



[Ver aviso legal al final del documento](#)

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: LA USUCAPIÓN

ÍNDICE:

1. DOCTRINA

- a. Concepto
- b. Fundamento
- c. Clases
 - i. Ordinaria
 - ii. Extraordinaria
- d. Elementos
 - i. Posesión
 - 1. Pública
 - 2. Pacífica
 - 3. Continua
 - 4. Ininterrumpida
 - ii. Tiempo
 - iii. Buena Fe
 - iv. Título traslativo de Dominio
 - 1. Justo Título

2. NORMATIVA APLICABLE

- a. Constitución Política
- b. Código Civil

3. JURISPRUDENCIA



DESARROLLO:

1. DOCTRINA

a. Concepto

"Usucapión (o prescripción positiva) es la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley.

De modo, pues, que el usucapiente, durante ese tiempo y con esas condiciones *aparece, figura, actúa o viene comportándose* como titular del derecho de que se trata (si es del de propiedad, como dueño de la cosa que sea; si del usufructo, como si fuese usufructuario de la misma). Y ese derecho que realmente no le pertenecía, se convierte en suyo en virtud de que ha venido apareciendo como si le correspondiese.

Por la usucapión, el estado de hecho que se prolonga en el tiempo, se convierte en estado de Derecho."¹

"La usucapión puede definirse como una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es, pues, algo más que un mero medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad de tráfico, es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión."²

"La prescripción para adquirir, es un derecho por el cual el poseedor de una cosa inmueble, adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley."³

b. Fundamento

"El fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no, pero acogida por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado."⁴

"En síntesis; por medio de la usucapión o prescripción positiva, el ordenamiento jurídico transforma un estado de hecho en un



estado de derecho (...)”⁵

“(…) Sin la prescripción no existirá jamás un derecho de propiedad al abrigo de toda objeción; sin ella, el adquirente de un inmueble no podría contar jamás con la seguridad absoluta de su derecho; porque siempre subsistirá la posibilidad de una reivindicación inesperada, a base de derechos de origen remoto difíciles de esclarecer, pero perfectamente posibles; la estabilidad de la propiedad y la tangibilidad de las familias, exigían que al final de un cierto tiempo, esos derecho no pudieran hacerse revivir...”⁶

c. Clases

i. Ordinaria

“Este tipo de prescripción es conocida con el nombre de prescripción decenal, esto haciendo alusión al plazo -exigido- e diez años de posesión necesario para usucapir. Además, -como se dijo anteriormente- son requisitos indispensables la posesión, el justo título y la buena fe, es decir que requiere como antecedente una adquisición realizada de buena fe y con justo título.”⁷

ii. Extraordinaria

“Este tipo de prescripción es conocida con el nombre de usucapión treintañal, haciéndose con ello alusión al plazo de posesión que se exige de 30 años. A diferencia de la prescripción ordinaria que requiere además del requisito común de la posesión, el justo título y la buena fe, ésta únicamente requiere de la posesión, y prescinde de los otros dos requisitos, pero en compensación exige un plazo más largo de posesión, que como apuntamos anteriormente, es de treinta años.”⁸

“En síntesis, la usucapión extraordinaria consiste en una figura jurídica para adquirir de modo originario, el derecho de posesión o cualquier derecho real poseíble, sin que sea necesario demostrar la existencia de un justo título debido a que la posesión se encuentra respaldada por una presunción de buena fe del sujeto, quien adquiere su derecho por el hecho de haber ejercido la posesión durante un plazo mayor -que el establecido para la ordinaria-; dicho derecho debe ser declarado y reconocido por el ordenamiento jurídico mediante el proceso legal establecido para este fin.”⁹



d. Elementos

i. Posesión

"La posesión constituye un elemento primordial en el desarrollo del instituto de la usucapión, ordinaria o extraordinaria, ya que es la detentación material del bien que se pretenda obtener, y que proporciona la inequívoca seguridad de diferenciar claramente el bien que se pretende."¹⁰

"Se dice que posesión en su sentido estricto significa:

