía con los artículos 11, 41 y 154 de la Constitución Política, aún cuando no medie oposición estatal, el Juzgador tiene el deber de no aprobar las diligencias con apego a lo dispuesto en el citado artículo 11 de la Ley de Informaciones Posesorias. Indica, pueden consultarse además los votos del Tribunal Superior Agrario números 485 de las 11:10 horas del 30 de junio; 650 de las 15:35 horas del 07 de setiembre; y 751 de las 15:20 horas del 19 de octubre, todos de mil novecientos noventa y tres. 2) Agrega, se demostró el inmueble pertenece al Estado, como oportunamente lo manifestó el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, en oficio N° 854 del doce de diciembre de mil novecientos noventa y siete, aportado al inicio de este incidente. Dice, esto fue corroborado por el Catastro Nacional mediante oficio N°98706 del nueve de diciembre de mil novecientos noventa y ocho y el plano de agrimensura que contiene los terrenos del Estado y la sobreposición del plano A-148960-93, documento que fueron adjuntados al escrito del catorce de diciembre de mil novecientos noventa y ocho. 3) Manifiesta además, la recurrente, no ser cierto presentó al Despacho tardíamente el plano N° A-549069-99 a nombre del Estado, toda vez, fue considerado por el juzgador como prueba para mejor resolver mediante auto de las nueve horas del veintiuno de abril de mil novecientos noventa y nueve y con anterioridad había sido puesta en conocimiento de las partes por el plazo de tres días. 4) Aduce, la recurrente en el incidente de nulidad contrario a lo resuelto

por el juzgador, no sólo se puede discutir vicios de forma o procedimiento sino también vicios de fondo conforme lo autoriza el ordenamiento jurídico, indica en ese sentido se puede consultar las sentencias dictadas por la Sala Primera números 114 de 14:10 horas del 9 de febrero de 1995 y 675 de 14:30 horas de 31 de agosto de 1995.

IV. La Información Posesoria es un proceso de jurisdicción no contenciosa para la formalización de un título registrable de un derecho de propiedad que se ha llegado a adquirir por la usucapión, cumpliendo para ello con los requisitos legales correspondientes. Se exige demostrar la posesión a título de dueño, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida (artículos 1 de la Ley de Informaciones Posesorias y 856 del Código Civil). El titulado, aparte de carecer de título inscrito o inscribible en el Registro Público, debe manifestar expresamente que la finca no ha sido inscrita en el Registro Público anteriormente. Por razones de interés público, y para evitar una doble inscripción registral sobre un mismo bien, o bien, para tutelar terceros de mejor derecho que el titulado, la Ley exige notificar a ciertos sujetos. También estableció un trámite de oposición dentro de la Información Posesoria, en caso de que alguno de los interesados se sienta perjudicado por la titulación. La Ley de Informaciones Posesorias ordena al Juez a tener como partes del proceso, y por tanto notificarles personalmente desde el inicio de las diligencias, a los colindantes, ello por cuanto la titulación podría abarcar parte de las tierras que les pertenecen. También se ordena notificar a los condueños o condóminos. Igualmente, en resguardo de los intereses del Estado, se ordena tener como parte a la Procuraduría General de la República y al Instituto de Desarrollo Agrario, para el resguardo de la propiedad sujeta al dominio público, y de la Propiedad Agraria estatal. Finalmente, la Ley manda a citar a todos los interesados, mediante la publicación de un Edicto en el Boletín Judicial, que puedan tener un interés legítimo en el proceso. (Ver numeral 5 de la Ley de Informaciones Posesorias). En caso de que no exista oposición, el trámite llega hasta su fin. Sin embargo, con posterioridad a su aprobación e incluso su inscripción en el Registro Público, la Ley prevé la posibilidad de atacar el título y su inscripción en el Registro Público, por la vía incidental o por la vía ordinaria.

V. En el presente caso es importante tener presente, durante el desarrollo del proceso de Información Posesoria, la jueza de

instancia nunca tuvo conocimiento se tratara de un bien perteneciente al dominio público, máxime, la misma Procuraduría General de la República no se opuso a tales diligencias al no contar con información en tal sentido, de ahí, la a quo al desconocer tal situación y no existir ninguna prueba en el expediente, aprobó las diligencias ordenando la inscripción a nombre de Luis Angel Alfaro Alfaro del terreno poseído por éste e identificado con el plano catastrado A-148960-93. En ese sentido no lleva razón la recurrente, al alegar debió rechazarse de plano las diligencias de información posesoria conforme a lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley de Informaciones Posesorias, toda vez, como se indicó, tal prueba no existió durante el desarrollo del proceso y tampoco fue alegado por el representante del Estado.

VI. Es de importancia tener presente lo dispuesto por el artículo diecisiete de la Ley de Informaciones Posesorias, el cual establece: " En cualquier tiempo en que no habiendo transcurrido todavía los tres años a que se refiere el artículo anterior, se demostrare que el título posesorio se ha levantado contra las leyes vigentes, podrá el Juez decretar en el expediente original, y mediante los trámites de los incidentes, la nulidad absoluta del título y de su respectiva inscripción en el Registro, y librará la ejecutoria corespondiente para que esa oficina cancele el asiento. Transcurrido el término de tres años de la inscripción del título, toda acción deberá decidirse en juicio declarativo.". De lo anterior se desprende fácilmente, si se impugna el título antes de los tres años, puede hacerse vía incidental dentro del mismo expediente donde se tramitó la información posesoria, y una vez vencido dicho término, sólo en la vía declarativa. En ese sentido se ha pronunciado la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, la cual ha indicado en resolución número noventa y cuatro de las quince horas del catorce de marzo de mil novecientos noventa, en lo que interesa, lo siguiente: "...XI...Porque es necesario señalar que no es correcto el criterio seguido por algunos Tribunales de instancia, entre ellos el Juzgado de Santa Cruz y el Tribunal Superior de Liberia al denegar el incidente que formuló el actor dentro de la información posesoria, y el Tribunal Superior Agrario en la parte final del Considerando V de la sentencia de que se conoce, en el sentido de que el incidente es solo para la nulidad originada en errores y violaciones de requisitos en el procedimiento, porque cuando se trata de cuestiones de fondo sobre la propiedad de la finca, debe hacerse en juicio ordinario. Y esto es así porque el artículo 17 no hace distinción, se refiere solamente a cuando "el título posesorio se ha levantado contra las leyes vigentes", y esas leyes vigentes son tanto las

procesales o de procedimiento cuanto las de fondo. Los dos tipos de problemas de nulidad de títulos, están contemplados dentro del artículo 17, y se ventilan dentro de la información posesoria por medio de incidente si se establece dentro de los tres años a partir del día de la inscripción, y si ese plazo ya hubiere transcurrido, entonces en juicio ordinario, conforme a lo que se ha expuesto. Aunque no se dijo de esta manera expresa, así resulta de la sentencia de esta Sala, número 23 de las 16,30 horas del 12 de abril de 1985, Considerando V...". Conforme a lo dispuesto por el artículo 9 del Código Civil, en concordancia con el artículo 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la jurisprudencia de la Sala Primera sirve para interpretar, integrar y delimitar el campo de aplicación de las normas y tendrán el rango de la norma que interpreten, integren o delimiten.

VII.- En este caso concreto se ha demostrado fehacientemente por parte de la representante del Estado, el inmueble titulado por el promovente Luis Angel Alfaro Alfaro, es parte del patrimonio estatal, específicamente del derecho de vía de la carretera Bernardo Soto, lo cual queda demostrado con el plano A-549069-99 (folio 88), en el cual además de lo anterior se indica ser parte de las fincas inscritas al tomo dos mil veinticuatro, folios trescientos treinta y siete y quinientos once números Ciento cuarenta y un mil ciento veintidós y Ciento cuarenta y un mil doscientos noventa y seis, asiento uno con un área de dos hectáreas cuatro mil ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados; y Tomo dos mil trescientos dos, folios ciento noventa y dos y doscientos, números Ciento cincuenta y ocho mil ochocientos ochenta y cinco; Ciento cincuenta y ocho mil ochocientos noventa y tres, asiento uno, con una medida de una hectárea seis mil trescientos noventa y cuatro metros cuadrados, para un total de tres hectáreas novecientos treinta y ocho metros con cuarenta y tres decímetros cuadrados. De lo expuesto se extraen varias conclusiones importantes para la resolución del presente caso: primero se trata de un bien público perteneciente al Estado, por lo que al autorizar su titulación a nombre de un particular se contraviene lo dispuesto por el artículo 11 de la Ley de informaciones Posesorias; además, de estar afecto dicho inmueble al demanio público, por lo cual está fuera del comercio de los hombres y es inalienable, inembargable e imprescriptible. En este sentido la Sala Constitucional ha dicho, respecto a este tipo de bienes " El dominio público se encuentra integrado por bienes que manifiestan, por voluntad expresa del legislador, un destino especial de servir a la Comunidad, al interés público. Son los llamados bienes dominicales, bienes demaniales, bienes o cosas

públicas o bienes públicos, que no pertenecen individualmente a los particulares y que están destinados a un uso público y sometidos a un régimen especial, fuera del comercio de los hombres, es decir, afectados por su propia naturaleza y vocación. En consecuencia, esos bienes pertenecen al Estado en el sentido más amplio del concepto, están afectados al servicio que prestan y que invariablemente es esencial en virtud de norma expresa. Notas características de estos bienes, es que son inalienables, no pueden hipotecarse ni ser susceptibles de gravamen en los términos del Derecho Civil y la acción administrativa sustituye a los interdictos para recuperar el dominio." (Voto N° 2306 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del seis de noviembre de mil novecientos noventa y uno de la Sala Constitucional). En segundo lugar, se violenta lo dispuesto por el artículo primero de la Ley de Informaciones Posesorias, al encontrarse el bien inscrito, según lo expuesto supra. Dichos bienes quedaron afectos a utilidad pública a partir de lo dispuesto en el artículo seis de la Ley de Caminos Públicos, número Cinco mil sesenta de veintidós de agosto de mil novecientos setenta y dos, en el cual se declara de utilidad pública la faja de terreno que ocupa la Carretera Interamericana entre las fronteras con Panamá y Nicaragua, con un ancho de cincuenta metros, así como aquellas fajas que fueren necesarias para efectuar desvíos de la misma. De lo anterior se desprende el informante debió demostrar una posesión de diez años anterior a la declaratoria de utilidad pública de los terrenos objeto de esta litis, es decir antes del veintidós de agosto de mil novecientos sesenta y dos, lo cual en este caso no se dio al haber indicado el promovente tener posesión del inmueble desde el veintitrés de setiembre de mil novecientos ochenta (memorial inicial a folio 5). Así mismo, la testigo Betina Gerarda Castro Alvarez señaló al rendir su declaración conocer la propiedad desde treinta y cinco años atrás al fecha en que rindió la declaración el catorce de junio de mil novecientos noventa y cuatro y estar el promovente en posesión del inmueble, lo cual contradice lo dicho por el informante de estar en posesión del mismo desde el veintitrés de setiembre de mil novecientos ochenta. El deponente Luis Angel Calderón Pérez manifestó conocer al promovente y la propiedad hace unos treinta años, ya que había pertenecido al abuelo de éste, terreno el cual ha trabajado, desde hace mucho tiempo atrás. De este testimonio no se desprende el promovente tuviera una posesión decenal anterior a la fecha de afectación del bien y por último la testigo Lidiette Orozco Jiménez manifestó conocer el terreno desde hace como diez a once años atrás a la fecha en que declaró, el día veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y cuatro, por lo cual tampoco demuestra la posesión decenal, previa al veintidós de agosto de mil novecientos

setenta y dos, fecha en la cual se afectó a utilidad pública, los terrenos objeto de las diligencias de información posesoria, por lo cual se debe declarar con lugar el incidente de nulidad.

VIII.- Por lo expuesto debe revocarse parcialmente el fallo venido en alzada en cuanto declara sin lugar el incidente de nulidad. En virtud de lo anterior se debe declarar con lugar el incidente de nulidad del título e inscripción registral planteado por la representante del Estado. En consecuencia, ha de ordenarse la nulidad absoluta del título obtenido por el señor Luis Angel Alfaro Alfaro en diligencias de información posesoria, así como de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, Partido de Alajuela, Sistema de Folio Real, matrícula Doscientos ochenta y nueve mil cuatrocientos cincuenta - cero cero cero. En lo demás objeto de apelación, se confirma dicha resolución. Una vez firme la presente, expídase la ejecutoria correspondiente.

POR TANTO

Se revoca parcialmente la resolución recurrida en cuanto declara sin lugar el incidente de nulidad. En su lugar se declara con lugar el incidente de nulidad del título e inscripción registral planteado por la representante del Estado. En consecuencia, se declara la nulidad absoluta del título obtenido por el señor Luis Angel Alfaro Alfaro en el presente proceso de información posesoria, así como de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, Partido de Alajuela, Sistema de Folio Real, matrícula Doscientos ochenta y nueve mil cuatrocientos cincuenta - cero cero cero. En lo demás se confirma dicha resolución. Una vez firme la presente expídase la ejecutoria correspondiente.

c) Requisitos respecto a la posesión decenal, debe ser anterior a la declaración de protección de reserva forestal.

[TRIBUNAL AGRARIO]⁵

VOTO 0027-F-06

TRIBUNAL AGRARIO, SECCION SEGUNDA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Goicoechea, a las diez horas treinta minutos del veintiséis de enero del dos mil seis.

INFORMACION POSESORIA planteada por OTTO ORTIZ PIEDRA , mayor, casado, una vez, chofer, vecino de Guadalupe de Cartago, con cédula de identidad tres- ciento treinta y cuatrocientos diez. En el proceso se tuvo como parte al Estado y al Instituto de Desarrollo Agrario, representados por Víctor Aguilar Bulgarelli , mayor, casado, abogado, vecino de Heredia, cédula de identidad número uno- seiscientos uno- ochocientos veinticinco y por Walter Céspedes Salaza r, mayor, casado, perito agrónomo, vecino de San José, cédula cinco- ciento cuarenta y siete- mil doscientos, en la condición de procurador agrario y presidente ejecutivo con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, respectivamente. Interviene como abogado director del promovente, el licenciado Olman Alberto Rivera Valverde , de calidades desconocidas en autos.

RESULTANDO

1.-El promovente plantean diligencias de información posesoria al fin de que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad a su nombre, la finca que se describe así: Terreno de potrero, montaña y zona de protección a la quebrada, Ubicado en Damita, Distrito Segundo, Cantón Octavo de la Provincia de Cartago, que LINDA NORTE de Juan Marín Gómez, SUR de Quebrada en medio de José Castro Quesada, ESTE de Marcos Salazar Cordero y Servidumbre de paso, y OESTE de Antonio Salazar Cordero, que MIDE cuarenta y tres decímetros cuadrados, según plano Catastro levantado por Hotel Monge Brenes, número C- dos uno seis cinco cuatro cinco -noventa y cuatro, (folio 9).

2.- El Instituto de Desarrollo Agrario y la Procuraduría General de la República , se apersonaron al proceso en los términos que corren de folio 24, 36 y 70 a 71 respectivamente. Manifestando el Estado su oposición al mismo.

3.- El licenciado Carlos Adolfo Picado Vargas, juez del Juzgado Agrario de Cartago, en la sentencia de las once horas del cinco de julio del año dos mil cinco, resolvió: "De conformidad con lo expuesto, artículo 7° de la Ley de Informaciones Posesorias, se IMPRUEBA las presentes Diligencias de Información Posesoría promovidas por Otto Ortíz Piedra".

4.- En la substanciación del proceso se han observado las

prescripciones legales, evidenciándose la existencia de errores y omisiones capaces de producir la nulidad del fallo, las cuales serán expuestas en detalle en la parte considerativa.

Redacta el juez Darcía Carranza ; y,

CONSIDERANDO:

I.- El Tribunal comparte los hechos tenidos por demostrados al ser fiel reflejo de lo acaecido en autos.

II.- Igualmente se comparten los hechos tenidos por indemostrados al no haber prueba en el expediente.

III.- El promovente Céspedes recurre el fallo dictado en primera instancia con base en los siguientes agravios. 1) Aduce, él presentó testigos para demostrar la posesión decenal de conformidad con el ordinal 1 de la Ley de Informaciones Posesorias. En el transcurso del proceso se hizo necesario demostrar la posesión ejercida antes de mil novecientos sesenta y cuatro al estar el inmueble dentro de la Reserva Forestal Río Macho, resultando que la prueba ofrecida se tornó insuficiente. Alega que por ese motivo y consciente de que no pudo demostrar la posesión decenal antes de la declaratoria de área silvestre protegida ofreció prueba para mejor resolver, la cual sin haber sido evacuada el juez resuelve y dicta sentencia. Por otra parte indica el juez está en la obligación de preguntar a los testigos de oficio cualquier otro dato que considere de interés para demostrar la posesión. Dice dicho artículo no incluye referencia alguna a la demostración de la posesión a una fecha determinada y si esta circunstancia surgió en el transcurso del proceso debió el juzgador accepar a la verdad real mediante la prueba ofrecida para mejor proveer.

IV.- Este Tribunal de forma reiterada ha considerado que "... La Información Posesoria es un trámite de actividad judicial no contenciosa para la formalización de un título registrable sobre un derecho de propiedad que se ha llegado a adquirir por la usucapión, cumpliendo para ello con los requisitos legales correspondientes. Se exige demostrar la posesión a título de dueño, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida (artículos 1 Ley de Informaciones Posesorias y 856 del Código

Civil). El titular, aparte de carecer de título inscrito o inscribible en el Registro Público, debe manifestar expresamente que la finca no ha sido inscrita en el Registro Público anteriormente. Por razones de interés público, y para evitar una doble inscripción registral sobre un mismo bien, o bien, para tutelar a terceros de mejor derecho que el titular, la Ley exige notificar a ciertos sujetos. También estableció un trámite de oposición dentro de la Información Posesoria, en caso de que alguno de los interesados se sienta perjudicado por la titulación (artículo 8). La Ley de Informaciones Posesorias ordena al Juez tener como partes y por tanto notificarles personalmente desde el inicio de las diligencias, a los colindantes, ello por cuanto la titulación podría abarcar parte de las tierras que les pertenecen... se ordena notificar a los condueños o condóminos. Igualmente, en resguardo de los intereses del Estado, se ordena tener como parte a la Procuraduría General de la República y al Instituto de Desarrollo Agrario, para el resguardo de la propiedad sujeta al dominio público, y de la Propiedad Agraria estatal (artículo 5). Finalmente, la Ley manda a citar a todos los interesados, mediante la publicación de un Edicto en el Boletín Judicial, que puedan tener un interés legítimo en el proceso. (Ver numeral 5 de la Ley de Informaciones Posesorias).- La Ley de Informaciones Posesorias, en su artículo 7, así como las Leyes Forestales han procurado proteger los recursos forestales de la acción humana, sometiéndolos a diversas formas de manejo forestal. Aunque se ha permitido la titulación de dichas áreas, que ya declaradas como áreas de conservación pasan a formar parte del Patrimonio Forestal del Estado, se exige el cumplimiento de otros requisitos más calificados. Eso nos conduce, directamente al concepto de posesión ecológica, y al criterio de la función ecológica de la propiedad forestal. En reiteradas sentencias, tanto de la Sala Primera de Casación, como del mismo Tribunal Superior Agrario, se han establecido los principios que deben regir para resolver éste tipo de situaciones agro-ambientales. Nuestro país ha sido pionero en la construcción de los institutos de la posesión agraria y la posesión ecológica. La misma jurisprudencia ha reconocido y desarrollado estos institutos, así como el ciclo de vida de la posesión agraria y, recientemente de la posesión ecológica (dentro del más amplio criterio de la función ecológica de la propiedad forestal). La misma Jurisprudencia ha querido distinguir la propiedad y posesión empresarial donde se ejercita una actividad dirigida al cultivo del bosque, de aquella donde simplemente se realiza una actividad extractiva o bien, meramente conservativa. En estos últimos casos se estaría en presencia de una propiedad o posesión forestal (sin empresa). Precisamente es en estos casos donde la Ley

Forestal viene a establecer todo un régimen jurídico para la protección de los recursos forestales, sometiendo algunas veces al propietario en forma obligatoria al régimen forestal y en otros casos en forma voluntaria. De esa forma, en la posesión forestal el poder de hecho se ejerce sobre un bien de vocación forestal o en su mayor parte destinado a proteger los recursos forestales, sin miras a su explotación o bien, dedicándolo a la simple extracción de especies maderables, a través de planes de manejo para lograr la regeneración natural del bosque. En uno y otro caso no existiría el desarrollo de un ciclo biológico vegetal o animal, ni asumiría el hombre ningún riesgo. Es por eso que la ley no tutela, al contrario reprime, la posesión a través de la cual se destruyan los recursos forestales de áreas protegidas. Además niega la posibilidad de adquirir derechos de posesión sobre tierras de las reservas nacionales cuando se ha ejercido una acción dañina en contra de los recursos forestales. Hoy, parte de la doctrina agrarista afirma la existencia de un Derecho forestal, con particularidades de sistema orgánico y completo, donde ocupan un lugar importante los institutos de la propiedad y posesión forestal. En Costa Rica la propiedad forestal, y también la posesión forestal como derecho real derivado de aquella, o bien concebido en forma independiente, se comienza a perfilar desde el Código Fiscal de 1885, que establece todo un capítulo en cuanto a bosques cuyas regulaciones tienden a su conservación. Posteriormente la Ley de Terrenos Baldíos No. 13 del 6 de enero de 1939 incorpora dichos principios. Luego la Ley de Tierras y Colonización en su artículo 7 amplía las reservas nacionales para la protección de tales recursos. VII. La legislación especial en cuanto a la tutela de la propiedad y posesión forestales tiene tres etapas en nuestro país. La primera etapa de la propiedad forestal se enmarca con la Ley No. 4465 del 35 de noviembre de 1969. La segunda se abre a través de una normativa mejor concebida a través de la Ley No. 7032 del 7 de abril de 1986, la cual fue posteriormente declarada inconstitucional. La última opera con la promulgación de la Ley Forestal No. 7174 del 28 de junio de 1990, reformada recientemente, por Ley No. 7575 del 13 de febrero de 1996 (publicada en el alcance 21 de La Gaceta No. 72 del martes 16 de abril de 1996). En ellas, se contienen diversos regímenes de propiedad forestal, y limita el uso y aprovechamiento de los recursos por los particulares. No es posible adquirir la titularidad sobre terrenos con cobertura boscosa si no se demuestra haber protegido el recurso forestal. Su fundamento constitucional se encuentra en el párrafo segundo del artículo 45 de la Constitución. A través de limitaciones de interés social se protege el instituto de la propiedad y la posesión forestal.

Esta no es igual a la civil, ni a la agraria, se trata de una propiedad para conservar, y por tanto los actos posesorios que en ella se realicen deben tener esa finalidad.- VIII. La posesión forestal ha tenido su régimen jurídico en las Leyes Forestales mencionadas. Recae sobre un bien específico: los terrenos cubiertos de bosques o de aptitud forestal. El propietario o poseedor de tales bienes tiene la obligación de conservar los recursos forestales y no los puede aprovechar económicamente sino bajo las restricciones o limitaciones impuestas por la ley. Para la solución jurídica de conflictos que nazcan del ejercicio de la posesión forestal, se debe aplicar ese régimen jurídico especial y los principios del Derecho forestal. La Ley Forestal establece como función esencial y prioridad del Estado, velar por la protección, la conservación, el aprovechamiento, la industrialización, la administración y el fomento de los recursos forestales del país, de acuerdo con el principio de uso racional de los recursos naturales renovables.(Artículo 1). Todos los terrenos de aptitud forestal y los bosques del país, ya sea estatales o que estén reducidos a dominio particular, quedan sometidos a los fines de la ley. El régimen forestal es el conjunto de disposiciones, entre otras, de carácter jurídico, económico y técnico, establecidas por la ley, su reglamento y demás normas, que regulen la conservación, la renovación, el aprovechamiento y el desarrollo de los bosques y terrenos de aptitud forestal del país. Por ello, para adquirir la propiedad forestal por usucapión, se requiere el ejercicio de la posesión forestal. El artículo 7 de la Ley de Informaciones posesorias, reformado por la Ley Forestal, establecía, antes de su reforma: "Artículo 7.- Cuando el inmueble a que se refiere la información esté comprendido dentro de una zona declarada parque nacional, reserva biológico, reserva forestal o zona protectora, el titular tendrá que demostrar haber ejercido la posesión decenal con por lo menos diez años de antelación a la fecha de vigencia de la respectiva ley o decreto en que se creó la respectiva área silvestre. Las fincas que estén fuera de esas áreas y que tengan bosques, solo podrán ser tituladas si el promovente demuestra haberlas poseído por diez años o más y haber protegido dicho recurso natural, en el entendido de que el inmueble tendrá que estar debidamente deslindado con cercas o carriles." En otros términos, el poder de hecho en la posesión forestal recae sobre el recurso natural "bosques" o "terrenos de aptitud forestal", y los actos posesorios deben ir encaminados a su protección y conservación. Sólo si se demuestra eso podría adquirirse o inscribirse terrenos a favor de dichos poseedores. De lo contrario, quedarían formando parte del patrimonio natural del estado (artículo 13 de la nueva Ley Forestal), con carácter

inembargable e inalienable, y su posesión no causará ningún derecho a favor de los particulares (artículo 14 de la nueva Ley Forestal).- IX. El Tribunal Agrario, había interpretado el artículo 7 de la Ley de Informaciones Posesorias, antes de ser reformado por la nueva Ley Forestal, en el sentido de exigir una posesión personal, ejercida con diez años de antelación a la creación de la reserva forestal o área protegida (Véase en tal sentido los Votos No. 169 de las 9 horas 40 minutos del 22 de marzo de 1991 y No. 251 de las 14 horas del 17 de abril de 1991)...". Sin embargo, esa interpretación del artículo 7 de la Ley Forestal, fue cuestionada de "inconstitucional", por la aquí titular, y la Sala Constitucional, en Voto No. 4587-97 (publicado en el Boletín Judicial No. 188 de fecha 1 de octubre de 1997) declaró, en lo que interesa, lo siguiente: "Se declara parcialmente con lugar la acción y, en consecuencia, que es inconstitucional la interpretación del artículo 7 de la Ley de informaciones Posesorias No. 139 del 14 de julio de 1941, cuyo texto corresponde a la reforma producida por la Ley Forestal No. 7174 del 28 de junio de 1990, de acuerdo con la cual para titular terrenos comprendidos en parques nacionales, reservas biológicas, reservas forestales o zonas protectoras, se requiere posesión personal con diez años de antelación a la fecha de vigencia de la ley o decreto que crea el área silvestre protegida, y que no favorece en estos casos la posesión transmitida por anteriores poseedores. Esta sentencia es declarativa y sus efectos retroactivos, sin perjuicio de derechos adquiridos de buena fe...". De manera tal que los poseedores actuales pueden aprovechar la posesión transmitida...X. La Ley Forestal No. 7575, también mantuvo las restricciones en la Ley de Informaciones Posesorias, para poder titular terrenos comprendidos en áreas protegidas. Al respecto dispone el actual numeral: "Artículo 7.- Cuando el inmueble al que se refiera la información esté comprendido dentro de un área silvestre protegida, cualquiera que sea su categoría de manejo, el titular deberá demostrar ser titular de los derechos legales sobre la posesión decenal, ejercida por lo menos con diez años de antelación a la fecha de vigencia de la ley o decreto en que se creó esa área silvestre."(La negrita es nuestra). Es decir, la intención del legislador es que esas áreas se hayan mantenido protegidas, conservadas durante todo este tiempo, incluso antes de la creación de las Reservas y áreas protegidas...". (Resolución de las 14:50 horas del 20 de febrero de 1998 que responde al Voto No. 113).

V.- En cuanto a lo alegado por el recurrente respecto a que el hecho que el bien estuviera dentro de la Reserva Forestal Río

Macho, surgió en el transcurso del proceso, pues desde que se inicia el procedimiento ello es sabido pues uno de los requisitos iniciales es la certificación del Ministerio del Ambiente y Energía donde se hace constar tal circunstancia (véase folio 2), presentada por el promovente al iniciar el proceso. Este documento indica, el bien objeto de titulación se encuentra dentro de dicha área silvestre protegida creada por Decreto Ejecutivo N° 1-A del 23 de enero de 1964. Partiendo de lo expuesto es claro tal circunstancia era de conocimiento y por lo tanto era su obligación demostrar una posesión decenal con anterioridad a la fecha indicada en que se creó al Reserva Forestal Río Macho.

VI.- En cuanto al alegato referido a la prueba para mejor resolver que señala no fue evacuada por el juzgador, se hace necesario indicarles al recurrente dicha prueba es facultativa del juez no de las partes. La parte titulante además, debía desde el momento en que ofreció prueba testimonial, corroborar los testigos conociesen el terreno durante el tiempo suficiente para poder probar los hechos por ella afirmados. Si por error o ignorancia, del peticionante o de su asesor legal, no los acredita en la forma debida en el momento oportuno, es una carga que solo debe imputarse en su contra bajo su responsabilidad. No corresponde al juez subsanar dicha situación, salvo que, sin violentar sus funciones y en tutela de los derechos de la parte y con respecto del ordenamiento vigente, considere en forma fundada, sea estrictamente necesario recibir alguna prueba adicional. Si el promovente no logró demostrar la posesión decenal previo a la declaratoria de área silvestre protegida en fecha 23 de enero de 1964, es un problema de prueba propio del promovente no del Despacho como lo pretende hacer ver el apelante, tal y como se indicó. Los testigos ofrecidos no pudieron demostrar la posesión decenal antes de la fecha indicada pues el deponente Carlos Enrique Segura Flores ni siquiera había nacido para la fecha en que se afectó al demanio público el bien al declararse área silvestre protegida y otro de ellos nació dos años antes de la declaratoria (Víctor Manuel Calvo Robles). En síntesis no lleva razón el promovente pues no demostró la posesión decenal previa a la creación del área silvestre protegida; por lo que se comparte el fallo dictado.

POR TANTO:

En lo apelado se confirma la resolución recurrida.

d) Análisis de los requisitos de la Usucapión en cuanto a la posesión

[SALA PRIMERA]⁶

Nº 68

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José, a las catorce horas cincuenta y cinco minutos del diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.

Proceso ordinario agrario establecido en el Juzgado Civil de Desamparados, Agrario por Ministerio de Ley, por Olga y Norma, ambas Gamboa Fallas y, la Sucesión de Fausto Enrique Gamboa Fallas, representada por su Albacea Eugenia María Ramón Sánchez, viuda; contra Fausto Gamboa Mesén, agricultor, Raúl, promotor de ventas, Marco Tulio, oficinista, José Luis, soltero, albañil, Gustavo, soltero, comerciante, Carlos Eduardo, divorciado, promotor de ventas, éstos de apellidos Gamboa Valverde y contra Eliette Valverde Arias. Se tuvo como parte en este asunto al "Instituto de Desarrollo Agrario", representada por su Apoderada General Judicial, Licda Ana Victoria Mora Mora. Intervienen, además, los licenciados Ana Ramón Jiménez y Luis Eduardo Ortiz Meseguer, vecino de Cartago, abogados, como apoderados especiales judiciales de los actores y demandados, en su orden. Todos son mayores de edad, y con las excepciones dichas, casados, de oficios domésticos y vecinos de San José.

RESULTADO:

1º.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, los actores plantearon demanda ordinaria agraria, estimada en un millón quinientos mil colones, a fin de que en sentencia se declare: "1) Que somos dueños por iguales partes de dos derechos de ochocientos once colones cada uno proporcionales a doce mil colones en que se valoró la finca Nº 3160 y que somos copropietarios de las fincas Nº 11029 y Nº 11031, en las cuales tenemos un derecho a una quinta parte. 2.- Que en vista de que somos los legítimos propietarios de las fincas números ciento diez mil treinta y uno y ciento diez mil veintinueve, tenemos el derecho de gozar de la posesión de esos

inmuebles sin ser perturbados y que como tal se ordenará en ejecución de sentencia, la puesta en posesión de dichos inmuebles. 3.- Que los accionados deben restituir a los actores la posesión de las fincas mencionadas, absteniéndose en lo sucesivo de realizar cualquier acto perturbatorio de las mismas, debiendo por lo tanto desalojar el inmueble. 4.- Que como propietarios de las fincas en mención, tenemos derecho a percibir los frutos que de ellas se han obtenido desde que se inscribió en el Registro Público la protocolización de la mortal de nuestra madre, Carmen Fallas Umaña en la cual se adjudicaron esas fincas a nuestro nombre y que en tal virtud, en ejecución de sentencia, se determinará el monto que nos tiene que pagar el aquí demandado, todo de conformidad con el informe que rinda un perito en ejecución de sentencia. 5.- Que se obligue al señor Fausto Gamboa Mesén a rendir cuentas sobre el usufructo obtenido de las fincas objeto de la presente reivindicación, usufructo que por derecho nos pertenece. 6.- Que en ejecución de sentencia se ordene la respectiva división material de la finca. 7.- Que los demandados deben indemnizar los daños y perjuicios irrogados con ocasión de la privación de la posesión de nuestras propiedades, los cuales se liquidarán en la ejecución del fallo. 8.- Que se condene a los demandados al pago de ambas costas de esta acción."

2º.- Los accionados, por medio de su apoderado Lic. Ortiz Mesequer, contestaron negativamente la demanda, oponiéndole las excepciones de falta de letigimación pasiva en forma parcial, de prescripción del derecho de propiedad, falta de derecho y la genérica de sine actione agit. Asimismo contrademandaron a los actores para que en sentencia se declare: "1.- La posesión decenal del señor Fausto Gamboa Mesén, ejercida en: A.- Forma pública, pacífica e ininterrumpida. B.- A título de dueño en su carácter de agricultor. Sobre las fincas del Partido de San José, inscritas en el Registro Público de la Propiedad, N° 11029 y N° 11031, tomo 1306, folios 482 y 484, asientos 3 y 5, respectivamente, a nombre de Olga, Norma, María y Fausto Enrique, de apellidos Gamboa Fallas. 2.- Que por la condición de agricultor del señor Fausto Gamboa Mesén, y por la naturaleza de los inmuebles, -terrenos cultivados de café-, se declare la posesión ejercida por Fausto Gamboa Mesén de naturaleza y características agrarias. 3.- Que se ordene la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, el derecho al dominio pleno que en virtud de la posesión decenal ha adquirido el señor Fausto Gamboa Mesén sobre las fincas del Partido de San José, números 110029 y 110031. 4.- Que se declare la extinción y pérdida del derecho de propiedad de los aquí reconvenidos sobre los

relacionados inmuebles, en virtud de la posesión decenal ejercida por don Fausto Gamboa Mesén y su consecuente adquisición del dominio sobre las fincas números 110029 y 110031, ambas del Partido de San José. 5.- Que se declare con lugar la presentación y que se condene a los reconvenidos al pago de ambas costas, deducidas con la tramitación de la presente causa."

3°.- Los actores reconvenidos contestaron negativamente la contrademanda y opusieron las excepciones de falta de derecho y la genérica de sine actione.

4°.- La Jueza, Licda. Leyla Lozano Chang, a las 7:40 horas del 22 de julio de 1992, resolvió: "Se admite como prueba para mejor resolver fotocopias de folios 136 a 137. En virtud de lo expuesto y artículos 1, 2, 23, 36 y siguientes, 38, y siguientes, 46 y 53 a 55 del Código Agrario, 264, 277, 316, 320, 321, 329, 330, 853 y siguientes del Código Civil, se declara: Sin lugar las excepciones de falta de legitimación pasiva en forma parcial, prescripción del derecho de propiedad, de falta de derecho y la genérica de sine actione agit, opuestas por los demandados. Se declara con lugar la demanda de reivindicación establecida por Olga Gamboa Fallas representada por la Albacea Eugenia María Ramón Sánchez contra Fausta Gamboa Mesén, Raúl Gamboa Valverde, Marco Tulio Gamboa Valverde, José Luis Gamboa Valverde, Carlos Eduardo Gamboa Valverde, Gustavo Gamboa Valverde y Eliette Valverde Arias de la siguiente forma: 1) El derecho de los actores en su proporción como dueños de dos derechos de ochocientos once colones cada uno proporcionales a doce mil colones en que se valoró la finca número treinta y mil sesenta así como co-propietarios en su proporción de las fincas números ciento diez mil veintinueve y ciento diez mil treinta y uno, en los que gozan de un derecho a una quinta parte cada uno. 2) En su condición de propietarios en su proporción gozan del derecho de posesión de esos inmuebles sin ser perturbados, derechos de respecto de los cuales deberán previamente establecer su localización a los efectos de ejecutar la sentencia y las consiguientes puesta en posesión de sus respectivos derechos. 3) Que una vez localizados sus derechos deberán los demandados restituir a los actores la posesión absteniéndose en lo sucesivo de realizar cualquier acto perturbatorio de las mismas con el consiguiente desalojo. 4) Que en virtud de ser propietarios en la proporción que les corresponde tienen derecho a percibir los frutos desde que se inscribió en el Registro Público la protocolización de la mortal de Carmen Fallas Umaña, lo cual se determinará en ejecución de sentencia. 5) Que

el señor Fausto Gamboa Mesén deberá rendir cuentas sobre el usufructo obtenido de las fincas reivindicadas. 6) No ha lugar a ordenar en ejecución de sentencia la respectiva división material de los inmuebles por improcedente. 7) Se condena a los demandados a indemnizar los daños y perjuicios ocasionados por la privación de la posesión, los que se liquidarán en ejecución de sentencia. 8) Son ambas costas a cargo de la parte vencida. En cuanto a la reconvencción se declara: Con lugar las excepciones de falta de derecho y la genérica de sine actione agit comprensiva de la primera. Se declara sin lugar en todos sus extremos la reconvencción establecida por Fausto Gamboa Mesén contra Olga Gamboa Fallas, Norma Gamboa Fallas y Sucesión de Fausto Enrique Gamboa Fallas, representada por la albacea Eugenia María Ramón Sánchez. Son ambas costas a cargo de la parte vencida." Al respecto consideró la señorita Jueza: "I.- Se admite como prueba para mejor resolver fotocopias de folios 136 a 137. II.- Hechos probados: De tal naturaleza se tienen los siguientes: a) Que en sucesión de Carmen Fallas Umaña presentada en el Juzgado Tercero Civil de San José, expediente número doscientos cuarenta y seis-cincuenta y dos se aprobó en resolución de las diez horas del diecisiete de agosto de mil novecientos sesenta y tres el proyecto de cuenta partición con las siguientes adjudicaciones hereditarias: a favor del cónyuge Fausto Gamboa Mesén, las fincas, 1) número treinta y ocho mil novecientos noventa y uno, tomo cuatrocientos sesenta y dos, folios doscientos cincuenta y ocho, asiento veintitrés del Partido de San José, 2) número ciento nueve mil seiscientos veintitrés, tomo mil trescientos seis, folio setenta y cinco, asiento uno del Partido de San José; 3) número ochenta y cinco mil quinientos setenta y cinco, tomo mil ciento cuarenta y tres, folio setenta y nueve, asiento seis del Partido de San José; 4) número noventa y ocho mil ochocientos sesenta, tomo mil doscientos quince, folio ciento noventa y ocho, asiento cuatro del Partido de San José, 5) número setenta y dos mil ciento veintidós, tomo cuatrocientos cincuenta y dos, folios ciento treinta, asiento veinte del Partido de San José. A favor de Olga, Edgar, Norma, María y Enrique todos Gamboa Fallas las siguientes fincas: 1) Número treinta y un mil cero sesenta, tomo cuatrocientos noventa y cuatro, folio trescientos once, asiento once que son dos derechos de ochocientos colones cada uno, proporcionales a doce mil colones en que se valoró la finca, sito en Vuelta de Jorco de Aserrí, distrito tercero, cantón sexto de San José; 2) Número ciento diez mil treinta y uno, tomo mil trescientos seis, folio cuatrocientos ochenta y tres, asiento uno y dos del Partido de San José; 3) Número ciento diez mil veintinueve, tomo mis trescientos seis, folios cuatrocientos ochenta y dos, asiento dos del Partido de San José; (ver