"Una subordinación de hecho, consciente, tutelada por el ordenamiento jurídico, que se ejerce en los bienes en forma exclusiva, total o parcial en virtud de la cual una persona actúa sobre los mismos como si fuera su titular, con las limitaciones que señala la ley y el interés social."¹¹

1. Pública

"Ser pública la posesión significa que no se disfrute ocultamente, como ocurriría si quien la disfruta lo hace a escondidas de los demás."¹²

"Por posesión pública se entiende que esta debe ser del conocimiento general de la comunidad donde se encuentra localizado el bien, el poseedor no debe ocultar su ejercicio, de tal modo que el propietario -quien resultaría afectado- tenga la posibilidad de enterarse sobre lo que está sucediendo con su propiedad y como consecuencia pueda oponerse si lo desea."¹³

2. Pacífica

"En resumen, posesión pacífica significa el ejercicio de la posesión sobre determinada cosa sin el empleo de actos materiales violentos o amenazas graves contra el sujeto titular del bien."¹⁴

"Ser pacífica significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza. Por tanto, aun obtenida violentamente, pasa a haber posesión pacífica una vez que cesa la violencia que instauró el nuevo estado de las cosas."¹⁵

3. Continua

"El autor costarricense, Ricardo Zeledón ha señalado al respecto que la continuidad "es aquel estado posesorio en virtud del cual la posesión se manifiesta por una sucesión de actos ininterrumpidos, que se dan a intervalos lo suficientemente cortos como para no crear lagunas. (...)"¹⁶



"(...) la continuidad de la posesión como requisito para la prescripción adquisitiva, de acuerdo con Planiol es "la sucesión regular de actos posesorios por intervalos lo suficientemente cortos como para no constituir lagunas"; sin embargo esto no implica que el poseedor tenga la obligación de utilizar o aprovechar del bien constantemente, sino que es posible que existan en el ejercicio de los actos posesorios los intervalos normales que requeriría cualquier propietario diligente."¹⁷

4. Ininterrumpida

"Que sea ininterrumpida la posesión, no significa sólo que no haya cesado ella ni ninguno de sus caracteres (aunque después se hubiese reanudado), sino que quiere decir también que, aun sin haber cesado, no se haya producido ninguna reclamación judicial tendente a hacerla cesar."¹⁸

"Esta consiste en que no deben presentarse actos positivos de orden jurídico, ya sean de el legítimo poseedor, algún tercero o del mismo poseedor al reconocer legítimo derecho del propietario."¹⁹

ii. Tiempo

"(...) en las diferentes legislaciones establecen plazos distintos de acuerdo con sus necesidades, entre los cuales el plazo exigido para la prescripción adquisitiva que se utiliza con mayor frecuencia es el de diez años."²⁰

iii. Buena Fe

"Esta se entiende como la manera de actuar con honestidad, con apego a la ley y con la certeza de no estar perjudicando a ninguna persona; se trata de una actitud psicológica, éticamente recta. Desde este punto de vista jurídico y para tener eficacia en este ámbito, la buena fe reúne tanto elementos morales como jurídicos, estos elementos deben relacionarse y complementarse."²¹

iv. Título Traslativo de Dominio

"En el artículo 853 nuestro Código Civil exige como requisito para la prescripción positiva la existencia de título traslativo de dominio, el cual es reconocido por la doctrina jurídica como el justo título."²²

1. Justo Título

"Justo título significa hecho suficiente (por ejemplo, compra, donación, transacción, herencia, etc) para -en abstracto- haber



producido—mediante la tradición, se sobreentiende, si es precisa—la adquisición del derecho de propiedad u otro) de que trate, si bien en el caso concreto no la produjo, por cualquier razón externa a él (por ejemplo, porque la cosa que compramos o se nos donó o concedió en transacción o dejó en herencia, no era del vendedor o donante o transigente o testador, o éstos carecían de la facultad de disponer de ella).”²³

“Generalmente, por justo título entendemos aquel acto jurídico a través del cual una cosa entra en el patrimonio de un sujeto y se ha efectuado bajo el cumplimiento de las disposiciones legales correspondientes y establecidas por el ordenamiento jurídico para el caso o negocio de que se trate.”²⁴