certificación de folios 10 a 19). b) Que la finca número ciento diez mil treinta y uno, que es terreno con café, con una casa, sito: Distrito tercero cantón sexto de San José, linda: norte; herederos de José Gamboa, sur; Jorge Alfaro y carretera, este; Bautistina y Rosa Fallas, oeste; Carlos Gamboa, mide: siete mil seiscientos un metros sesenta y tres decímetros cuadrados, aparece inscrita en el Registro Público, Sección de Propiedad del Partido de San José, al folio cuatrocientos ochenta y cuatro del tomo mil trescientos seis, asiento cinco, y pertenece por parte iguales a Olga, Edgar, Norma, María y Enrique de apellidos Gamboa Fallas (ver certificación registral de folio 1 fte., certificación de folios 62 a 70). c) Que la finca número ciento diez mil veintinueve, que es terreno de café, sito: Distrito tercero, cantón sexto de San José, linda: norte; heredero de José Gamboa, sur; carretera a Acosta, este; Fausto Gamboa, oeste; Bautistina Fallas, mide: tres mil seiscientos sesenta y cinco metros, setenta y seis decímetros cuadrados, inscrita en la Sección de Propiedad del Partido de San José y pertenece a Olga, Edgar, Norma, María y Enrique todos de apellidos Gamboa Fallas. (Ver misma cita anterior, y certificación de folios 62 a 70). d) Que la finca número treinta y un mil sesenta que es terreno de café y potreros con un galerón y trapiche. Sitio: Distrito tercero, cantón sexto de la provincia de San José: Linda: norte, sur y este José Gamboa Campos, oeste Carmen Picado. Mide: diecisiete mil cuatrocientos setenta y dos metros, cuarenta decímetros cuadrados, está inscrita en la Sección de Propiedad de Partido de San José, al folio cuatrocientos treinta y seis, del tomo dos mil ciento setenta y nueve, asiento treinta y cinco y pertenece por iguales partes a Olga, Edgar, Norma, María y Enrique todos de apellidos Gamboa Fallas, de dos derechos de ochocientos colones cada uno, proporcionales a doce mil colones (ver certificación registral de folio 2). e) Que la señora Eugenia María Ramón Sánchez es la albacea provisional dentro del juicio sucesorio de Fausto Enrique Gamboa Fallas en expediente número doscientos setenta y cinco-tres ochenta y nueve que se tramita en este Despacho (ver certificación de folio 3). f) Que los aquí actores son hijos del demandado Fausto Gamboa Mesén (ver demanda a folio 4 y contestación a folio 21). g) Que en escritura pública número cuarenta y tres, ante el Notario Público Rigoberto Jiménez Vega, en fecha cinco de diciembre de mil novecientos ochenta y siete don Fausto Gamboa Mesén como dueño de la finca inscrita en el Registro Público número noventa y ocho mil ochocientos sesenta, segrega un lote que mide doscientos veinte metros ochenta y seis decímetros cuadrados, que tiene los linderos: oeste y norte con la finca madre, este, con la propiedad de Guillermo Monge Marín y sur calle pública con un frente de nueve metros, el cual dona a su hijo Raúl

Gamboa Valverde quien la acepta (ver certificación de folio 29 a 31 y adicional de folio 28). h) Que en escritura pública número veintisiete, ante la Notaria Pública Aida Magalyn Pochet Meléndez, de fecha veintiséis de octubre de mil novecientos ochenta y siete los señores Fausto Gamboa Mesén y Marcos Gamboa Valverde, el primero como dueño de la finca inscrita en el Registro Público bajo el número noventa y ocho mil ochocientos sesenta segrega y vende al segundo por la suma de sesenta mil colones exactos el lote que se describe: cafetal con una casa de habitación, situado en Vuelta de Jorco de Aserrí, distrito tercero, cantón sexto de la Provincia de San José, con una medida de doscientos veintinueve metros cuadrados, cuarenta y siete decímetros cuadrados, linda al norte y sur con resto reservado de Fausto Gamboa Mesén, al este Emérita Gamboa Fallas y al oeste, resto de Gamboa Mesén servidumbre de paso en medio (ver certificación de folios 32 a 33). i) Que en escritura pública número seis, ante el Notario Público Luis Eduardo Ortiz Mezeguer en fecha veintiocho de enero de mil novecientos ochenta y nueve comparecieron los señores Fausto Gamboa Mesén y Luis Gamboa Valverde, el primero como propietario de la finca inscrita en el Registro Público número noventa y ocho mil ochocientos sesenta, segrega un lote que se describe como terreno para construir, sito en Vuelta de Jorco, distrito tercero, cantón sexto de la provincia de San José, mide ciento sesenta y dos metros doce decímetros cuadrados; linda al norte con resto del donante; sur, calle pública con un frente de cuatro metros y en parte resto reservado por el donante; este, resto que se reserva el donante y oeste, Carmen Durán Saborío. (Ver certificación de folios 34 y 35). j) Que el demandado-reconventor ha hecho entregas de café a la Cooperativa de Caficultores de Jorco R.L. de la cosecha mil novecientos setenta y nueve, mil novecientos ochenta, treinta y nueve guión doscientos setenta y cinco D-H; mil novecientos ochenta, mil novecientos ochenta y uno, treinta y nueve guión cero setenta y cinco D-H; mil novecientos ochenta y uno, mil novecientos ochenta y dos, treinta y siete guión cero cincuenta D-H; mil novecientos ochenta y tres, mil novecientos ochenta y cuatro, veinticinco guión ochocientos D-H; mil novecientos ochenta y cuatro, mil novecientos ochenta y cinco, trece guión quinientos D-H; mil novecientos ochenta y cinco, mil novecientos ochenta y seis, doce guión trescientos cincuenta D-H; mil novecientos ochenta y seis-mil novecientos ochenta y siete, dieciséis guión doscientos setenta y cinco; mil novecientos ochenta y siete, mil novecientos ochenta y ocho, ocho guión setecientos D-H; mil novecientos ochenta y ocho, mil novecientos ochenta y nueve, siete guión trescientos D-H y mil novecientos ochenta y nueve, mil novecientos noventa, ocho guión quinientos veinticinco D-H (ver información de folio 36). k)

Que el señor Fausto Enrique Gamboa Fallas en escritura pública otorgada a las nueve horas del siete de noviembre de mil novecientos setenta y siete, ante el Notario Público Mario Seing Jiménez compareció a localizar ocho derechos de quinientos colones cada uno proporcionales a doce mil colones en que se valoró la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de San José, tomo dos mil ciento setenta y nueve, folio cuatrocientos veinticuatro, asiento treinta y cuatro de la finca número treinta y un mil sesenta, derechos que en conjunto pasan a formar la finca que se describe: terreno cultivado de café y árboles frutales, situado en Vuelta de Jorco de Aserrí cantón sexto, distrito tercero de la Provincia de San José, con una medida de cinco mil doscientos setenta y nueve metros treinta y siete centímetros cuadrados. Linda: norte; Claudia Gamboa Picado, Juan Calderón Chacón, Alberto Durán Gamboa y Fausto Gamboa Mesén; sur, Elpidio Gamboa Fallas, Benedicto Monge Calderón y Carlos Fallas Umaña; este, Eladio Gamboa Fallas y oeste, calle pública con un frente a ella de cincuenta y nueve metros catorce centímetros (ver certificación de folios 92 a 94). i) Que los dos derechos sobre la finca treinta y un mil cero sesenta y las fincas ciento diez mil cero treinta y uno y ciento diez mil cero veintinueve están sembradas de café en regular condición en un setenta por ciento (ver dictamen pericial de folios 104 a 107). m) Que en escritura pública número ciento cincuenta y tres, ante el Notario Público Mauricio Monge Monge en fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y uno, comparecieron los señores Edgar Gamboa Fallas, María Gamboa Fallas y Fausto Gamboa Mesén, los dos primeros a donar al último, el derecho a un quinto que le pertenece a cada uno en la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, al tomo mil trescientos seis, folio cuatrocientos ochenta y cuatro, número ciento diez mil treinta y uno, asiento cinco, el derecho a un quinto que le pertenece a cada uno en la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, al tomo mil trescientos seis, folios doscientos ochenta y dos, número ciento diez mil veintinueve, asiento tres; lo dos derechos que les pertenece a cada uno de ciento sesenta colones proporcionales a doce mil colones, suma esta en que se valoró la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, al folio cuatrocientos treinta y seis, tomo dos mil ciento setenta y nueve, número treinta y un mil sesenta, asiento treinta y cinco, por reconocimiento expreso a la posesión que en forma pública, pacífica, a título de dueño e ininterrumpidamente por más de diez años ha ejercido el señor Fausto Gamboa Mesén sobre los inmuebles relacionados (ver fotocopia de folios 136 a 137). n) Que en levantamiento topográfico no fue posible la individualización de las fincas once mil cero treinta y uno, once mil cero veintinueve

y los dos derechos de ochocientos once colones proporcionales a doce mil colones en que se valoró la finca número treinta y un mil sesenta pero sí se comprueba que los lotes, el vendido a Marco Gamboa Valverde y el donado a Raúl Gamboa Valverde no están ubicados en la finca número noventa y ocho mil ochocientos sesenta, sino en la finca número once mil treinta y uno. (Ver informe del perito de folio 145 frente a 146 frente, planos de folio 147). ñ) Que los demandados han ejercido actos posesorios sobre las fincas que se reclaman, cultivando, dando asistencia a las mismas, aprovechándose de los frutos durante más de treinta años. (Ver demanda de folios 4 a 9, contestación de folios 21 a 25, reconvenición de folios 45 a 50, testimonios de Claudia Picado Gamboa a folio 119 vuelto a 120 frente, Olga Rojas Chavarría de folio 120, Ignacio Durán Fallas a folios 121 vuelto a 122 frente, Carmelina Durán Gamboa de folio 122 frente a 123 frente, Juan Rafael Calderón Chacón de folio 123 y vuelto, Favio Alvarado Mesén de folio 123 vuelto a 124 vuelto). III.- Excepciones: Los demandados opusieron las excepciones de falta de legitimación pasiva en forma parcial, prescripción del derecho de propiedad, falta de derecho y la genérica de sine actione agit. Falta de legitimación pasiva en forma parcial se rechaza por cuanto se desprende por el análisis que se dirá que todos los demandados han ejercido la posesión, y nótese tan solo de lo que indica el apoderado en la contestación a la demanda en el hecho siete párrafo segundo: "Por su parte, es cierto que mis mandantes cultivan y asisten las finca y que el producto de las mismas se entrega a la Cooperativa de Caficultores de Jorco R.L..." (sic) f. 22 vuelto 23 frente). De tal forma, que la condición de todos los demandados lo era ejerciendo actos de posesión. Prescripción del derecho de propiedad. La prescripción adquisitiva es el medio a través del cual se adquiere la propiedad por el ejercicio de la posesión en ciertas condiciones y durante por un tiempo determinado, diez años tratándose de inmuebles. Las condiciones deben ser en virtud de posesión de buena, bajo los requisitos de publicidad, pacificidad y continuidad además de la actividad productiva. En ausencia del requisito de buena fe no se pueden entender que haya transcurrido plazo alguno útil para la usucapión, por lo que se deniega la excepción. (Art. 853 y siguientes del Código Civil). Falta de derecho y la genérica de sine actione agit como comprensiva de la primera de ellas, se rechaza por cuanto los actores han demostrado el derecho que les asiste en reclamo de sus propiedades en su proporción legal, sea a reivindicar contra los poseedores de mala fe. Los reconvenidos opusieron las excepciones de falta de derecho y la genérica de sine actione agit, esta última como comprensiva de la anterior, se acogen en la medida en que el reconventor no ha demostrado ser un

poseedor de buena fe a los efectos de hacerla valer contra los contrademandados como dueños de las fincas en litigio en su proporción, como se analizará en las consideraciones de fondo.

IV.- Análisis de fondo: Es pretensión de los actores, reivindicar las dos fincas y los derechos respectivamente que ocupan los números registrales ciento diez mil veintinueve y ciento diez mil treinta y uno y proporcionales de la finca número treinta y un mil sesenta. Los demandados se oponen alegando un derecho de posesión. En estudio de las probanzas evacuadas, su análisis en conciencia, se acredita a través de la prueba documental que en Sucesión de Carmen Fallas Umaña, madre de los aquí actores y a su vez excónyuge del demandado Fausto Gamboa Mesén se adjudicaron bienes a favor de cada uno de ellos en la condición, mediante resolución que aprobó el proyecto de cuenta partición, del Juzgado Tercero Civil de San José de las diez horas del diecisiete de agosto de mil novecientos sesenta y tres. Entre las adjudicaciones que se otorgaron a los hijos de la causante sean Olga, Edgar, Norma, María y Enrique todos Gamboa Fallas, las siguientes fincas:

- 1.- dos derechos de ochocientos colones cada uno, proporcionales a doce mil colones en que se valoró la finca por partes iguales de la finca inscrita en el Registro Público, Partido de San José, sito en Vuelta de Jorco de Aserrí, distrito tercero, cantón sexto al tomo cuatrocientos noventa y cuatro, folio trescientos once, asiento once; que es terreno de café y potrero con un galerón y trapiche, linda norte sur y este José Gamboa Campos, oeste Carmen Picado con una medida de diecisiete mil cuatrocientos setenta y dos metros, cuarenta décímetros cuadrados.
- 2.- La finca número ciento diez mil treinta y uno inscrita en el Registro Público del Partido de San José, tomo mil trescientos seis, folios cuatrocientos ochenta y tres, asientos uno y dos; que es terreno con café con una casa, linda norte, herederos de José Gamboa, sur Jorge Alfaro y carretera, este Bautistina y Rosa Fallas; oeste, Carlos Gamboa, con una medida de siete mil seiscientos un metros sesenta y tres décímetros cuadrados.
- 3.- La finca inscrita en el Registro Público bajo el número ciento diez mil veintinueve del Partido de San José, al tomo mil trescientos seis, folio cuatrocientos ochenta y dos, asiento dos, que es terreno de café, linda al norte con herederos de José Gamboa; sur, carretera a Acosta; este, Fausto Gamboa, oeste, Bautistina Fallas con una medida de tres mil seiscientos setenta y cinco metros setenta y seis décímetros cuadrados. Asimismo se acredita que el demandado como padre de los menores herederos continuó en las fincas que éstos habían recibido en herencia, siendo que posteriormente don Fausto Gamboa Mesén fundó una nueva familia con la codemandada Eliette Valverde Arias con quien procreó cinco hijos también demandados en esta

litis sea, Raúl, Marco Tulio, José Luis, Carlos Eduardo, y Gustavo todos Gamboa Valverde, quienes continuaron en las fincas de repetida cita de los hijos herederos de doña Carmen Fallas Umaña. A través de los años, según se comprueba con los testimonios de los deponentes tanto de la parte actora como de la demandada, ejercieron actos posesorios, si bien en forma pública, pacífica ya cultivando la tierra, con la asistencia así como aprovechándose de los frutos es lo cierto que tal no puede considerarse como una posesión de buena fe. Veamos, don Fausto Gamboa Mesén tenía la plena certeza de que los bienes que los actores reclaman les pertenecían en su proporción a cada uno de ellos, hecho que admite en su contestación como también se hace desprender de su condición de albacea de la sucesión de doña Carmen Fallas, quien presentó el proyecto de cuenta partición, y luego a los efectos de la inscripción en el Registro Público de tales derechos a nombre de los herederos Olga, Norma, Edgar, María y Fausto Enrique todos Gamboa Fallas. No es posible prohiar la pretensión de que por el hecho de su permanencia en tales inmuebles pretende titular ignorando la circunstancia del título de aquellos, porque tan solo cuando se presente siquiera la duda no ha de considerarse poseedor de buena fe. Es poseedor de buena fe el que al momento de la toma de posesión creía tener el derecho de poseer, el Licenciado Ricardo Zeledón, en publicación sobre "La Posesión" Revista Judicial número seis, explica: "La buena fe se nos presenta en esta premisa como una situación subjetiva del poseedor. El debe representarse en su psique al momento de la toma de posesión la situación como va a ocupar; de buena o mala fe. Tómese en cuenta que la expresión "creía tener el derecho de poseer aparta cualquier situación objetiva para determinar que su creencia es infundada. Es una mera situación para determinar que su creencia es infundada. Es una mera situación del sujeto". En este sentido la buena fe asume el significado de convicción, persuasión, o la creencia de que una situación o hecho jurídico es legítima". No hay buena fe si hay duda en el sujeto. Cesa la buena fe cuando se tiene certeza de la mala fe.". Como puede inferirse de los hechos, don Fausto Gamboa no puede invocar un título, que ha poseído como "dueño" pues los titulares en su proporción sobre las fincas en conflicto, son otros inclusive al amparo registral, no puede pretender ahora alegar un derecho de posesión que ni siquiera ha consolidado por buena fe, y en definitiva dejar sin dichos bienes a los actores, persiguiendo quedar con todos los bienes de aquel sucesorio, situación injusta a ilegal que a todas luces no encuentra amparo. Debe considerársele evidentemente un poseedor de mala fe, sin título a los fines de usucapir, posesión que ejerciera junto con su compañera e hijos todos demandados. El artículo 285 ibídem

define lo que ha de tenerse como poseedor de buena fe o de mala fe así: "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 posee indebidamente, y cesa también desde la notificación de la demanda en que otro reclame el derecho de poseer." Los demandados han ejercido actos posesorios cultivando y sacando provecho de las fincas en conflicto, hecho éste no controvertido y que con la información suministrada por la Cooperativa de Caficultores de Jorco R.L. se comprueba que entregaban café de las cosechas de mil novecientos setenta y nueve; mil novecientos noventa inclusive en las proporciones indicadas. Los demandados alegan que no se puede reivindicar un bien cuando nunca antes ha existido ni dominio formal, ni menos posesión ni directa ni indirecta, lo que no debe olvidarse es que no puede hacer valer una posesión de mala fe ante un justo título que les corresponde a los actores, de que se les restituyan las fincas en su proporción a que tienen derecho. Un poseedor con causa no usucapible, como el caso de un administrador, depositario o servidor de la posesión excluye la calidad de poseedor en calidad de propietario, sea que no usucape ya que no ha poseído como titular. Don Fausto Gamboa Mesén debió considerarse en un principio, tratándose de sus menores hijos, y hasta su mayoría de edad, un administrador de bienes de menores y luego un administrador de las fincas pero jamás un poseedor con causa ad usucapionem. Como punto interesante de alegato a partir de los accionados ha sido según ellos manifiestan el trabajo que han realizado en las fincas lo cual acredita a los agrarios su posesión para adquirir por prescripción esas tierras. Si bien resulta cierto que en la definición de poseedor de un inmueble en materia agraria ha de tomarse en cuenta la función socio-productiva de esa tierra y que la misma sea ejercitada por quien la realiza pero ello no basta pues como ya se apuntó en el análisis de la excepción de prescripción, se necesita además buena fe con los requisitos de publicidad, pacificidad y continuidad, por ello es sólo argumento no le ha permitido adquirir derecho alguno. En cuanto a los codemandados Marco y Raúl ambos Gamboa Valverde, alegan los actores que ellos construyeron hace dos años cada uno su casa en una de las propiedades inscritas en el Registro Público a su nombre. Los demandados alegan que el señor Fausto Gamboa Mesén segregó de la finca número noventa y ocho mil

ochocientos sesenta y les transmitió el derecho. Tal hecho es parcialmente cierto y se verifica con la escritura pública de folios 28 a 33, siendo que con respecto a Raúl, el señor Gamboa Mesén en fecha cinco de diciembre de mil novecientos ochenta y siete ante Notario Público segregó un lote de su finca noventa y ocho mil ochocientos sesenta con indicaciones precisas en el instrumento que se refiere y se lo dona y por otra parte, en fecha veintiséis de octubre de mil novecientos ochenta y siete igualmente, ante Notario Público comparece don Fausto y Marcos, el primero a segregar otro lote de la finca en mención y se lo vende al segundo con las medidas y linderos que se indican en la escritura. Sin embargo, como se aprecia del levantamiento topográfico que hace el perito designado, de acuerdo con su informe y los planos de folios 145 a 147, ambos, Marcos y Raúl construyeron efectivamente en terrenos de la finca once mil treinta y uno, circunstancia que evidencia su posesión y de igual forma de mala fe. Un hecho que ocurrió con posterioridad, pero que no fue incorporado precedentemente como para que se integrara aquel cuadro fáctico inicial cuando ya se encontraba trabada la litis, como hecho nuevo, pero que, no obstante, esta Juzgadora ha admitido como prueba para mejor resolver, es la circunstancia de que en fecha treinta de octubre de mil novecientos noventa y uno, en escritura pública comparecieron los señores Edgar, María ambos Gamboa Fallas y Fausto Gamboa Mesén, los dos primeros en condición de copropietarios de los derechos en la finca treinta y un mil sesenta y sobre las fincas once mil veintinueve y once mil treinta y uno, que en sus respectivos derechos donaron a Gamboa Mesén, pero es de recalcar que se trata de un hecho posterior a aquellos cuando ya la relación jurídica procesal se había establecido. Dispone la legislación civil, artículo 320, 329, 330 que la acción reivindicatoria puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, también contra el que poseía de mala fe y ha dejado de poseer. Fue entonces, los actores en su condición de copropietarios de las fincas en litigio tienen derecho a reivindicar de los poseedores de mala fe -los demandados- y como tales la ley les hace responsables de los deterioros que haya sufrido la cosa, salvo que provengan de la naturaleza o de un vicio de la misma cosa, o que justifique que habrían ocurrido aun hallándose ésta en poder del dueño; y que está obligado a restituir frutos, no solamente percibidos, sino lo que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder. Si no existen los frutos deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción y por su parte tiene el poseedor de mala fe a que se le abone el valor de las mejoras necesarias; respecto de las útiles tiene los mismos derechos, menos el de retención que el

poseedor de buena fe; las de puro adorno no puede retirarlas ni reclamar nada por ellas. Analizando la pretensión de los actores, procede declarar con lugar la acción reivindicatoria contra los aquí demandados, declarándose el derecho de los actores en su proporción como dueños de dos derechos de ochocientos once colones cada uno proporcionales a doce mil colones en que se valoró la finca número treinta y un mil sesenta, así como copropietarios en su proporción de las fincas números once mil veintinueve y once mil treinta y uno, en los que gozan de derecho a una quinta parte cada uno. En su condición de propietarios en su proporción gozan del derecho de posesión de esos inmuebles sin ser perturbados, derechos respecto de los cuales deberán previamente establecer su localización a los efectos de ejecutar la sentencia y la consiguiente puesta en posesión de sus respectivos derechos. Que una vez localizados sus derechos deberán los demandados restituir a los actores la posesión, absteniéndose en lo sucesivo de realizar cualquier acto perturbatorio de las mismas, con el consiguiente desalojo. Que en virtud de ser propietarios en la proporción que les corresponde tienen derecho a percibir los frutos desde que se inscribió en el Registro Público la protocolización de la mortual de doña Carmen Fallas Umaña, lo cual se determinará en ejecución de sentencia. Que el señor Fausto Gamboa Mesén deberá rendir cuentas sobre el usufructo obtenido de las fincas reivindicadas. No ha lugar a ordenar en ejecución de sentencia la respectiva división material de la finca pues para ello debe seguir el procedimiento para la división material de los inmuebles. (Art. 272 del Código Civil, 420 y siguientes del Código Procesal Civil). Asimismo se condena a los demandados a indemnizar de los daños y perjuicios irrogados con ocasión de la privación de la posesión de los derechos de los actores que se liquidarán en ejecución de sentencia. Son ambas costas a cargo de la parte vencida. (Art. 55 del Código Agrario). IV.- El demandado Fausto Gamboa Mesén planteó reconvencción contra Edgar, Olga, Norma, María, todos Gamboa Fallas y contra la Sucesión de Fausto Enrique Gamboa Fallas, representada por la Albacea Provisional Eugenia María Ramón Sánchez, la que por resolución de este Juzgado de las nueve horas del veinticinco de enero de mil novecientos noventa y uno se excluyó como reconvenidos a Edgar y María ya que no figuran como actores. Así entonces, con la acción planteada por Gamboa Mesén pretende se declare la posesión decenal de él en forma pública, pacífica e ininterrumpida a título de dueño en su carácter de agricultor sobre las fincas números once mil veintinueve y once mil treinta y uno y se ordene la inscripción en el Registro Público el derecho al dominio pleno con la extinción y pérdida del derecho de propiedad de los reconvenidos sobre los relacionados inmuebles y

se le condene en ambas costas. Los reconvenidos se oponen con el argumento de que son los propietarios. Con el análisis in-extenso que se ha expuesto quedó acreditado el derecho que les asiste a los reconvenidos por ser propietarios en su proporción sobre las fincas números once mil veintinueve y once mil treinta y uno, que ha venido desde el momento en que heredaron tales bienes de la sucesión de su madre Carmen Fallas Umaña y que por otra parte entró a poseer de mala fe don Fausto Gamboa Mesén por lo que su reclamo es ilegítimo e inoponible al derecho de los reconvenidos. Al ser su posesión de mala fe, no puede reclamar derecho sobre lo que ha poseído, ya no es útil para usucapir (ad usucapionem) que se desprende de la certidumbre que él tenía de quiénes eran los titulares de lo que entró a poseer, por lo que ahora no puede pretender aprovecharse de esa mala fe para llegar a despojar de sus derechos a los reconvenidos que de sobra está demostrado, y que no se encuentra extinguido porque no existe plazo útil transcurrido. Así entonces, y por los argumentos esbozados también para la procedencia de la demanda, se declara sin lugar la reconvenición en todos sus extremos. Son ambas costas a cargo de la parte vencida."

5º.- El Lic. Ortiz Meseguer, en su expresada condición apeló, y el Tribunal Superior Agrario, integrado por los Jueces Superiores Licenciados Gilbert Oconitrillo Jara, Ligia María Mesén Madrigal y Luis Enrique Montero Mora, a las 15 horas del 3 de diciembre de 1993, confirmó la sentencia recurrida. El Tribunal fundamentó su fallo en las siguientes consideraciones, que redactó la Jueza Mesén Madrigal: "I.- Por tener pleno respaldo en los elementos probatorios que en cada uno de ellos se indica, se prohija la relación de hechos probados que contiene la sentencia en examen. II.- La prueba en sede agraria, se aprecia a conciencia, sin sujeción a las normas del derecho común, dando eso sí las razones de equidad y derecho en que se fundamenta el criterio. III.- Al examinarse la sentencia de que se conoce en grado, se observa que la misma contiene un error al declarar en el punto segundo de su parte dispositiva que los actores en su condición de propietarios en su porción gozan del derecho de posesión de esos inmuebles sin ser perturbados, derechos respecto de los cuales deberán previamente establecer su localización a los efectos de ejecutar la sentencia y la consiguiente puesta en posesión de sus respectivos derechos. Lo que debió de declararse era la división material del bien, en vista de que el demandado había adquiridos dos derechos sobre la finca que en este proceso se pide reivindicar y que se identifica bajo la matrícula treinta y un mil sesenta; pese a que el Tribunal nota el error antes apuntado, no

le es dable corregirlo sin perjudicar el apelante, por lo que no queda más remedio que dejarlo tal y como viene en la sentencia.

IV.- Las conclusiones de fondo a que arriba el Juzgador de primera instancia, también las avala el Tribunal, por lo siguiente: Reiterada ha sido la jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, acogida en igual forma por este Tribunal, en cuanto a quién intenta una acción reivindicatoria, debe reunir tres requisitos de validez, a saber: a) Legitimación activa, según la cual el titular debe ostentar la calidad de propietario, legitimación pasiva según la cual el demandado debe ejercer la posesión en forma ilegítima, es decir al que sin título detente la propiedad de otro y por último, la identidad de la cosa, es decir la perfecta e inequívoca coincidencia del título del propietario con la posesión del demandado, pues de no mediar este tercer requisito, aún cuando sobre los de legitimación activa y pasiva pueda existir claridad, la reivindicación no opera. (Resolución número doscientos treinta de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de las dieciséis horas del veinte de julio de mil novecientos noventa). Si ello es así, entonces lo que debe de establecer este Tribunal es si los actores reúnen o no los requisitos de validez, que la jurisprudencia ha establecido para que prospere una acción como la que ellos pretenden.

V.- La prueba documental aportada, demuestra en forma fehaciente que los inmuebles que se pretenden reivindicar, son propiedad de los actores, en efecto, las certificaciones que corren a folios uno, dos, trece a diecinueve del expediente principal y las que corren a folios ciento noventa y dos a doscientos once del legajo de segunda instancia ordenada como prueba para mejor resolver por este Tribunal, así lo acreditan. También está demostrado que el co-demandado Fausto Gamboa Mesén, se encuentra en posesión de dichos inmuebles (declaraciones testificales de Claudia Picado Gamboa de folio ciento diecinueve vuelto, Olga María Rojas Chavarría folio ciento veinte, Ignacio Durán Fallas de folio ciento veintiuno vuelto, Juan Rafael Calderón Chacón folios ciento veintitrés, Fabio Alvarado Mesén de folio ciento veintitrés vuelto). Igualmente que la propiedad de los actores es la misma que posee el demandado. (Acta de reconocimiento judicial de folio ciento dieciocho y dictamen pericial de folios ciento cuatro a ciento siete). Siendo así, resta por establecer si los demandados a su vez cumplen con los requisitos que exige la doctrina que informa el artículo 853 del Código Civil a saber: título traslativo de dominio, buena fe y posesión.

VI.- Como surge de los autos, el demandado reconventor Fausto Gamboa Mesén, como albacea propietario de la sucesión de su esposa Carmen Fallas Umaña, tenía pleno conocimiento de que los inmuebles inscritos bajo los números treinta y un mil cero sesenta, ciento diez mil

treinta y uno y ciento diez mil veintinueve, fueron adjudicados a los aquí actores, quienes son sus hijos y que debido a que en la época de que tal adjudicación se produjo (mil novecientos sesenta y tres) sus hijos eran menores de edad (fotocopia debidamente certificada de la mortal de Carmen Fallas Umaña que se inicia a folios diez y termina en folio diecinueve), quedó administrando los bienes que aquellos habían heredado de su madre. Si ello es así, el actor no está legitimado para cambiar como lo hizo en forma unilateral, la naturaleza jurídica del título por el cual se encontraba en posesión de los inmuebles citados. Era natural y lógico que el cónyuge supérstite sea a quien le corresponda administrar y explotar los bienes, tratándose de menores de edad como es el caso que nos ocupa. Si bien la buena fe se presume, conforme lo dispone el artículo 286 del Código Civil, en este caso concreto no existe la mínima duda de que el demandado reconventor Gamboa Mesén, tenía pleno conocimiento de que los bienes inmuebles que administraba y cuya reivindicación aquí se reclama, le pertenecían a sus hijos en razón de figurar como albacea propietario de la mortal de su esposa como quedó dicho líneas atrás. El análisis doctrinal y legal que respecto a este extremo hace el Juzgador de primera instancia, lo comparte plenamente el Tribunal, por lo que respecto al mismo no se hará más comentario, ya que la posesión de los demandados que como ha quedado dicho es de mala fe, no se puede hacer valer ante el justo título que ostentan los actores. VII.- Las alegaciones del apelante en cuanto a que la sentencia recurrida presenta un vicio de forma y en consecuencia deviene su nulidad absoluta por cuanto el Juez que la dictó no es el mismo que dirigió y verificó el juicio oral y público y que deja de lado la aplicación del Derecho Agrario y fundamenta y acoge la tesis civilista de los actores pues desconoce la noción de poseedor en precario, situación en que se encuentra don Fausto, no son de recibo por lo siguiente: En varias oportunidades el Tribunal ha estimado que el hecho de que el Juez que dicta la sentencia no es el mismo que recibe la prueba, no es motivo para estimar que la sentencia es nula, pues si el Juez a quien le corresponde dictar la resolución de fondo con el objeto de cumplir con el principio de inmediatez que informa esta materia, decidirá si ordena para mejor resolver la práctica de reconocimiento o ampliación de la prueba testimonial en el lugar de la cuestión. (Ver en este sentido voto número trescientos veintiocho de las diez horas veinte minutos del treinta de abril de mil novecientos noventa y tres). Si no lo hace, como en este caso, es que estima que el cuadro, (sic) es que estima que el cuadro fáctico que contiene el expediente, es suficiente para el dictado de la resolución de fondo. En cuanto a que se deja de lado la aplicación del derecho agrario y se acoge

la tesis civilista de los actores pues se desconoce la posesión precaria que ostenta el demandado reconventor, tampoco tal agrario es de recibo por lo siguiente: Conforme a la definición que contiene el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Tierras y Colonización, para obtener el estatus de poseedor en precario se requiere realizar actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de un año y con el propósito de ponerlo en condiciones de producción para la subsistencia propia y de la familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público. Evidentemente los aquí demandados, no reúnen tal estatus pues la posesión que ostentan sobre el inmueble que aquí se discute lo ha sido por circunstancias absolutamente ajenas a las que tendría un poseedor en precario. Siendo consecuentes con lo expuesto y aunado a lo expresado por el señor Juez a-quo, procede confirmar la sentencia apelada en todos sus extremos como efecto así se dispone."

6°.- El apoderado de los demandados, formuló recurso para ante esta Sala, en el que en lo conducente expuso: "... El Tribunal Superior Agrario ha considerado que la identidad física del Juzgador en la audiencia y en el dictado de la sentencia no es un elemento determinante que fundamente declarar la nulidad de la sentencia. La omisión de este acto procesal esencial en materia agraria, es un vicio procesal que atenta contra los principios fundamentales que sustentan los actos procesales en materia agraria y que en el caso de marras ha irrogado un grave perjuicio a mis representados. Los efectos jurídicos de esta violación de los principios procesales supra citados, serán examinados en las violaciones in iudicando en que incurre el fallo de segunda instancia recurrido ante esta honorable Sala, los que de inmediato preciso así: Errores in iudicando: La sentencia dictada por el Tribunal Superior Agrario en cuanto a la resolución del fondo del asunto incurre en los siguientes vicios y violaciones: A) Sin fundamento omite la aplicación del artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización en cuanto a la figura jurídica del "poseedor en precario". El fallo recurrido tiene por cierto sin ningún fundamento que don Fausto Gamboa Mesén no es poseedor en precario, pese a que en la audiencia oral y pública se logró demostrar: 1-) El estatus de campesino de don Fausto. Condición subjetiva que desconoce por completo el Tribunal Superior y el Juzgador de primera instancia. 2-) La posesión pública, pacífica, ininterrumpida a título de dueño por más de 30 años de los inmuebles, a este respecto, los testigos en la audiencia oral y pública manifestaron: Testimonio de Claudia