“Se concluye diciendo que el título es la posesión misma, y que el justo título es aquel que tiene el carácter de ser lícito, por lo que en nuestro derecho la posesión ad usucapionem debe reunir los requisitos de ser continua, pública y pacífica, comportándose quien la ostenta como su verdadero titular.”²⁵

“El autor Diego Espín Cánovas, define así el justo título “La causa jurídica de la posesión, es decir, el hecho o conjunto de hechos de los cuales la posesión, es decir, hehecho o conjunto de hechos de los cuales la posesión se deriva como consecuencia jurídica y no como algo arbitrario. El título para la prescripción ha de ser justo”. Por justo título, continúa exponiendo este autor, se entiende como “...”el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate...” “Justo es por tanto el acto jurídico que Ens. Mismo produciría la transmisión del dominio o derecho real de que se trate si no fuere por la existencia de los vicios de que adolece, que la usucapión subsanará.”²⁶

2. NORMATIVA APLICABLE

a. Constitución Política²⁷

ARTÍCULO 45.- La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia.



Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social.

a. Código Civil²⁸

CAPÍTULO II De la prescripción positiva

ARTÍCULO 853.- Por prescripción positiva se adquiere la propiedad de una cosa. Para la prescripción positiva se requieren las condiciones siguientes:

Título traslativo de dominio.
Buena fe.
Posesión.

ARTÍCULO 854.- El que alegue la prescripción está obligado a probar el justo título, salvo que se trate de servidumbres, del derecho de poseer, o de muebles, en cuyos casos, el hecho de la posesión hace presumir el título, mientras no pruebe lo contrario.

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 862.- Para adquirir la propiedad de bienes muebles por prescripción, en el caso de no



haber otro título que el que hace presumir la posesión, se necesita una posesión de tres años.
(Así reformado por Ley No. 16 del 12 de diciembre de 1887).

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

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

3. JURISPRUDENCIA

"II.- La recurrente presenta recurso de casación por vicios procedimentales y de fondo. La Sala admitió el recurso sólo por estos últimos, respecto de los que alega cinco cargos contra la sentencia de alzada. **Primero.** Señala quebrantado el artículo 854 del Código Civil. El Tribunal, en su parecer, desestimó la demanda haciendo alusión a la falta de justo título para usucapir el terreno disputado, pero, no apreció como ese numeral exceptúa de ese requisito cuando se trate de servidumbres, del derecho de poseer y respecto de bienes muebles, en los cuales la posesión hace presumir el título. Estima haber demostrado, mediante prueba testifical, la posesión de la demandante, la cual fue quieta, pública, pacífica y a título de dueña, durante más de 40 años. Por ello, considera, el derecho de fondo para usucapir fue ampliamente demostrado y, añade, *"...sin que los demandados demostraren los anterior (sic), el hecho de la posesión misma por parte de mi mandante, por lo que en ella se da el Justo título (sic) que prescribe el artículo (sic) 854 del Código Civil por lo que no compartimos el criterio del Tribunal A quen (sic), que establece que debe demostrar el Justo Título (sic) como documento idóneo de dominio"*. **Segundo.** Arguye error de derecho en la apreciación de la prueba. Apunta como el ordinal 279 del Código Civil establece los supuestos para adquirir la posesión y, entre ellos, destaca el consentimiento del propietario. Por ende, estima, el *ad quem* no le otorgó el valor probatorio correspondiente a las pruebas testimonial y confesional, en las cuales se expresa que la actora posee una faja de tierra donde se levanta una vivienda, debido al consentimiento y tolerancia de los codemandados. Acusa a los jueces de alzada no valorar esas probanzas y basarse en una supuesta ausencia de título traslativo de dominio, lo cual no fue



alegado ni probado por la parte demandada. Más bien, opina, el justo título se demuestra en la propia posesión ejercida por la señora Cubillo Mendoza, como lo establece el artículo 854 del Código Civil. **Tercero.** Asevera la existencia de lo que llama "error de derecho en la apreciación de los hechos probatorios que requiere la norma". Asegura cómo las probanzas testifical y confesional demuestran su posesión por más de 30 años, la cual ha sido consentida por los propietarios, conforme lo regula el numeral 279 del Código Civil. A la vez, también considera demostrada la buena fe de sus actos posesorios conforme a lo establecido en el ordinal 855 del Código Civil, siendo esto omitido del análisis del Tribunal. También, en su criterio, se comprobó que esa posesión ha sido en calidad de propietaria, continua, pública y pacífica; hechos, en su parecer, demostrados de sobra. Sin embargo, indica, "pero que el a quen (sic) no los interpreta conforme lo establece la norma correspondiente, siendo que al no resolver esta situación en el fondo del asunto, se da una especie de extrapetita, ya que el Tribunal solo verifica un elemento de hecho por demostrado, cual es el elemento del Justo título (sic), pero se sustrae del mismo artículo 85 4 (sic) del Código Civil, a que conforme al espíritu y fin de dicha norma el hecho mero de la posesión hace presumir el título (sic), por lo que carece de todo argumento válido (sic) el solicitar el título (sic), si de sobra se ha demostrado el mero hecho de la posesión de mi mandante, como fundamento básico para obtener la protección y la aplicación del derecho que la norma conlleva". **Cuarto.** Reprocha error de hecho por violación del artículo 854 del Código Civil. Señala como, al apreciarse indebidamente la prueba, el Tribunal incurre en el quebranto del numeral 854 del Código Civil, ya que se desconoció su derecho a usucapir el inmueble poseído, pues, en su parecer, es sabido que quien interpone este proceso, fundado en esa norma, lo hace por carecer de un título traslativo de dominio, bastando la posesión y siendo esta hartamente demostrada en la lite. **Quinto.** Indica transgredido el ordinal 856 del Código Civil. Asegura haber demostrado a lo largo del proceso los atributos establecidos en ese precepto para la posesión, pero el *ad quem* no le otorga a la prueba el valor pertinente, desconoce los presupuestos de esa norma y viola los requisitos de la posesión.

III.- En el primer reproche se alega, en forma tácita, la violación indirecta por errónea valoración de la prueba del numeral 854 del Código Civil, del cual la recurrente pretende derivar que la ausencia del justo título puede ser sustituido por la posesión efectiva del bien a usucapir. Ese precepto legal



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



maneras de usucapir los bienes inmuebles. La primera, contemplada en su ordinal 2262, establece el plazo de 30 años para prescribir positivamente un bien, bastando su mera posesión. Es decir, en aquella legislación quién posea por más de ese lapso, podrá adquirir el bien, sin importar si fue poseedor de mala fe y si carecía de justificación alguna para detentar el solar. A ésta se le califica de prescripción ordinaria. El numeral 2265 del Código Napoleón viene a establecer la denominada prescripción abreviada, la cual opera cuando quien posee lo hace de buena fe y a partir de un justo título, el cual, sin embargo, no logra ser eficaz por razones determinadas. Esta será de 10 o 20 años, dependiendo del lugar en el cual tenga su domicilio el propietario registral. La doble posibilidad para usucapir también es recogida por la legislación civil española, con la variante de llamar usucapión ordinaria a la de 10 años, cuando existe justo título, (o 20 años cuando el propietario es ausente) y extraordinaria a la de 30 años, al tenor de los numerales 1957 y 1959 del Código Civil español. Pero, el legislador costarricense decidió omitir la prescripción ordinaria francesa, (extraordinaria según la española), y limitarse a la usucapión abreviada, denominándola ordinaria en seguimiento de la nomenclatura ibérica, la cual establece el plazo de 10 años según lo prevé el Código Civil. Respecto de la necesidad del justo título, la Sala indicó en sentencia No. 45 de las 15 horas 5 minutos del 22 de mayo de 1996 lo siguiente: " *La doctrina civilista se ha ocupado de precisar los requisitos del "título" para poder servir, junto con los demás supuestos previstos por la ley, como causa adquisitiva de los derechos reales poseíbles. En primer lugar, debe tratarse de un título traslativo, según lo califica el artículo 853 del Código Civil; sea, un negocio jurídico el cual, en condiciones normales, sería idóneo para transferir el dominio, pero, por tratarse de un acto realizado por sujeto no titular del derecho, no podría producir, de inmediato, el fenómeno traslativo. En efecto, según expresa el fallo que al final de la cita se indicará, "... en la usucapión ordinaria el título traslativo de dominio que exige la ley debe ser a non domino, sea que debe emanar de quien no es dueño. La cosa se adquirió de otro, quien se comportaba y era reputado como dueño, sin serlo; el enajenante es un no propietario, bien porque nunca ha ostentado la titularidad, o porque se ha extinguido o resuelto su derecho, o porque el que ostenta no es suficiente para producir la trasmisión; en este último caso está, por ejemplo, el usufructuario que aparece transmitiendo la propiedad. Y aún cuando en el Derecho Romano la usucapión servía para adquirir el dominiun est iure quiritium y se corregían además con ella las consecuencias de otros modos de*