Picado Gamboa "Desde hace 50 o 60 años don Fausto Gamboa Mesén es dueño de este lugar. Actualmente él está en propiedad, él está vivo. El la ha dedicado a sembrar café...". (F. 119 vuelto. Exp. N° 653-3-90); en igual sentido, el testigo don Ignacio afirma: "Yo conozco esta propiedad desde hace cincuenta años, la conozco porque trabajé aquí hace unos 30 años. Hera (sic) de Fausto la finca, él era dueño, era mi patrón yo trabajé para don Fausto uno o dos años. Se sembraba café, caña...". (Véase f. 121. Exp. N° 653-3-90 de primera instancia). Así también afirma la testigo Olga María Rojas Chavarría: "Yo viví en esta propiedad hace algún tiempo en 1961. Viví con Fausto, doña Elieth que es la señora de don Fausto, ella está viva. En ese entonces era de don Fausto la propiedad...". (Véase f. 120 vuelto. Exp. N° 653-3-90 de primera instancia). 3-) Don Fausto por más de 30 años ha ejercido actos estables y efectivos como dueño en forma pública, pacífica e ininterrumpida sobre los inmuebles; con la única finalidad de ponerlos en condiciones de producción para la subsistencia propia y la de su familia; así lo manifestaron los testigos.. "Y no sé como Fausto llegó a ser dueño de la propiedad, él lo siguió dedicando al cultivo de café, yo trabajé aquí... Yo cogí café aquí como unos diez años pero por temporadas (...) Yo siempre he tenido como dueño a don Fausto. Cuando yo cogía café, el terreno cultivado era o es el mismo que ahora (...) Fausto también cogía café en la finca, cuando yo lo hacía, él trabajaba y asistía la finca, echaba peones para que trabajaran, el medía el café...". (Testimonial de Carmelina Durán Gamboa. Véase folio 122 f. y v. y 123 frente. Exp. N° 653-3-90. Primera instancia); en igual sentido afirma don Juan Rafael Calderón Chacón: "Yo he conocido que existe esta propiedad desde toda la vida, la he conocido en poder de Fausto Gamboa, me di cuenta de ello desde siempre (...) él la dedicaba al café, entiendo que él la trabajaba personalmente pero también tenía peones (...) Fausto negocia el café en la Cooperativa de aquí de Vuelta de Jorco, pero no sé la cantidad de café que saca. El la saca en jeep..." (Véase f. 123 f. y v. Exp. N° 653-3-90. Primera instancia. Testimonial de Juan Rafael Calderón Chacón). Igualmente don Fabio Alvarado Mesén, agrega: "Yo conozco esta propiedad desde aproximadamente unos cuarenta y cinco años. La conozco porque era de aquí, aquí tengo familia, y además yo era jornalero y trabajé aquí. Hace cuarenta años y toda la vida yo conocí esta propiedad de Fausto...". (Testimonial de Fabio Alvarado Mesén, véase f. 123 v. y 124 f). Se acredita, entonces en forma indubitable, con fundamento en la prueba testimonial evacuada en la audiencia oral y pública, que don Fausto ha ejercido una posesión pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño por más de 30 años en las fincas objeto de la presente

litis y que sobre éstas ha ejercido y desplegado una sistemática explotación racional: Desarrollo de cultivos como lo son café, hortalizas y caña y de esta actividad agrícola ha obtenido los frutos necesarios para el sustento propio y de su familia. 4-) Las fincas sobre las que don Fausto ha ejercido la posesión están inscritas a nombre de terceras personas y son fundos de naturaleza agraria aptos para la explotación agrícola, actividad que en forma permanente ha realizado don Fausto por más de 30 años. Esta articulación fáctica que encuadra jurídicamente en la figura del "poseedor en precario" que tipifica y normativiza la Ley de Tierras y Colonización en su artículo 92 ha sido inaplicada por el Tribunal Superior Agrario y por el contrario, ha contrapelo de la "verdad real" de los hechos probados y demostrados ha aplicado una normativa civilista que desplaza y oculta la realidad, propiciando con ello, un grave perjuicio económico-social-psicológico, a un campesino que toda la vida ha estado adherido a la tierra. La sentencia recurrida, ordena y declara el despojo de un campesino de su tierra, sin tomar en cuenta que mi representado ha vivido ahí toda la vida. Lapidariamente el fallo recurrido, concluye: "...evidentemente los aquí demandados, no reúnen tal estatus pues, la posesión que ostenta sobre el inmueble que aquí se discute lo ha sido por circunstancias absolutamente ajenas a las que tendría un poseedor en precario...". (Véase Voto N° 904 Tribunal Superior Agrario). En consecuencia el fallo se recurre y pide sea anulado en casación por falta de aplicación de la ley conforme a los hechos. B) Aplicación indebida del artículo 853 del Código Civil y su consiguiente resolución civilista de la litis. El fallo recurrido tiene como columna vertebral la figura jurídica de la "mala fe". Elemento en el que se fundamenta para declarar sin lugar la reconvenición deducida por don Fausto Gamboa Mesén. El Tribunal Superior Agrario ubica a la solución de la litis dentro del marco jurídico civil, soslayando en forma equívoca la correcta aplicación de la normativa agrarista. Considera este Tribunal que don Fausto Gamboa Mesén es un poseedor de mala fe por dos razones: 1- Desde 1960 saben que las fincas no le pertenecen y 2- Fue designado administrador de los bienes de sus menores hijos, en ese entonces. Así las cosas, considera el Tribunal Superior Agrario, el origen de la posesión de don Fausto "...lo ha sido por circunstancias absolutamente ajenas a las que tendría un poseedor en precario...". (Voto N° 904 Tribunal Superior Agrario); luego, entonces, desde el punto de vista civil, don Fausto no puede alegar a su favor la prescripción positiva del dominio sobre los inmuebles objeto de la presente litis, por cuanto no cumple con el elemento subjetivo de la buena fe, en consecuencia declara con lugar la reivindicación de los inmuebles por parte de los actores

con fundamento en los artículos 264, 320, 321, 329 y 330 Código Civil. Esta fundamentación jurídica que resuelve la litis es incorrecta y está mal aplicada la ley al caso concreto. Los hechos relacionados en la reconvenición por mi representado, sea don Fausto Gamboa Mesén, son ciertos, no han sido desvirtuados por los actores. Don Fausto no ha sido ni es un poseedor de mala fe. Mi representado, con el paso del tiempo ha asumido psicológicamente la condición de dueño de los inmuebles. Es un hecho cierto y demostrado en autos. Ha sido una posesión en "calidad de propietario" mantenida sin violencia. Mi representado bajo ninguna forma ni especie entró en posesión de fincas a través de "actos violentos de despojo" en perjuicio de sus propietarios; porqué, entonces, el Tribunal Superior Agrario y el Juzgado Agrario de Desamparados no invoca el artículo 857 del Código Civil, como elemento esencial a efecto de valorar y aprestar objetivamente el hecho cierto de la posesión pública, pacífica, a título de dueño e ininterrumpida por más de 10 años de don Fausto? No puede el Tribunal tener acreditado la mala fe de don Fausto, cuando este interpretó la conducta de sus hijos al cumplir estos su mayoría hace más de 28 años como una actitud complaciente, permisible para que don Fausto continuara ejerciendo la posesión de los inmuebles. El Tribunal Superior Agrario se olvida que los actores al cumplir su mayoría adquirirían todas las capacidades suficientes para ejercer los atributos propios del derecho de propiedad que consagra el artículo 264 del Código Civil; no obstante no lo hicieron y nunca durante más de 25 años ejercieron acción alguna en contra de su padre señor Fausto Gamboa Mesén y no lo hicieron por dos razones claras: 1- En forma tácita aceptaron y permitieron que don Fausto continuara con la posesión como propietario de las fincas. Inclusive los actores continuaron, luego de su mayoría visitando a su padre. 2. Comprendieron los actores el estado de necesidad de don Fausto, por cuanto el dependía de esos inmuebles para cubrir las necesidades alimentarias de él y de sus hijos. A partir, entonces, del cumplimiento de la mayoría de los actores, no puede deducirse como erróneamente lo hace el Tribunal Superior Agrario una conducta de "mala fe" por parte de don Fausto Gamboa Mesén. Don Fausto no podía implorarle a los actores que por favor entraran en posesión de las fincas, necesitando en la explotación agrícola de éstas y los actores con su actitud complaciente y permisible permitieron que su padre continuara en posesión como dueño de sus fincas. Señores Magistrados, existe en esta situación fáctica el elemento de la mala fe? Don Fausto no despojó a ninguno de los actores ni los engañó ni los violentó en su posesión, sencillamente el posee los inmuebles porque necesita hacerlo y sus legítimos propietarios así lo comprendieron

al no presentar ningún reclamo judicial ni extrajudicial por más de 25 años. El paso del tiempo le otorga indubitadamente a mi representado el derecho de la prescripción positiva sobre los inmuebles. Es claro y se sigue de las pruebas testimoniales evacuadas en autos que don Fausto a partir del momento en que los actores cumplieron la mayoría continúa como propietario de las fincas, continúa ejerciendo actos posesorios estables y permanentes. Desarrolla la actividad agrícola adecuada y con el paso de los años, en virtud de la conducta expresa y manifiesta de los actores, se convence que él es el propietario real de las fincas. No se pudo entonces, fundamentar la mala fe, tal y como lo hace la sentencia recurrida por error que niega el derecho de usucapión que ha invocado mi representado. Con fundamento en el artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización. El Tribunal Superior ha desvirtuado el hecho auto (sic) que el inmueble es de naturaleza agraria, que don Fausto tiene más de 30 años de poseerlos en forma pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño: Igualmente en autos consta que don Fausto ejerció actos posesorios efectivos y estables, que explotó racionalmente los inmuebles, que es un productor y que ha dependido económicamente de la explotación de las fincas para el sustento propio y el de su familia, así lo dice una testigo: "Don Fausto es casado dos veces, tiene cinco hombres con la segunda esposa, y con la primera dos hombres y tres mujeres, Fausto quedó viudo y siempre veló por sus hijos y la segunda esposa se encargó de criarlos. Cuando Fausto quedó viudo Fausto Enrique tenía como dos años, los ingresos de don Fausto para mantener a la familia eran los ingresos que obtenía por esta finca, con la cosecha de café...". (Véase testimonial de Claudia Picado Gamboa f. 119 v. y 120 f.). Así los hechos, el Tribunal Superior Agrario al confirmar la sentencia de primera instancia, contraviene a contrario sensu, lo que en forma clara y contundente la Sala Primera ha conceptuado la procedencia de la reivindicación en tratándose de fundos agrarios. "...En el presente caso los actores demostraron haber sido los verdaderos dueños del inmueble reclamado cuya restitución se pedía. Solo demostraron su titularidad registral, pero no el haber configurado su derecho como una propiedad con el ejercicio de la posesión, de donde no se configura la propiedad agraria que requiera precisamente ser una propiedad posesiva, una propiedad donde el trabajo humano hubiera sido expresado a través de actos posesorios, pues solo así podía estar en presencia de una propiedad empresarial característica del derecho agrario. Esta exigencia resulta fundamental porque la propiedad agraria lleva en su seno a la empresa, en cuanto a la propiedad se concibe como soporte de la empresa, y no importa para la solución de este caso tanto el "tener" propio del derecho civil como el "actuar"

para el fin de la producción, en consecuencia no existía la legitimación activa requerida para la reivindicación agraria.". (1990 Sala Primera N° 230 de las 16:00 hrs. del 20 de julio. Proceso ordinario de Juan Ramón Varela Morales y otras contra Juan Varela Sánchez y otros. Juzg. Civil de Grecia. Código de Documento Jurídico 7240). La sentencia recurrida cae entonces, en un grave error, veámoslo: Establece que los actores tienen legitimidad activa para reivindicar los inmuebles con fundamento en el art. 853 del Código Civil, en clara contradicción con la realidad, por cuanto los inmuebles reivindicados son de naturaleza agraria, existe en ellos un poseedor de condición campesina que ha generado con el paso del tiempo y por las circunstancias fácticas, probadas en autos, el estatus de poseedor en precario. (Art. 92 de la Ley de Tierras y Colonización Ley N° 2825 de 14 de octubre de 1961 y sus Reformas); en consecuencia, el Juzgado Agrario de Desamparados y el Tribunal Superior de San José, no pueden variar el régimen jurídico aplicable a inmuebles de naturaleza agraria. Los actores no tienen los requisitos esenciales para reivindicar sus fincas de conformidad con el derecho agrario costarricense; por cuanto únicamente demostraron en autos que son los propietarios registrales de los inmuebles. Titulares registrales, pero no han demostrado que sobre las fincas que pretenden reivindicar han realizado actos posesorios tendientes a cultivarlas y a mejorarlas; en otros términos, no han desarrollado sobre los bienes inmuebles actividades productivas; consecuentemente, no se puede titular a quienes no han explotado la tierra, no la han trabajado y no les ha interesado por más de 30 años llevar a cabo la función social que debe cubrir todo propietario. Por esta razón, señores Magistrados, pido e imploro vehementemente, que se haga justicia y que se tutele a quien en su condición de agricultor, toda su vida, como en autos se ha demostrado, ha explotado, poseído y cultivado los fundos objeto de este proceso. C) La sentencia recurrida cae en el error de interpretar antojadizamente las pruebas rendidas en autos. Declaro en forma arbitraria y sin suficientes elementos que otorguen certeza, con lugar la demanda interpuesta contra los señores Raúl, Marco Tulio, José Luis, Gustavo y Carlos Eduardo, todos Gamboa Valverde e hijos de don Fausto y la señora Eliette Valverde Arias, quien es la esposa de don Fausto. Se declaró sin lugar la excepción de falta de legitimación pasiva, alegando que los citados hijos y esposa, también son poseedores de "mala fe", sin demostrarse siquiera la posesión de éstos. Si en alguna ocasión alguno de los hijos de don Fausto realizó ocasionalmente trabajos en las fincas fue por mandato expreso de su padre -don Fausto Gamboa Mesén- quien a todas luces es y ha sido el legítimo poseedor de los fundos, desafortunadamente para mi

representado, ni el Juez de primera instancia ni la de segunda instancia estuvieron presentes en la audiencia oral y pública, no les consta una serie de impresiones y manifestaciones de todos los testigos (tanto de parte actora como demandada) quienes en forma conteste y sin contradicciones fueron claros y contundentes al corroborar con su dicho el hecho cierto que don Fausto Gamboa Mesén es y ha sido el único poseedor de las fincas en litigio; él tiene a su favor ser la persona que en forma directa obtenía y obtiene los frutos agrícolas en virtud de su trabajo como propietario que por más de 30 años ha venido realizando día con día. Este hecho cierto e inobjetable, ampliamente demostrado en autos, fue ignorado, el Tribunal tiene por ciertos hechos no demostrados. Otro gravísimo error de la sentencia recurrida, en este mismo orden de violaciones, es la consideración arbitraria de que los inmuebles de los señores Raúl Valverde y Marco Tulio Gamboa Valverde, se encuentran a lo interior de las fincas en disputa. Puede este proceso en primera instancia y segunda instancia, resolver y ordenar el desalojo de sus legítimos propietarios de inmuebles que no están dentro de las fincas en disputa? En este proceso no se ordenó ninguna diligencia de deslinde y amojonamiento. Ni siquiera el Juez de primera instancia tuvo claro la extensión real y linderos de cada una de las fincas en disputa. No se sabe con certeza donde están localizados los derechos de la finca número 31.060, derecho que materialmente se confunde con los otros inmuebles en disputa, sean las fincas números 110.031 y 110.029, todas del Partido de San José y bajo estas circunstancias de confusión e incerteza en cuanto a la correcta delimitación de cada una de las fincas, no hay planos catastrados de las mismas (informe pericial que consta en autos, plana primera, líneas 29 y 30) el Juzgado de primera instancia y el ad quem, tienen como hecho cierto que las fincas de San José folio real 352428-000, propiedad de Raúl Gamboa Valverde y la folio real 348035-000, propiedad de Marco Tulio Gamboa Valverde, los que tienen como antecedente de dominio la finca del Partido de San José número 98860-000, se encuentran dentro de las fincas en disputa. Siendo lo cierto que la finca número 98860-000, finca madre que origina las fincas de Raúl y Marco Tulio, supra citados, no está en disputa en este proceso. Que tanto Raúl como Marco Tulio tienen la titularidad registral de sus inmuebles, que la finca madre registral y materialmente tenía la cabida suficiente para segregar esos lotes cuando se originó la causa adquisitoria del dominio. Sin embargo, la sentencia recurrida niega la validez de las escrituras públicas de Raúl y Marco Tulio incorporadas a los autos y, sin realizar ni ordenar un estudio registral y catastral de las fincas en disputa y, sin haberse verificado una diligencia de deslinde y amojonamiento y un

estudio pormenorizado de los títulos de Raúl y Marco Tulio Gamboa Valverde, declaró: "Que en levantamiento topográfico no fue posible la individualización de las fincas 11031, 11029 y los dos derechos de ₡811,00 colones proporcionales a ₡12.000,00 mil colones en que se valoró la finca número 31060, pero sí se comprueba que los lotes, el vendido a Marcos Gamboa y el donado a Raúl Gamboa, no están ubicados en la finca número 98860, sino en la finca número 11031".

(Sentencia de primera instancia. Considerando II, punto N° II inciso N). No dice la sentencia recurrida como demostró que las fincas de Raúl y Marco Tulio no son parte de la finca número 98860; el informe pericial lo que indica a este respecto es lo siguiente: "En el catastro nacional aparecen tres fincas que Fausto Gamboa Mesén ha segregado de la finca número noventa y ocho mil ochocientos sesenta para donar a Raúl Gamboa Valverde con medida de 220.86 metros cuadrados y venden a José Luis Gamboa Valverde y a Marcos Gamboa Valverde con áreas de 162.12 metros cuadrados y 229.47 metros cuadrados respectivamente cuya ubicación se detalla en el documento gráfico que se adjunta, hay construidas en esos tres lotes segregados tres casas...". (Informe pericial que obra en autos Exp. N° 653-3-90. Primera instancia). No indica el perito en su informe que los lotes se encuentran fuera de la finca 98860; además, cómo puede el Juez declarar el desalojo de estos inmuebles sin haberse realizado un profundo y correcto estudio de títulos y de ubicación de cada uno de los inmuebles? El vicio de ultrapetita está manifiesto en este extremo del fallo recurrido, por cuanto los Jueces de instancia como han concedido la nulidad, en forma tácita, de escrituras públicas sin haberse solicitado expresamente por los recurrentes. Los títulos de propiedad de Raúl y Marco Tulio, ambos Gamboa Valverde, han quedado sin efecto, el valor de plena prueba es inexistente. Al declararse con lugar la reivindicación en contra de Raúl y Marco Tulio, ambos Gamboa Valverde, en forma "mágica" se anulan sus títulos de propiedad y se les ordena el desalojo de sus propiedades. No cabe la menor duda que los Tribunales de instancia han concedido más de lo pedido, aún cuando no se ha logrado determinar por parte de estas instancias judiciales con toda claridad y certeza "la identidad plena" del objeto reivindicado y, más grave aun, cuando no ha sido pedido por los actores la rescisión y nulidad de la venta que originó la constitución de las fincas número folio real 352.428-000, y folio real 348.035-000; en consecuencia, señores Magistrados, de ejecutarse la sentencia recurrida se lanzará a la calle las familias de Raúl Gamboa Valverde y Marco Tulio Gamboa Valverde, ambos casados y cada uno de ellos constituye su núcleo familiar bajo el techo que se levanta sobre las fincas que se indicaron.