adquirir que hubieran resultado defectuosos, en derecho moderno por regla general se dice que el único vicio del título que purga la usucapión es la adquisición del no propietario, y por eso el defecto que subsana la usucapión está precisamente en el título. La ley lo que remedia con la usucapión ordinaria es sólo la no adquisición, el vicio que resulta del hecho de no tener la propiedad aquél de quien el poseedor haya obtenido su derecho. En resumen, la usucapión opera cuando el título de transmisión o adquisición es a non domino, de quien no es dueño, mas no cuando es a domino o a verus domino, sea cuando emana del dueño o verdadero dueño, porque en este caso, si el título es perfecto surte de inmediato todos sus efectos, y si tiene algún vicio de otra índole, por emanar del verdadero propietario su convalidación puede producirse por la prescripción negativa o extintiva de la acción de nulidad y no por la prescripción adquisitiva o usucapión ..." (Sentencia N° 16, de las 16:00 horas del 23 de marzo de 1982). La posesión adquirida en virtud de un título no traslativo, no es apta para la usucapión civil. Si, verbigracia, se ha entrado en posesión en virtud de un arrendamiento o por mera tolerancia, no se cuenta con el requisito del título y si se trata de un derecho real diverso del dominio, como podría ser, por ejemplo, el usufructo, se podría adquirir éste por usucapión mas no el de propiedad". De manera concreta, en el sub lite, la demandante no demostró haber entrado a poseer en virtud de un título traslativo de dominio. Sólo logró probar una tolerancia de los condueños registrales del bien, para que ella habitara la casa ubicada en el fundo, al tenor del canon 279, párrafo primero, del Código Civil, en cuanto desestima el derecho de posesión cuando los actos posesorios son permitidos por mera tolerancia. Pero, al no ser este acto jurídico susceptible de traspasar la propiedad del fundo, la actora no puede variar la causa por la que entró a poseer ni está amparada por un justo título que, de conformidad con la legislación civil, le permita usucapir. Además, la posesión, per se, no constituye un justo título, como lo considera erradamente la casacionista, pues la misma ha de derivarse de una causa y en ésta se debe hallar aquel, no viceversa. A la vez, conforme se expuso supra, el numeral 854 del Código Civil no tiene los alcances pretendidos por la recurrente. Si bien ella ejerció actos posesorios, a partir del consentimiento de los condueños, tampoco puede prosperar una "acción" publiciana, porque esta solo concierne a la contienda entre meros poseedores, con la finalidad de dirimir quién tiene un mejor derecho respecto del otro sobre el fundo, pero, quien tan solo tiene la posesión de un bien no puede predominar sobre el propietario de la finca, quien ostenta un derecho más amplio, conforme al numeral 319 del Código Civil, el