La sentencia que recorro condena a un campesino por cultivar la tierra y premia a quienes en forma pasiva y en pleno goce de sus facultades, por más de 30 años permitieron que su padre se dedicara a la puesta en producción de los inmuebles, para luego alegar la restitución de éstos y los frutos, sin haberles costado un centavo. Quién plantó las cafetales? Quién durante años se ha dedicado al cuidado y conservación de los inmuebles? Cómo van a ser restituidos frutos que los actores nunca bajo ninguna forma han propiciado? Claramente, señores Magistrados, se está condenando a quien cultiva la tierra y ha vivido de esta actividad durante toda su vida, con la firme creencia de que lo que está haciendo bajo ninguna forma o especie, se podría calificar de "mala fe" como erróneamente lo hacen los Tribunales de instancia. Contrariamente a lo que se ha definido el Tribunal Superior Agrario, en el caso de marras, en sentencia de las 9 horas veinte minutos del 9 de agosto de mil novecientos noventa, en la causa por usurpación seguida contra Hugo Ramón Bermúdez en perjuicio de Jorge Luis Wong Alvarez, define así la posesión agraria: "En materia agraria, la posesión pura y simple, caracterizada por la tendencia productiva en forma sistemática, habitual y continua, pública, quieta y pacífica, constituye el título por sí que autorice al poseedor en un inmueble, ya sea para efectos de la posesión precaria, 92 de la Ley de Tierras y Colonización o bien para la usucapión agraria 853 del Código Civil.". A la luz de esta definición jurisprudencial, la sentencia recurrida a contrario sensu establece un requisito inexistente cuando se trata de la posesión agraria y cuando se invoca tutela de este derecho, no procede fundamentarse en el argumento del justo título con base en la buena fe como erróneamente lo han hecho los Tribunales de instancia. Por otra parte, no procede para efectos de declarar con lugar el derecho de usucapión invocado por mi representado, alegar la existencia del justo título, basta la simple y pura posesión del inmueble en forma pública, pacífica, ininterrumpida por más de diez años. Ambas circunstancias jurídicas se adecuan plenamente a la realidad fáctica que se ha articulado en autos. Por esta razón los Tribunales de instancia aplican inadecuadamente el derecho de fondo. Mi representado, don Fausto Gamboa Mesén, padre de los actores-reconvenidos, es la persona física que en su condición de agricultor-campesino, es quien ha ejercido la posesión agraria sobre los inmuebles en litigio y, a este respecto, la prueba testimonial ha sido abundante y clara, por cuanto los testigos han afirmado: "Don Fausto pagaba peones, don Fausto recolectaba cosechas". En consecuencia no procede declarar sin lugar la excepción de falta de legitimación pasiva alegada por mi mandante en contra de la acción de los actores, porque estos no conocen

ninguna situación de explotación agrícola de los inmuebles cuya posesión y propiedad se discuten en esta litis. Don Fausto está legitimado para actuar en el presente juicio agrario, caso contrario sucede con los actores reconvenidos y así lo ha dicho la Sala Primera en sentencia número 230 de las 16 horas del 20 de julio de 1990, dentro del juicio ordinario de Juan Ramón Varela Morales y otros contra Juan Varela Sánchez y otros, cuando dicha sentencia en lo conducente dice: "La propiedad agraria en la acción reivindicatoria, para que se configure el presupuesto de la legitimación activa, requiere necesariamente de la demostración por parte de quien reclama su titularidad de que por sí o por sus transmitentes, la ejerció cumpliendo con el destino económico del bien, que ejerció en ella actos posesorios tendientes a cultivarla y mejorarla y que sobre el bien desarrolló una actividad empresarial entendiéndose por tal una actividad económicamente organizada con el fin de la producción de animales o vegetales, con el uso de los recursos naturales. La mera demostración de la titularidad registral, sin una sola demostración de la previa existencia de una propiedad posesiva no resulta idónea para la reivindicación agraria. Es este un concepto que comienza a afirmarse en todo el derecho agrario y de plena capacitación en el sentido de su existencia (...). En el presente caso los actores no demostraron haber sido los verdaderos dueños del inmueble reclamado, cuya restitución se pedía. Solo demostraron su titularidad registral, pero no el haber configurado su derecho como una propiedad con el ejercicio de la posesión, de donde no se configura la propiedad agraria que requiere precisamente ser una propiedad posesiva, una propiedad donde el trabajo humano hubiera sido expresado a través de actos posesorios, pues solo así podía estar en presencia de una propiedad empresarial característica del derecho agrario. Esta exigencia resulta fundamental porque la propiedad se concibe como soporte de la empresa y no importa para la solución de este caso tanto el "tener" propio del derecho civil como el "actual" para el fin de la producción y en consecuencia no existía la legitimación activa requerida para la reivindicación agraria.". El caso que aquí nos ocupa, se ajusta en cuanto a que don Fausto Gamboa Mesén ha ejercido una posesión agraria y los actores no han sido poseedores agrarios de los inmuebles, solamente han demostrado la titularidad registral, y no han poseído porque ellos mismos aceptaron desde hace más de veinticinco años que don Fausto continuara ejerciendo pacíficamente el derecho de posesión. No le asiste a los actores la legitimación activa necesaria para reivindicar las fincas como erróneamente han interpretado y concedido los Tribunales de instancia. Honorables Magistrados de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, recurro a este Supremo Tribunal a implorar se

haga justicia invocando respetuosamente la debida y correcta aplicación del derecho agrario costarricense, como el caso concreto lo exige. Por las razones de fondo expuestas y normas de derecho invocadas, pido que este Honorable Tribunal anule la sentencia dictada por el Tribunal Superior Agrario de San José a las 15 horas del 3 de diciembre de 1993, resolución de segunda instancia y se declare con lugar la reconvención deducida por mi representado señor Fausto Gamboa Mesén. Pido que sea admitido este recurso y se señala hora y fecha para la vista."

7°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales.

Redacta el Magistrado Zeledón ; y,

CONSIDERANDO:

I.- En la Sucesión de Carmen Fallas Umaña tramitada en el Juzgado Tercero Civil de San José, el 17 de agosto de 1963, los herederos se adjudicaron todos los bienes, inscritos en el Registro Público, Partido de San José. Su cónyuge Fausto Gamboa Mesén las fincas números 38.991, 109.623, 85.575, 98.860 y 72.122. Sus hijos Olga, Edgar, Norma, María y Fausto Enrique, todos Gamboa Fallas, por partes iguales las fincas números 110.029, 110.031 y dos derechos de 811 colones cada uno proporcionales a 12.000 colones en que fue valorada la finca 31.070. Posteriormente Fausto Gamboa Mesén segregó de su finca número 98.860 tres lotes: a Raúl Gamboa Valverde le donó un terreno de 220.86 metros cuadrados (el 5 de diciembre de 1987), a Marcos Gamboa Valverde vendió un terreno de 229.47 metros cuadrados (el 26 de octubre de 1987) y a Luis Gamboa Valverde le donó un lote de 162.12 metros cuadrados (el 28 de enero de 1989). Los lotes segregados a favor de Raúl y Marcos se encuentran ubicados dentro de la finca No. 110.031 inscrita a nombre de los actores. El 7 de noviembre de 1987 Fausto Enrique Gamboa Fallas localizó ocho derechos de 500 colones cada uno proporcionales a 12.000 colones en que se valoró la finca No. 31.060 del mismo Partido de San José. Los citados derechos y las fincas 110.031 y 110.029 están sembradas de café en estado regular. El 30 de octubre de 1991, Edgar Gamboa Fallas y María Gamboa Fallas donaron a Fausto Gamboa Mesén el derecho a un quinto de cada una de las fincas Número 110.031, 110.029 y 31.060, reconociendo en forma expresa la posesión ejercida por él durante más de diez años sobre esos inmuebles. El co-demandado Fausto

Gamboa Mesén ha poseído por más de treinta años los inmuebles objeto de la presente litis y ha hecho entregas de café a la Cooperativa de Caficultores de Jorco R.L. desde 1979 hasta 1990. Las actoras, Olga y Norma Gamboa Fallas y Eugenia María Ramón Sánchez, como Albacea de la Sucesión de Fausto Enrique Gamboa Fallas, solicitan se les declare dueños, por partes iguales de los derechos descritos anteriormente sobre la finca 31.060, y copropietarios de las fincas 110.029 y 110.031 en la proporción correspondiente, igualmente solicitan se declare su derecho de poseer las fincas números 110.031 y 110.029, en la porción correspondiente, sin ser perturbados, ordenándose la restitución y el desalojo de los demandados, también solicitan se declare su derecho de percibir los frutos desde la inscripción a su nombre de las fincas citadas, lo cual se fijará en ejecución de sentencia, piden la rendición de cuentas sobre el usufructo ejercido por el co-demandado Fausto Gamboa Mesén, finalmente, solicitan la división material de la finca, la indemnización de daños y perjuicios ocasionados y se condene en costas. Los demandados contestaron en forma negativa y opusieron las excepciones de falta de legitimación pasiva, prescripción, falta de derecho y la genérica sine actione agit. Fausto Gamboa Mesén contrademandó. Pretende se declare la usucapión agraria a su favor, sobre las fincas números 110.029 y 110.031 inscritas a nombre de los actores, y la extinción del derecho de propiedad de los reconvenidos. El Juzgado declaró con lugar la demanda, salvo en cuanto solicitan se ordene en ejecución de sentencia la división material (extremo sexto de la petitoria), y sin lugar la contrademanda. El Tribunal confirmó la sentencia de primera instancia.

II.- El recurso para ante esta Sala contiene varios agravios. En primer término se acusa falta de aplicación del artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización pues, según el recurrente, en el juicio verbal se demostró la calidad de poseedor en precario de don Fausto Gamboa Mesén. Alega haber ejercido su posesión en forma pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño por más de 30 años, con la finalidad de poner los inmuebles en condiciones de producción para la subsistencia suya y la de su familia. En su segundo agravio acusa indebida aplicación del artículo 853 del Código Civil: el Tribunal calificó de "mala fe" la posesión ejercida por don Fausto, con lo cual plantea una solución civilista y no agrarista del proceso, y declara con lugar la acción reivindicatoria; igualmente acusa indebida aplicación de los numerales 264, 320, 321, 329 y 330 del Código. Los hijos de don Fausto, alega el recurrente, tuvieron una actitud complaciente cuando cumplieron su mayoría al permitirle continuar con la posesión de los inmuebles por más de 25 años y reconocer su estado

de necesidad, por ello se le debe reconocer el derecho de usucapión agraria en base al artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización. Los actores, se aduce, únicamente demostraron ser propietarios registrales, no han ejercido actos productivos ni han cumplido con la función social de la propiedad. En su tercer agravio, alega errónea interpretación del elemento probatorio: se declaró con lugar la demanda, sin suficientes elementos probatorios, contra Raúl, Marco Tulio, José Luis, Gustavo y Carlos Eduardo todos Gamboa Valverde; se rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva contra éstos, basándose en que también son poseedores de mala fe, cuando el único poseedor lo ha sido don Fausto Gamboa. El cuarto agravio, se dirige a combatir el argumento donde el Tribunal tiene por acreditado que las fincas 352.428 y 348.035 a nombre de Raúl y Marco Tulio se encuentran dentro de las fincas en discusión, pues la que dió origen a esos derechos lo fue la número 98.860 la cual está fuera del objeto de la contienda, además -agrega-, el dictamen pericial no indica cuáles lotes se encuentren fuera de la finca 98.860 y dentro de la 110.031; no se sabe con certeza -alega el recurrente- dónde están localizados los derechos de la finca número 31.060; por ello, se acusa el vicio de ultrapetita al ordenarse el desalojo de Raúl y Marco Tulio de sus propiedades. Son dos los puntos medulares para resolver el recurso: la configuración de los presupuestos de validez de la acción reivindicatoria y determinar si ha existido usucapión agraria del contrademandante.

III.- Conforme a la jurisprudencia nacional, son tres los presupuestos de validez de la acción reivindicatoria: 1) Legitimación activa, según la cual el titular debe ostentar la calidad de propietario; 2) Legitimación pasiva, según la cual el poseedor, o demandado, debe ejercer actos posesorios como poseedor ilegítimo; y 3) identidad de la cosa, entre el bien reclamado por el propietario y el poseído ilegítimamente por el demandado o poseedor. (Ver entre muchas, las Sentencias de esta Sala N° 230 de las 16 horas del 20 de julio de 1990 y N° 243 de las 16 horas 35 minutos del 27 de julio de 1990). La propiedad agraria en la acción reivindicatoria exige al propietario, para estar legitimado activamente, demostrar su ejercicio, por sí o por sus transmitentes, cumpliendo con el destino económico del bien, realizando actos posesorios tendientes a cultivarla y mejorarla y que sobre el bien desarrolló una actividad agraria empresarial. El presupuesto de la legitimación pasiva significa que el demandado haya ejercido la posesión en forma ilegítima porque, violando la propiedad de su verdadero titular, se mantiene en ella sin ningún fundamento jurídico. El último requisito requiere, identidad de la cosa, demostrar la perfecta e inequívoca coincidencia del título del propietario con la posesión del

demandado. De no mediar este tercer requisito, aún cuando exista claridad en la legitimación activa y pasiva, la reivindicación no opera.

IV.- En algunos casos, como la usucapión y la posesión precaria de tierras, no existe ilegitimidad en la posesión. Al respecto esta Sala ha señalado: " XVII.- No existe ilegitimidad de la posesión en muchos casos, pero para efectos de interés del caso en examen, pueden citarse los más salientes como son la usucapión, el hecho de que el demandado cuente con un título, o bien porque el ordenamiento jurídico le brinda algún tipo de tutela al poseedor:

A) Si media usucapión, o prescripción adquisitiva, la acción reivindicatoria no puede tener éxito; ello es así según se desprende del mismo numeral 320 del Código Civil, pues al adquirirse la propiedad por un tercero la propiedad del anterior propietario se extingue (y en consecuencia se pierde), ello con fundamento en los artículos 853 y siguientes del Código Civil que tutela al nuevo propietario, y en este sentido incluso cuando existan dos títulos sobre el mismo bien la jurisprudencia patria a partir de 1974 ha dado tutela al que además del título también tenga la posesión: el problema de títulos repetidos sobre un mismo inmueble, aún los convalidados por la prescripción, no puede menos de resolverse dando la preferencia a quien ostenta completos los atributos del dominio en el caso de la posesión. (Sala de Casación N° 132, de las 15 horas 30 minutos del 25 de setiembre) variando el criterio de otorgarle la reivindicación al del título más antiguo según la máxima primero en tiempo primero en derecho.

B) Si el demandado cuenta con título tampoco puede prosperar la reivindicación por no configurarse el requisito de validez, y esto es lógico porque si el demandado se ampara en un título jurídicamente válido no puede ser calificada su posesión como ilegítima.

C) También pueden darse otros casos donde no opera la posesión ilegítima -aún cuando no se haya usucapido o no se tenga título- tal es el caso de la tutela que le brinda el ordenamiento jurídico a los poseedores en precario (artículos 92 y siguientes de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas), pues a quien tiene la calificación del artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización se le protege en cuanto se parte del criterio de que se trata de proteger a un productor no propietario frente a un propietario no productor: sobre el particular, incluso, en función de la Ley de Poseedores en Precario N° 88 del 13 de julio de 1942 (origen de la Ley de Tierras y Colonización), la jurisprudencia negó la posibilidad del ejercicio de la acción reivindicatoria (Sala de Casación, N° 100 de las 10 horas del 6 de setiembre de 1961)". (Sentencia N° 230 de las 16 horas del 20 de junio de 1990 reiterada en la N° 9 de las 14 horas y 30 minutos del 22 de enero

de 1993).

V.- Nuestra legislación establece como requisitos especiales en la usucapión ordinaria -aparte de la posesión con las características comunes-, el "título traslativo de dominio" y la "buena fe" (artículo 853 del Código Civil). En la Sentencia de esta Sala N° 92 de las 10 horas del 21 de junio de 1991 se explicó: " IX.- ...En cuanto al título nuestra legislación no es uniforme en relación con su nomenclatura. Se dice "título", "título traslativo de dominio", "justo título", se distingue entre "título inscribible" del "no inscribible", algunos son "idóneos" o "hábiles" en contraposición con los "nulos" o "ineficaces". Puede ser que el sujeto "tenga" o "no tenga" título, e incluso hasta se distingue el título "del poseedor" de aquél "título supletorio" o el "posesorio". La doctrina y la jurisprudencia refieren al título "como documento", y "como negocio jurídico" y "como causa". En primer lugar debe destacarse que lo importante del título en la usucapión es su ubicación como requisito o condición (artículo 853 del Código civil) junto con la buena fe y la posesión. Al punto que quien la alegue está obligado a probarlo (artículo 853 ibídem), salvo que se trate de servidumbres, de muebles o del derecho de poseer, pues el hecho de la posesión hace presumir el título mientras no se pruebe lo contrario (artículo 854). Entonces, lo reflejado claramente por estas normas -aún cuando como requisito lo refiere como "traslativo de dominio" y luego para la prueba como "justo"- es que tratándose del derecho de posesión el título no es necesario. Parafraseando incluso el mismo artículo del cual se ha extraído la máxima "entratándose de muebles la posesión vale por título", también debe agregarse otra máxima que diga "entratándose del derecho de posesión la posesión vale por título". Esta es una conclusión elemental y coincide con el espíritu de la naturaleza jurídica del instituto, pues siendo la usucapión un modo de adquirir los derechos reales (artículos 480 y 484 del Código Civil), dentro del sistema del nudo consenso seguido por nuestro ordenamiento jurídico, no podría, ni debe, pedirse título a quien adquiere originalmente como producto de una toma de posesión en que no tiene ningún transmitente, y en que su causa de adquisición tiene la tutela del ordenamiento. Para este caso el título se confunde con la posesión en cuanto el título es la posesión misma. Su carácter de "justo" radica en tener el carácter de ser lícito y para el caso ad usucapionem, es decir reunir la posesión los requisitos de ser continua, pública y pacífica, comportándose quien la ostenta como su verdadero titular (artículo 856 del Código civil). Por eso cuando el Código exige "título traslativo de dominio" (artículo 853 ibídem) o cuando

la Ley de Informaciones Posesorias hace referencia a su presentación junto con otros documentos necesarios para la tramitación del expediente, se refiere, única y exclusivamente, al caso en el cual el usucapiante efectivamente no hubiere sido el poseedor originario sino que adquirió de otro poseedor. En este caso sí es preciso demostrar "documentalmente" pues el fundamento de la usucapión es proteger al poseedor original en la mayoría de los casos pero también dar al juez la posibilidad de constatar sumando la posesión del transmitente (artículo 863 del Código civil). Cuando en un Tribunal le exige al titulado poseedor originario la presentación del título traslativo de dominio aún cuando manifieste en su gestión el carácter de la adquisición, u obliguen a ese mismo titulado a "simular" una venta con un tercero de su confianza para que haga la gestión a su nombre, no sólo se está violentando el principio de la innecesidad del título traslativo del poseedor originario sino que se está creando una práctica viciada. Por esto debe bastar con que el titulado señale su "causa" de adquisición por la posesión -no la ocupación, como erróneamente se dice pues este término es sólo para muebles (artículos 485-504 del Código de repetida cita)- y lo pruebe a través de testigos quienes deberán declarar sobre el tiempo y los requisitos establecidos en la Ley.". En el mismo sentido se había pronunciado la Sala en la Sentencia N° 230 ya citada, en la cual se expresó: " XXVIII.- La ausencia de título que también atacan los recurrentes como fundamento para demostrar la inexistencia de la usucapión carece igualmente de sustento pues si bien pare ello el artículo 853 del Código Civil exige título, posesión y buena fe, acto seguido el numeral 854 aclara que se requiere "justo título", es decir como causa de adquisición, pero excluyéndolo para tales efectos en tres situación cuando se trata de: bienes muebles servidumbres y el derecho de posesión. Caso éste último en el cual nos encontramos, porque para estos efectos el justo título ha de entenderse que se encuentra constituido por la posesión misma, es decir en la posesión se resumen tanto el título como la posesión. No puede entenderse el título como documento, sino como causa de adquisición. A mayor abundamiento, y aún cuando la norma del artículo 854 del Código Civil es muy clara, el artículo 101 de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas reitera este principio señalando que cuando medie usucapión no se requiere el título exigido por el Código Civil".

VI.- En cuanto al segundo requisito, la buena fe, en la sentencia citada, dijo: " XII.- ...Como la buena fe es un requisito de la usucapión (artículo 863 del Código Civil) esta debe estar presente para poder aceptar la existencia de aquélla, sin embargo según jurisprudencia ampliamente reiterada de esta

Sala, cuando se acusa ese vicio, corre a cargo de quien la afirma probarla, no siendo atendible en este caso sostener su existencia con los pocos elementos de hecho argumentados. Si los presupuestos de la buena y la mala fe se encuentran en el artículo 285 del Código Civil, la regla para declarar la mala fe es su plena demostración pues el artículo 286 del mismo código establece el principio de la presunción de la buena fe, en caso de duda, y en el subjúdice los elementos planteados no configuran ni la mala fe subjetiva ni la mala fe objetiva". En la Sentencia No. 230 también se estableció: " XXVII .-... Finalmente, en lo que respecta a la mala fe, esta Sala desde 2principios de siglo viene interpretando que para poder declarar ésta, es necesaria su prueba, pues los lineamentos del artículo 285 del Código Civil - tanto en lo que es mala fe subjetiva como objetiva- debe ser probada por quien alega su existencia, adquiriendo el numero 286 carácter prevalente respecto del 285, al establecer que "en caso de duda, se presume de buena fe la posesión". 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, etc. (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.