cual impide al poseedor disputar el inmueble con quien mantenga un mejor derecho de poseer, verbigracia el dueño. Menos aún, cuando se ha disfrutado del derecho de uso y habitación, en virtud de un comodato, como aconteció con la actora en el *sub judice*, quien vivió en el predio, por tolerancia de los condueños codemandados quienes, en todo caso, nunca perdieron la posesión, pues la ejercieron de manera mediata a través de la comodataria, señora Cubillo Mendoza. Además, al estar contenida la posesión dentro del dominio, el titular de este último solo podrá perder la primera ante un poseedor si éste logra usucapir el inmueble y, de esa manera, transformarse en su dueño, desplazando al anterior, conforme se regula en el ordinal 320 del Código Civil, lo cual implica que la propiedad no se pierde sino hasta que un tercero la logre usucapir, situación que no aconteció en este asunto. A raíz de lo analizado se logra concluir la improcedencia del reclamo de la casacionista, pues el Tribunal no violentó el artículo 854 del Código Civil al denegar la demanda, por falta de justo título. Más bien, actuó conforme a derecho y al tenor del resto de la legislación pertinente al tema, ya que no eran procedentes la prescripción positiva ni la acción publiciana, ejercida tácitamente en subsidio. Lo anterior conllevará al rechazo del primer agravio del recurso.²⁹

"III.- En lo referente a la violación directa, la casacionista achaca quebranto de los artículos 277, 278, 281, 285, 286, 854 y 860 del Código Civil. Según estima, el fallo impugnado quebranta las normas del Código Civil sobre posesión y la usucapión con base en el derecho de poseer, en cuyo caso -arguye- no requiere demostrar el justo título. A su juicio, quedó acreditado en autos la adquisición de la posesión del inmueble citado por consentimiento del propietario, y no por mera tolerancia como lo declaró el Ad-quem, al haber poseído el fundo en forma pacífica, quieta, pública y por más de diez años.

IV.- En lo tocante al concepto de "título" y su relación con la usucapión en nuestro ordenamiento jurídico, esta Sala ha señalado lo siguiente: "En nuestra legislación la expresión «título» tiene varias acepciones: la primera, cuando sirve para expresar la causa o fundamento de una atribución patrimonial y en tal sentido se usa en los artículos 853 y 854 del Código Civil. La segunda para designar el documento en que se contiene la atribución, como cuando el artículo 459 dice que en el Registro de la Propiedad se inscribirán los títulos de dominio sobre inmuebles, y la tercera para determinar la



naturaleza o alcance de la atribución patrimonial, por ejemplo al decir el Código de Familia que no son gananciales los bienes adquiridos a título gratuito (art. 41). Cuando los artículos 853 y 854 hablan de título traslativo de dominio o justo título usan la expresión como causa o fundamento de la adquisición. La noción de justo título tiene sus antecedentes en la iusta causa possidendi del Derecho Romano clásico, en virtud de la cual se requirió que el usucapiente adquiriera la posesión a base de una relación con el poseedor precedente, apta para justificar positivamente la adquisición de la posesión misma, no habiendo seguido la adquisición de la propiedad sólo por falta de requisitos formales en el acto de la transmisión o por falta del derecho en el propio transferente." (Sentencia número 113 de las 15:15 horas del 2 de octubre de 1981). En otro fallo, se precisó el significado del término analizado, al indicarse: "En sentido amplio, título es, pues, la causa jurídica en que se funda un derecho. En la usucapión ordinaria, que es la única que admite nuestro derecho civil, se exige justo título traslativo de dominio, el que se ha entendido como relación jurídica con quien anteriormente tenía la cosa, concretamente como un negocio jurídico en virtud del cual el poseedor actual adquiere el bien del poseedor anterior. Por ello se dice que el poseedor tiene la cosa porque se la vendieron, se la regalaron, etc., de ahí que también se expresa que la compraventa, la donación y la herencia son, entre otros, títulos hábiles para adquirir y poseer. Conforme se dijo ya, la usucapión extraordinaria que existe en otras legislaciones, tiene por base la inexistencia de ese título y de la buena fe, que se suplen por la exigencia de un plazo más largo de posesión. Se puede decir entonces que en la usucapión extraordinaria el título está constituido por el simple hecho de la posesión. En nuestro derecho civil, que sólo admite la usucapión ordinaria, hay sin embargo algunos casos en que el hecho de la posesión se constituye en título. Así ocurre por ejemplo en el artículo 279, inciso 2º, del Código Civil, que dispone que independientemente del derecho de propiedad se adquiere el de posesión, por el hecho de conservar la posesión por más de un año; en los artículos 281, 282, 283 y 854 ibídem, conforme a los cuales el hecho de la posesión hace presumir el derecho de poseer, el título como dice el último artículo citado; y los números 480, 481 y 854 del mismo Código, que en cuanto a muebles, si bien se exige el título, también se dispone que el hecho de la posesión hace presumir el título, mientras no se pruebe lo contrario. Algo parecido ocurre con la usucapión del derecho agrario, que no exige el justo título traslativo de dominio, artículos 92 y 101 de la Ley de Tierras y Colonización Lo anterior significa que en determinados