VII.- La posesión presenta una serie de interesantes problemas dentro de la estructura de la usucapión. A sus dificultades ampliamente complejas se le suman los de la posesión ad-usucapionem . En efecto, aparte de los elementos -del corpus y el animus- y de sus vicisitudes propias (artículos 278-286), la posesión para que sea útil a la usucapión debe ser en calidad de propietario y con los caracteres de continua, pública y pacífica (artículo 856). En otras palabras debe entenderse viciada, y no apta para usucapir, la posesión ejercida por quien no ostenta la cualidad de titular usucapiante, o bien resulta haber sido interrumpida o suspendida, o ejercerse en forma clandestina o violenta. Aún cuando se señala expresamente la calidad como debe ser ejercida la posesión: "como propietario" (artículo 856), "como dueño" (artículo 6 Ley de Informaciones Posesorias y 3 Ley de Titulación de Vivienda Campesina) debe entenderse que lo es

en concepto de titular del derecho ostentado. Se pretende, entonces, no realmente exigir ser "el propietario" o "el dueño" -en el sentido castizo del término- sino su comportamiento como tal, pues sería un error exigir durante 10 años una calidad aún no alcanzada. Se busca excluir, en consecuencia, a todo aquél poseedor con causa no usucapible como sería, por ejemplo, el arrendatario, el administrador, el depositario, el servidor de la posesión o el mediador posesorio. Pero la exclusión no puede llegar hasta el poseedor de otro derecho (servidumbre, usufructo, etc.) también usucapible, pues aún cuando la fórmula "como propietario" o "como dueño" lo excluiría, en realidad esto no debe entenderse así porque nuestro sistema civil otorga la usucapión no sólo para constituir la propiedad, sino para cualquier otro derecho real poseíble (artículos 480 y 484). En este sentido el término como "titular" permitiría aclarar la situación del sujeto generador de actos de carácter posesorio, pero ejecutados en forma facultativa o de simple tolerancia (artículo 279), los cuales no pueden ser conducentes a la constitución o adquisición de la posesión -y menos a la usucapión- por ese sujeto, pues si se cumplen es por liberalidad del verdadero titular y no de quien se muestra como tal. Resulta distinta la hipótesis de quien es coposeedor y posee sin el concurso de los demás, pues en ese caso, aún cuando sólo él cumpla con ese requisito el beneficio se extiende a los demás (artículos 274 y 864) no contra los demás, ni a su favor con exclusión de los demás. La cualidad de ejercer la posesión en concepto de titular del derecho que se usucape se comprende perfectamente en cuanto califica al sujeto apto y desecha al no idóneo. Esta calificación, en línea de máximas, coincide con el título en consecuencia esta condición puede ser llevada hasta identificar la causa jurídica misma con la posesión.

IX.- Dicho lo anterior, conviene profundizar en los atributos exigidos a la posesión para ser usucapible. Cuando se exige para la posesión continuidad o ser ininterrumpida ello debe ser durante todo el tiempo necesario para la usucapión, iniciándose en el momento mismo configurativo de la posibilidad actual, real, exclusiva, de ejercer actos posesorios en la cosa (artículo 278). El vicio opera solo cuando, durante el plazo, se da alguna de las causas de interrupción (artículos 875, 876). No hay vicio, pero no resulta útil la corrida durante el tiempo de la suspensión (artículo 880), pero en este caso se suma la anterior a la posterior del plazo suspendido, a diferencia de la interrupción donde todo el tiempo corrido anteriormente se inutiliza (artículo 878). Siendo la interrupción un vicio, la continuidad se presupone (artículo 283) y quien alegue la existencia del vicio deberá probarlo, como única forma de invalidar la ya corrida.

Para que la posesión ad usucapionem pueda operar se requiere -además de ser como titular del derecho y en forma continua, como se ha dicho, y públicamente como se comentará más adelante- en forma pacífica (artículo 856). Con este requisito se pretende que durante su ejercicio el titular no debe mantener su poder de hecho en la cosa haciendo uso de la fuerza, sea ésta material o moral. Dada la exigencia de no mantenerla con violencia esto no significa que carezca de ese carácter la adquirida violentamente una vez concluido dicho estado, pues la posesión obtenida con violencia se transforma en pacífica cuando cesa la causa generada de la nueva titularidad por ello útil para usucapir (artículo 857), y resulta lógica esa interpretación de nuestro Código pues el adquirente pasa a ser inmediatamente poseedor aún cuando el despojado mantenga la posesión incorporal, o posesión como derecho. Naturalmente si el poseedor debe defender su posesión mediante la fuerza para impedir a otro el desposeerlo (artículo 305) no por ello su posesión debe entenderse violenta pues al tratar de evitar que se la arrebaten está ejerciendo un derecho subjetivo tutelado por el ordenamiento jurídico civil, pero esta tutela -como se dijo- no comprende la acción del despojado violentamente de acudir a las vías de hecho para recuperar su posesión, aún cuando legalmente le corresponda, pues mientras otro se oponga, deberá recurrir a la autoridad judicial (artículo 317). Finalmente, la posesión debe ser pública, frente a todos los demás, sin ocultar o esconder los actos ejercidos sobre la cosa para denotar su poder de goce, y por ende calificar ampliamente la posesión. La publicidad -como los demás requisitos- debe existir durante todo el tiempo de la posesión, y con ello se pretende otorgar a quien pudiere reclamar la cosa la posibilidad de ejercer sus derechos, pero esto no podría determinarse si se ejerce ocultamente. Es importante no ocultar tampoco el carácter como se posee, pues si quien lo hace se muestra en otra condición (por ejemplo depositario, arrendatario, etc.) debe entenderse su posesión no apta para usucapir, pues debe ostentar públicamente su posesión como titular del derecho. No basta, tampoco, la pura voluntad interna del usucapiente, ella debe volcarse al exterior y ofrecer la posibilidad de ser conocida en el ambiente en el cual el fenómeno jurídico se está operando. La clandestinidad de actos realizados sobre la cosa, aún cuando pudieren perturbar al titular, no implican privación alguna de su derecho, pues mientras no abandone ese carácter secreto y se permita a quien se sintiere con mejor derecho para tratar de interrumpirla el término no corre (artículo 858), pero la posesión aún cuando inicialmente hubiere sido oculta es idónea para usucapir si luego llega a ser pública.

X.- Las nuevas orientaciones del instituto posesorio, fueron señalados por la Sala a partir de la Sentencia No. 230 de 1990,

tantas veces citada. Sobre el particular se reiteran los considerandos más importantes: " XVIII.- La posesión en la actualidad comienza a ser analizada -al igual como sucede en casi todos los institutos jurídicos- con una óptica que difiere mucho de las viejas concepciones y discusiones -donde la de SAVIGNY e IHERING tiene hoy sobre todo un carácter histórico-para sumir un carácter mucho más moderno (HERNANDEZ GIL, Antonio, La función social de la posesión, Alianza Editorial, Madrid, 1969), pues las nuevas concepciones del trabajo humano obligan a un replanteamiento, tal es la importantísima orientación que sobre el tema ha asumido la Iglesia Católica (JUAN PABLO II, Sobre el Trabajo humano. Laboren Exercens, Editorial DEI, San José, 1982), por lo que el requisito de validez de la legitimación pasiva en la reivindicación también requiere ser analizado desde una óptica que siga los criterios posesorios modernos. XIX.- En el Derecho Agrario el instituto de la posesión agraria ha comenzado tener una importancia capital, ya no solo como instituto autónomo sino en estrecha vinculación con la propiedad, la empresa y todos los demás que le son propios que la identifican y distinguen de la posesión civil, en todo el complejo ciclo de vida que la misma tiene, es decir desde su adquisición, conservación, extinción y pérdida. Según la califica el autor venezolano Duque Corredor debe traducirse en: 1) hechos de trascendencia económica, no pudiendo existir si sobre un bien productivo no se ejercen actos productivos; 2) se encuentra caracterizada por elementos objetivos y no meramente subjetivos, lo que importa es que exista la actividad y no la mera intención; 3) se ejerce sobre cosas o bienes, no sobre derechos; 4) por sí misma representa derechos: a permanecer en el predio explotado y a conservar y adquirir la propiedad, no es una simple relación fáctica sino jurídica; 5) la propiedad agraria es inseparable existencialmente del hecho posesorio, no hay propiedad sin posesión agraria; 6) no es absoluta porque está inscrita en los fines sociales del Derecho Agrario; 7) la posesión es el elemento caracterizante y obligatorio de la propiedad agraria, sin el cual no puede existir; 8) la posesión agraria siempre será una relación directa, inmediata y productiva con la tierra, de forma que ante la posesión originaría unilateral como la bilateral se pierden sin no se continúa o mantiene aquella relación (DUQUE CORREDOR, Román José, La posesión agraria, en el libro Temas de Derecho Agrario Europeo y Latinoamericano, Fidac, San José, 1982, p. 197-219, particularmente p. 216-217)".

XI.- La usucapión especial agraria es un instituto típico del Derecho Agrario como también lo son la empresa, los contratos, la propiedad y la posesión agraria. Sus elementos devienen de un particular régimen normativo, por ello adquiere rasgos

diferenciales de la misma usucapión civil. Su fundamento está en el principio general del Derecho agrario conocido como la función económico y social de la propiedad agraria. Como se sabe éste se desdobra en dos: uno subjetivo, de orden económico, referido a la obligación del propietario de producir, mejorar y respetar el ambiente, y otro objetivo, de orden social, consistente en la obligación del Estado de dotar de propiedad a quienes, teniendo capacidad y conocimiento para producir, no la tengan o la tengan insuficientemente. Este último aspecto se encuentra consagrado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos al expresar "Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar", y también en la Convención Americana sobre Derechos Humanos o Pacto de San José así: "Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social". Se trata del derecho humano a la propiedad y no solo el derecho de propiedad. Se procura, como uno de los derechos humanos económicos y sociales, garantizar el "acceso" a ella. En el Derecho agrario comparado el instituto se le encuentra con sus características y perfiles propios. Muchas legislaciones procuran buscar el propietario idóneo, para ello han consagrado la Usucapión Agraria o Usucapio pro-labore. En el Derecho agrario peruano, la figura de la usucapión agraria es regulada por el Texto Unico y Concordado del Decreto Ley 17716 del 18 de agosto de 1970 (Ley de Reforma Agraria Peruana) en su artículo 8 párrafo final dispone: "El que ha poseído para sí, tierras rústicas en la forma en que se ha indicado en los acápites precedentes de modo continuo y durante el término de 5 años, las adquiere por prescripción y puede entablar juicio ante el Fuero Privativo Agrario para que se declare dueño. La acción reivindicatoria y demás acciones reales prescriben en igual término". En Venezuela, la Ley Orgánica de Tribunales y Procedimientos Agrarios de 20 de abril de 1976 (reformada el 13 de setiembre de 1982), en su artículo 14 introduce la figura de la usucapión especial agraria entre comuneros, derogando los principios civilistas y estableciendo como plazo diez años; dicho numeral establece: "El comunero que haya permanecido por más de diez (10) años cumpliendo la función social de la propiedad agraria, en superficies de terrenos inexpropiables, de acuerdo a lo establecido en el artículo 29 de la Ley de Reforma Agraria, podrá solicitar ante el respectivo Tribunal Agrario de Primera Instancia, mediante juicio contencioso, la declaratoria de propiedad del lote de tierras que ha venido ocupando de manera pacífica, no interrumpida, con ánimo de dueño y sin oposición de otros comuneros.". En Italia, por Ley número 346 de 10 de mayo de 1976, se regula la usucapión

agraria, como medio particular de adquisición de la propiedad. En Brasil, la Ley de Usucapio Pro-Labore, número 6969 de 10 de diciembre de 1981, estableció: "Todo aquel que no siendo propietario rural ni urbano, posee como suya, por cinco años ininterrumpidos sin oposición, una área rural en forma continua, que no exceda de 25 hectáreas, tornándola productiva con su trabajo y teniendo en ella su morada, adquiere el dominio de la misma, independientemente del justo título y la buena fe, pudiendo requerir al juez para que así lo declare en sentencia, la cual servirá de título en el Registro de Inmuebles".

XIII.- El instituto de la usucapión agraria en Costa Rica coincide con la usucapión general del Código civil en su estructura pero difiere con ella en su función por los principios introducidos por la legislación especial. El Código Civil mismo ya introduce modificaciones importantes -respecto del modelo francés del Code Napoleon - cuyo fin fue dar respuesta a los problemas concretos -civiles y agrarios- del país donde debía regir. Más tarde tanto las normas del Código Civil (1886) como las del Código de Procedimientos Civiles (1887) fueron insuficientes para resolver los problemas de las nuevas exigencias y fueron sustituidos sus principios por los de la legislación especial. Fueron así promulgadas muchas leyes encargadas de permitir la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de lotes o fincas -civiles y agrarias- donde había operado la usucapión. El fenómeno comenzó en el Siglo pasado, poco tiempo después de promulgado el Código, y aún hoy tiene gran vigencia por los programas de titulación masiva de tierras (sobre ésto último véase la Sentencia de esta Sala N° 223 de las 15 horas y 30 minutos del 6 de julio de 1990). Entre muchas, pueden citarse, las Leyes de Cabezas de Familia N° 3 de 17 de noviembre de 1909 y N° 29 de 3 de diciembre de 1934, Ley General de Terrenos Baldíos, N° 13 de 10 de enero de 1939, Ley de Informaciones Posesorias, N° 11 de 6 de enero de 1939, derogada y sustituida por la N° 139 de 14 de julio de 1941, posteriormente reformada en múltiples ocasiones, Ley de Informaciones posesorias administrativas N° 3971 de 11 de octubre de 1967, Ley de Ley de Poseedores en Precario N° 88 del 14 de julio de 1942, Ley de inscripción de derechos indivisos N° 2755 de 9 de junio de 1961 y sus reformas, Ley de Tierras y Colonización N° 2825 de 14 de octubre de 1961 y sus reformas, Ley de Informaciones Posesorias Administrativas N° 4545 del 20 de marzo de 1970, Ley de Titulación Múltiple de Tierras N° 5064 del 22 de agosto de 1972 y Ley de Titulación para Vivienda Campesina N° 6154 de 25 de noviembre de 1977 y sus reformas.

XIV. Esta normativa tiene dos orientaciones muy definidas. Por un lado la posesión adquiere un valor central como elemento para

adquirir el derecho de propiedad por medio de la usucapión. La estructura de la posesión ad-usucapionem entraña un ejercicio a título de dueño y en forma pública, pacífica e ininterrumpidamente. Por otro lado, atendiendo intereses económicos y sociales del Derecho agrario, el justo título y la buena fe se presuponen: en la mayoría de los casos, se exige al poseedor del cumplimiento de tales requisitos (Artículo 1º, y 1º inciso e) de la Ley de Informaciones Posesorias, 3º de la Ley Múltiple de Tierras, 1º y 3º de la Ley de Titulación de Vivienda Campesina).

XV. La conformación más clara de la Usucapión agraria de tierras se encuentra en la Ley de Tierras y Colonización. Fundamentalmente en sus artículos 92 y 101. La primera norma establece: "Para los efectos de esta ley se entenderá que es poseedor en precario todo aquél que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerlo en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público. Los poseedores en precario que tengan posesión decenal en las condiciones enunciadas en el párrafo anterior, podrán inscribir su derecho de acuerdo con lo establecido en esta ley y por el procedimiento de información posesoria...". Por su parte el numeral 101 señala: "... para los efectos de la prescripción positiva de que este artículo trata, no será necesario el título traslativo de dominio que exige el Código Civil". En esta forma la posesión precaria de tierras constituye una modalidad de la posesión agraria. Consiste en el poder de hecho, sobre un bien de naturaleza productiva -inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público-, ejercido en forma continua, efectiva y personal, mediante el desarrollo de una actividad económicamente organizada para la obtención de productos, animales o vegetales, cuyo fin último es satisfacer necesidades propias o las de su familia. En la posesión precaria de tierras prevalecen la necesidad alimentaria y el trabajo agrario. Sus requisitos, subjetivos y objetivos, tienen connotaciones distintas. No se requiere el simple ánimo de poseer, se debe poseer en forma efectiva, directa y personal, para satisfacer necesidades alimentarias del grupo familiar. La consideración de si existe buena o mala fe es irrelevante por cuanto este elemento es sustituido por la necesidad. No se exige el título traslativo de dominio pues éste es sustituido por el trabajo agrario y la posesión misma. El efecto más importante de la posesión precaria es la adquisición de la propiedad agraria por la posesión decenal, es decir, la usucapión agraria. Incluso, la Ley faculta al poseedor que ha cumplido tales requisitos a

inscribir su derecho a través del trámite de Información posesoria (artículo 92 párrafo 3° de la Ley de cita).

XVI.- En el subjúdice no ha existido usucapión agraria por parte de Fausto Gamboa Mesén. Si bien él ha mantenido la posesión sobre los inmuebles objeto de reivindicación su posesión no es apta para adquirir por usucapión. Efectivamente, el demandado poseyó por muchos años las fincas del Partido de San José, números 110.029, 110.031 y 31.070, propiedad de los actores. Lo hizo en su carácter de tutor, es decir, como administrador de los bienes pertenecientes a sus hijos menores (posesión por medio de representante). Dentro del proceso sucesorio de su cónyuge sus hijos fueron adjudicatarios. Gamboa Mesén tuvo conocimiento de esa situación. Por ello no podría legitimarse a su favor una posesión a título de dueño respecto de los bienes reivindicados. Por otra parte el demandado mantuvo a sus hijos en la ignorancia. Nunca les comunicó su derecho adquirido en el juicio sucesorio. Afectó de esa forma a quienes estaban facultados para reclamar el derecho de propiedad. En la usucapión especial agraria no interesa demostrar la buena fe ni el justo título pues, como se indicó, son sustituidos por la necesidad y el trabajo agrario (artículo 92 y 101 de la Ley de Tierras y Colonización). Sí es necesario el ejercicio de la posesión en forma pública y a título de dueño. Por esas razones la ejercida por Fausto Gamboa Mesén está viciada. No se ejerció como dueño. Fue en su carácter de representante. Tampoco lo fue en forma pública. Ese vicio imposibilita la configuración de la usucapión agraria.

XVII.- Esta Sala, refiriéndose a un caso similar, en su sentencia No. 170 de las 14 horas y 50 minutos del 23 de diciembre de 1992 señaló: " VI.- Don Calixto Martínez, contrario a lo argumentado por el recurrente, aceptó la cesión de derechos en la información posesoria, iniciada por don Vicente Vega, a favor de su hija Algemira, lo cual resulta en forma diáfana de lo certificado a folios 175 y 176. De esa forma, se perfeccionó la cesión en favor de Algemira, representada al efecto por su padre, dada su minoría. Por ende, desde el 15 de marzo de 1971 hasta el 19 de febrero de 1976, cuando ella cumplió 18 años y adquirió la mayoría de edad, los actos posesorios realizados por don Calixto no pueden reputarse a título personal, sino ejercidos como administrador legal de los bienes de su hija, conforme disponían los artículos 129 y 132 del Código Civil, y lo regulan actualmente los canones 127 y 132 del Código de Familia. Tratándose de bienes agrícolas pertenecientes a menores de edad, es obligación de los padres administrarlos y ejercer en ellos los actos posesorios idóneos, atendiendo a la naturaleza productiva de éstos. Si bien el derecho agrario se inclina por la posesión

inmediata de los fundos, con el ejercicio de actos de explotación típicos de la actividad empresarial, el sub lite entraña una situación particular en la cual, dada la incapacidad por edad de la propietaria, se impone la posesión mediata, ejercida a través del administrador legal de sus bienes. No admitir este tipo de posesión, en estos casos, implicaría negar los principios protectores de los menores propios del Derecho de Familia, y de la tutela privilegiada dada por nuestra Constitución Política a ellos (artículo 51). Tal posición conduciría, por otra parte, a negarles la posibilidad de ser titulares de derechos posesorios agrarios cuando, ya sea por negocios inter vivos o mortis causa, los adquieran. Con arreglo a lo expuesto, el referido período no puede configurar una posesión apta para usucapir por parte de don Calixto Martínez".

XVIII. Siempre respecto de la figura del administrador en las empresas familiares en la sentencia N° 171 de las 15 horas del 23 de diciembre de 1992 la Sala expresó: " VII.- Siempre en ese orden de ideas, se tiene que a pesar de que los testigos Rafael Mayorga Caravaca, Pablo Sánchez Zúñiga, Eusebio Cedeño Rivera y Ricardo Chavarría Rodríguez, al declarar en el juicio verbal, coinciden al expresar que observaron al demandado Delfín Castro sembrando diversos tipos de productos agrícolas en el terreno, es claro que esos actos que a la vista de ellos podrían implicar posesión, no tenían ese carácter, en razón de que no puede interpretarse que eran realizados en nombre propio y a título de dueño, sino como una consecuencia lógica del vínculo de parentesco que unía al demandado con la actora; la que igualmente realizaba labores de esa clase en el inmueble con la colaboración de instituciones como Asbana, el Ministerio de Agricultura y Ganadería y el Instituto Mixto de Ayuda Social, no solamente para coadyuvar con el sustento de su familia, sino que también participaba con otros agricultores de la zona en proyectos de bien comunal, al prestar parte de su finca para instalar un vivero, del que los campesinos se beneficiaban, pues los árboles ahí cultivados luego se sembraban en sus propiedades (documentos de folios 117 a 120). No está de más indicar que el esposo por lo general asume la posición de un administrador de hecho de los bienes de su cónyuge, por lo que en el común de las personas surge la impresión de que es su propietario, cuando en realidad no lo es. Esa circunstancia que resulta ser mucho más notoria cuando de una finca dedicada a la agricultura se trata, por ser el trabajo de preparar y cultivar la tierra más apto para el hombre que para la mujer, se presenta en el caso bajo examen, y es correctamente desentrañada por el Tribunal al analizar la prueba testimonial evacuada, en su verdadera dimensión".

XIX.- No lleva razón el recurrente en cuanto a la acusada falta de aplicación del artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización. No ha existido usucapión agraria por parte de Fausto Gamboa Mesén. Uno de los requisitos básicos en la posesión precaria de tierras es la ejecución de actos posesorios agrarios por "necesidad". Con ellos se obtienen productos para la subsistencia propia y de la familia. El co-demandado no tenía necesidad de mantenerse en la posesión de los inmuebles de los actores. En la misma Sucesión de su cónyuge a él le adjudicaron las fincas números 38.991, 109.623, 85.575, 98.860 y 72.122 como bienes gananciales. Esos bienes eran suficientes para mantener a su nueva familia. Por otra parte la prueba testimonial fue correctamente apreciada por el Tribunal. No puede considerarse a Fausto Gamboa Mesén como un poseedor a título de dueño. El sabía perfectamente, desde un principio, que las fincas no le pertenecían, por ello su posesión estuvo viciada por mucho tiempo al ocultar ese hecho a quienes tenían el derecho de reclamar la reivindicación. Desde ese punto de vista tampoco han aplicado indebidamente el artículo 853 del Código Civil al considerar la mala fe en la posesión del demandado. La buena fe debe mediar en toda posesión de lo contrario existe una posesión viciada en su contenido y en su forma de ejercicio: es ilegítima. En este caso el vicio invalida el ejercicio de actos posesorios y da cabida a la procedencia de la acción reivindicatoria. Por lo anterior, no resulta infringidos los numerales 264, 320, 321, 329 y 330 del Código Civil referidos a la acción reivindicatoria. Esta acción fue acogida por los tribunales de instancia no porque los actores hayan demostrado haber poseído personal y agrariamente el inmueble. Fue porque tienen derechos legítimos como propietarios. Su padre ejerció esa posesión, en un principio, a nombre de ellos mientras fueron menores de edad. Luego, cuando alcanzaron la mayoría y podían reclamar sus derechos, la ejerció ocultando la situación jurídica en provecho de sí mismo. No les comunicó su titularidad sobre los inmuebles en conflicto.

XX.- Los otros agravios atacan la legitimación pasiva de algunos de los demandados y la ubicación de los terrenos segregados de la finca número 98.870. El Tribunal, se alega, declaró con lugar la demanda reivindicatoria contra Raúl, Marco Tulio, José Luis, Gustavo y Carlos Eduardo sin tener suficientes elementos de prueba. Toda la evacuada se dirigió a demostrar la posesión ejercida por Fausto Gamboa Mesén. Este, según el recurrente, ha sido el único poseedor reconocido por los testigos como dueño del inmueble. Respecto de dicho agravio proceden dos consideraciones. En primer lugar el Tribunal tuvo por acreditado

la segregación de los inmuebles por Fausto Gamboa Mesén a favor de Raúl y Marco Tulio como parte de la finca No. 110.031 objeto de la reivindicación. Es decir esos inmuebles no están comprendidos dentro de la finca N° 98.869, propiedad del demandado, sobre la cual hizo recaer las segregaciones. Así consta en los dictámenes periciales de folios 104 a 108 y 145 a 147 y en el reconocimiento judicial folio 118 vuelto. Estas pruebas fueron correctamente apreciadas conforme al artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria. Por ello es procedente la acción reivindicatoria contra Raúl y Marco Tulio. Aún cuando se les considere adquirentes de buena fe, se encuentran poseyendo ilegítimamente un inmueble ajeno. Además, no ha transcurrido el tiempo necesario para consolidar su derecho por usucapión por cuanto las segregaciones se efectuaron en 1987. Pero, en segundo lugar, la falta de legitimación pasiva sí procede respecto de los restantes co-demandados. La abundante prueba testimonial fue dirigida a demostrar la posesión ejercida por Fausto Gamboa Mesén quien como cabeza de familia ha trabajado esos terrenos. Efectivamente, la testigo Claudia Gamboa expresó: "En la comunidad el propietario reconocido es Fausto", también Carmelina Durán declaró: "Yo siempre he tenido como dueño a don Fausto", Juan Rafael Calderón manifestó en su deposición: "Yo he conocido que existe esta propiedad desde toda la vida, la he conocido en poder de Fausto Gamboa, me di cuenta de ello desde siempre", en el mismo sentido se manifestó Fabio Alvarado. Si los restantes co-demandados han ejercido algún tipo de posesión, no ha sido a título de dueños sino como servidores o colaboradores de don Fausto, salvo lo ya expresado respecto a Raúl y Marco Tulio. Procede en consecuencia revocar parcialmente la sentencia recurrida en cuanto declara con lugar la demanda contra José Luis, Gustavo y Carlos Eduardo. En cuanto a ellos se acoge parcialmente la excepción de falta de legitimación ad-causam pasiva y se declara sin lugar la demanda. XXI. El cuarto y último agravio no es de recibo. Como ya se dijo la identidad del bien reclamado fue debidamente acreditada. Es el mismo poseído en forma ilegítima por los demandados. Ello resulta tanto de la prueba pericial cuanto del reconocimiento judicial y de la valoración conjunta del elemento probatorio. En el informe pericial ubica los lotes segregados a favor de Marcos y Raúl dentro de las fincas objeto de la reivindicación. También se describen en detalle las colindancias de la finca 98.860 las cuales no coinciden con la ubicación real y material de los inmuebles descritos en los planos catastrados Nos. SJ-779656-88 y SJ-717985-87. Además en el reconocimiento judicial realizado a las 9 horas del 16 de mayo de 1991 se constató, dentro del inmueble en litigio, la existencia de "...una casa de color amarillo, de reciente construcción, de cemento y techo de zinc, de

unos siete metros de frente por diez metros de fondo. En el extremo sureste del terreno recorrido, se encuentra una casa de habitación de construcción reciente, de dos pisos, de cemento, techo de zinc, de unos siete metros de frente por unos ocho metros de fondo". Los anteriores elementos probatorios permiten tener por acreditado el tercer presupuesto para la procedencia de la acción reivindicatoria.

XXII.- Por todo lo expuesto, en cuanto al primero, segundo y tercer agravio no encuentra esta Sala motivo alguno para revocar la sentencia recurrida. El Tribunal apreció correctamente el elemento probatorio exponiendo los criterios de equidad y de derecho fundamento del fallo conforme a las exigencias del artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria. En cuanto al tercer reparo procede acoger el recurso y revocar parcialmente la sentencia recurrida en cuanto declaró con lugar la demanda contra José Luis, Gustavo y Carlos Eduardo todos Gamboa Valverde. En su lugar se acoge la excepción de falta de legitimación ad causam pasiva interpuesta y se declara sin lugar la demanda contra éstos. En lo demás se confirma el fallo recurrido.

POR TANTO :

Se revoca la sentencia del Tribunal Superior y del Juzgado únicamente en cuanto declaró con lugar la demanda contra José Luis, Gustavo y Carlos Eduardo todos Gamboa Valverde. En su lugar se acoge la excepción de falta de legitimación ad causam pasiva -respecto de ellos- y se declara sin lugar la demanda. En lo demás se confirma la sentencia recurrida.

e) Adquisición, conservación y extinción de la posesión agraria

[SALA PRIMERA]⁷

Extracto de la Resolución 092-F-91.AGR de la sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. De las diez horas del veintiuno de junio de mil novecientos noventa y uno.

La posesión agraria, como sucede con todos los demás derechos reales -independientemente si éstos son civiles o agrarios-, le corresponde conocer también de un cierto ciclo de vida referido a la adquisición, conservación, extinción o pérdida. En cuanto interesa a este recurso puede señalarse sus diferentes formas de

adquisición, así como los requisitos para su conservación. La adquisición, puede ser unilateral cuando se adquiere o se entra a poseer el bien sin existir una posesión anterior o actual, o porque se adquiere en contra de la voluntad del anterior o actual poseedor. La adquisición bilateral opera, en cambio, cuando existe un poseedor precedente quien transmite al nuevo poseedor el bien objeto de posesión, ello acontece por lo general como consecuencia de un negocio jurídico. En la adquisición bilateral inter-vivos la posesión agraria no podría adquirirse con el solo contrato o acuerdo de voluntades, o con el contrato unido a la tradición, o con la simple tradición, pues se hace necesario también la realización de actos posesorios conducentes a la explotación económica del bien. Respecto de la adquisición mortis-causa, ante la muerte de un poseedor agrario, como los bienes poseídos por el causante no deben quedar vacantes, deben ser entregados a quien corresponda jurídicamente para cumplir con su explotación. Por su parte, la posesión agraria se conserva, a diferencia de la civil, en tanto exista un poder de ejercicio, directo o inmediato y productivo sobre el fundo agrario, es decir, se conserva en tanto exista continuidad en la realización de actos posesorios agrarios, no bastando con la mera voluntad o intencionalidad del poseedor. La pérdida de la posesión en la modalidad de extinción se produce cuando se suspende la realización de los actos posesorios debidos sin causa justificada o cuando se realiza en forma deficiente o irracional, y opera también la pérdida, en sí misma, cuando un tercero se sustituye en la posesión de quien poseyó. Todo lo anterior resulta útil para analizar el agravio de que al momento de realizarse la inspección el titular solo tenía dos años de posesión, tiempo durante el cual resembró y limpió, pero fundamentalmente en cuanto niega la existencia de la usucapión por estimar mal computado el tiempo de los 10 años pues, según su criterio, para usucapir válidamente debió de comprar 10 años antes. Este argumento aparte de lo dicho en cuanto a la adquisición de la posesión, resulta inadmisibles pues la jurisprudencia de más de un siglo ha sido pacífica en cuanto a darle el contenido real al principio expresado en el artículo 863 del Código Civil, según el cual la posesión del transmitente resulta útil al adquirente, pues lo importante es la continuidad en esa posesión, la falta de interrupción y como se trata de derechos reales, es decir *iura in re*, no se puede interpretar como actos referidos exclusivamente al titular sino a la secuencia de titulares en relación con la cosa. En efecto el numeral 863 establece: "El que trata de prescribir puede completar el tiempo necesario añadiéndose al de su posesión el tiempo que haya poseído cualquiera que hubiera adquirido el derecho de poseer, del mismo modo que trata de

prescribir, o del causante de éste". Y este criterio ha sido mayormente utilizado, como resulta lógico, para el cómputo del tiempo en las informaciones posesorias, donde la Ley especial lo reitera expresamente (artículo 1º), solo que [...] en este caso se exige presentar documento público donde conste el traspaso del derecho de parte de los anteriores poseedores."

f) Requisitos de justo título en caso de poseedor originario y adquirente

[SALA PRIMERA]⁸

Extracto de la Resolución 092-F-91.AGR SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José, a las diez horas del veintiuno de junio de mil novecientos noventa y uno.

"IX.- El recurrente, en el transcurso de todo su alegato refiere al título para identificarlo unas veces a la posesión, otras al documento traslativo de dominio, e incluso lo vincula con la mala fe del titulante [...]. En cuanto al título nuestra legislación no es uniforme en relación con su nomenclatura. Se dice "título", "título traslativo de dominio", "justo título", se distingue entre "título inscribible" del "no inscribible", algunos son "idóneos" o "hábiles" en contraposición con los "nulos" o "ineficaces". Puede ser que el sujeto "tenga" o "no tenga" título, e incluso hasta se distingue el título "del poseedor" de aquél "título supletorio" o el "posesorio". La doctrina y la jurisprudencia refieren al título "como documento", y "como negocio jurídico" y "como causa". En primer lugar debe destacarse que lo importante del título en la usucapión es su ubicación como requisito o condición (artículo 853 del Código Civil) junto con la buena fe y la posesión. Al punto que quien la alegue está obligado a probarlo (artículo 853 ibídem), salvo que se trate de servidumbres, de muebles o del derecho de poseer, pues el hecho de la posesión hace presumir el título mientras no se pruebe lo contrario (artículo 854). Entonces, lo reflejado claramente por estas normas -aun cuando como requisito lo refiere como "traslativo de dominio" y luego para la prueba como "justo" es que tratándose del derecho de posesión el título no es necesario. Parafraseando incluso el mismo artículo del cual se

ha extraído la máxima "entratándose de muebles la posesión vale por título", también debe agregarse otra máxima que diga "entratándose del derecho de posesión la posesión vale por título". Esta es una conclusión elemental y coincide con el espíritu de la naturaleza jurídica del instituto, pues siendo la usucapión un modo de adquirir los derechos reales (artículos 480 y 484 del Código Civil), dentro del sistema del nudo consenso seguido por nuestro ordenamiento jurídico, no podría, ni debe, pedirse título a quien adquiere originalmente como producto de una toma de posesión en que no tiene ningún transmitente, y en que su causa de adquisición tiene la tutela del ordenamiento. Para este caso el título se confunde con la posesión en cuanto el título es la posesión misma. Su carácter de "justo" radica en tener el carácter de ser lícito y para el caso ad usucapionem, es decir reunir la posesión los requisitos de ser continua, pública y pacífica, comportándose quien la ostenta como su verdadero titular (artículo 856 del Código Civil). Por eso cuando el Código exige "título traslativo de dominio" (artículo 853 ibídem) o cuando la Ley de Informaciones Posesorias hace referencia a su presentación junto con otros documentos necesarios para la tramitación del expediente, se refiere, única y exclusivamente, al caso en el cual el usucapiante efectivamente no hubiere sido el poseedor originario sino que adquirió de otro poseedor. En este caso sí es preciso demostrar "documentalmente" pues el fundamento de la usucapión es proteger al poseedor original en la mayoría de los casos pero también dar al juez la posibilidad de constatar sumando la posesión del transmitente (artículo 863 del Código Civil). Cuando en un Tribunal le exige [sic] al titular poseedor originario la presentación del título traslativo de dominio aun cuando manifieste en su gestión el carácter de la adquisición, u obliguen a ese mismo titular a "simular" una venta con un tercero de su confianza para que haga la gestión a su nombre, no solo se está violentando el principio de la innecesariedad del título traslativo del poseedor originario sino que se está creando una práctica viciada. Por esto debe bastar con que el titular señale su "causa" de adquisición por la posesión -no la ocupación, como erróneamente se dice pues este término es solo para muebles (artículos 485-504 del Código de repetida cita)- y lo pruebe a través de testigos quienes deberán declarar sobre el tiempo y los requisitos establecidos en la Ley. Los agravios del recurrente en torno al título no tienen ningún sustento. Se ha planteado que título equivale a posesión y que cuando al demandado se le pidió éste procedió a cumplir por medio de la presentación de un documento, con lo cual los Tribunales de instancia incurrieron en error, ello no es cierto pues esa línea de argumentación se refiere al poseedor originario, nunca, como

en el subjuicio, donde se está en presencia de una adquisición derivada de la posesión, y donde (artículo 863 del Código Civil y el 1º de la Ley de Informaciones Posesorias) el titular debe cumplir con la presentación del título cuya consagración está en el documento, y aun cuando éste sea una ratificación de la venta de años atrás no por ello ha de entenderse en forma distinta. Por otro lado, frente a otra queja en este sentido, la ley no exige un plazo determinado para la emisión del título-documento, así que si el titular no lo aportó con los atestados respectivos a la hora de presentar su gestión resulta perfectamente admisible su ratificación, pues, como se sabe, en nuestro ordenamiento jurídico opera el sistema de nudo consensu para la adquisición de los derechos reales, en consecuencia la posesión la adquirió el demandado cuando hubo acuerdo entre cosa y precio respecto del inmueble, y su consagración documental es cosa distinta del acuerdo de voluntades, el cual solo podría sostenerse inexistente si el actor hubiere probado lo contrario. En este sentido no era necesaria la adquisición del titular a los 13 años, como señala el recurrente, pues ni el artículo 863 del Código Civil ni la Ley de Informaciones Posesorias, ni ninguna norma establece principio similar. Los efectos del documento no son los de retrotraer la posesión, sino señalar la fecha a partir de la cual hubo acuerdo de voluntades entre el anterior poseedor y el actual, y a ese documento, por no contar con más de diez años de haber sido emitido, le corresponde ser ratificado en su contenido por la declaración de tres testigos de posesión (artículo 4 de la Ley de Informaciones Posesorias), entendiéndose, eso sí, para todos los efectos legales que la posesión transmitida se suma a la corrida en cabeza del nuevo poseedor, y al ser ésta decenal tiene abiertas las posibilidades de recurrir al trámite de información posesoria."

FUENTES CITADAS

- 1 SÁNCHEZ BOZA, Ligia Roxana. Vías para ejercitar las acciones de prescripción adquisitiva. Artículo de revista publicado en la revista IVSTITIA N° 49 Año 5. San José Costa Rica. Enero 1991.
- 2 Asamblea Legislativa. Ley de Informaciones Posesorias. Ley : 139 del 14/07/1941.
- 3 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. VOTO N°237-F05. Goicoechea, a las catorce horas veinticinco minutos del veintiuno de abril de dos mil cinco.
- 4 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE GOICOECHEA. VOTO N° 254. a las once horas cuarenta y cinco minutos del veintidos de abril del dos mil dos.
- 5 TRIBUNAL AGRARIO, SECCION SEGUNDA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. VOTO 0027-F-06. Goicoechea, a las diez horas treinta minutos del veintiséis de enero del dos mil seis.
- 6 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 68. San José, a las catorce horas cincuenta y cinco minutos del diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.
- 7 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 092-F-91.AGR. San José, a las diez horas del veintiuno de junio de mil novecientos noventa y uno.
- 8 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución 092-F-91.AGR San José, a las diez horas del veintiuno de junio de mil novecientos noventa y uno.