casos, al simple hecho de la posesión a través del tiempo y ejercido en las demás condiciones requeridas por la ley lo convierte en derecho de posesión, que cuando se tiene poco tiempo será un derecho débil o más o menos provisional, pero que a medida que el tiempo aumenta se hace más fuerte y se consolida, configurando así un título hábil para poseer y adquirir la propiedad, aunque no exista el título traslativo de dominio de que se ha hablado, lo que se ajusta a la moderna orientación sobre los derechos de propiedad y posesión, al igual que existe la tendencia, según ya se expresó, de reducir o abreviar los plazos de la usucapión en armonía con las condiciones de la vida moderna.". Hasta aquí la cita textual de la sentencia N° 16, de las 16:00 horas del 23 de marzo de 1982. A esto debe agregarse, además, la usucapión del derecho de servidumbre; tocante a éste, tratándose de las continuas y aparentes a la vez, la ley tampoco exige la existencia de título, pues para su constitución basta el simple uso de uno y paciencia del otro, según indica el artículo 378 del Código Civil.

V.- La doctrina civilista se ha ocupado de precisar los requisitos del "título" para poder servir, junto con los demás supuestos previstos por la ley, como causa adquisitiva de los derechos reales poseíbles. En primer lugar, debe tratarse de un título traslativo, según lo califica el artículo 853 del Código Civil; sea, un negocio jurídico el cual, en condiciones normales, sería idóneo para transferir el dominio, pero, por tratarse de un acto realizado por sujeto no titular del derecho, no podría producir, de inmediato, el fenómeno traslativo. En efecto, según expresa el fallo que al final de la cita se indicará, "... en la usucapión ordinaria el título traslativo de dominio que exige la ley debe ser a non domino, sea que debe emanar de quien no es dueño. La cosa se adquirió de otro, quien se comportaba y era reputado como dueño, sin serlo; el enajenante es un no propietario, bien porque nunca ha ostentado la titularidad, o porque se ha extinguido o resuelto su derecho, o porque el que ostenta no es suficiente para producir la trasmisión; en este último caso está, por ejemplo, el usufructuario que aparece transmitiendo la propiedad. Y aún cuando en el Derecho Romano la usucapión servía para adquirir el dominiun est iure quiritium y se corregían además con ella las consecuencias de otros modos de adquirir que hubieran resultado defectuosos, en derecho moderno por regla general se dice que el único vicio del título que purga la usucapión es la adquisición del no propietario, y por eso el defecto que subsana la usucapión está precisamente en el título. La ley lo que remedia con la usucapión ordinaria es sólo la no



adquisición, el vicio que resulta del hecho de no tener la propiedad aquél de quien el poseedor haya obtenido su derecho. En resumen, la usucapión opera cuando el título de transmisión o adquisición es a non domino, de quien no es dueño, mas no cuando es a domino o a verus domino, sea cuando emana del dueño o verdadero dueño, porque en este caso, si el título es perfecto surte de inmediato todos sus efectos, y si tiene algún vicio de otra índole, por emanar del verdadero propietario su convalidación puede producirse por la prescripción negativa o extintiva de la acción de nulidad y no por la prescripción adquisitiva o usucapión ..." (Sentencia N° 16, de las 16:00 horas del 23 de marzo de 1982). La posesión adquirida en virtud de un título no traslativo, no es apta para la usucapión civil. Si, verbigracia, se ha entrado en posesión en virtud de un arrendamiento o por mera tolerancia, no se cuenta con el requisito del título y si se trata de un derecho real diverso del dominio, como podría ser, por ejemplo, el usufructo, se podría adquirir éste por usucapión mas no el de propiedad.

VI.- Para los efectos de comentario, nuestra legislación califica de justo el título (artículo 854 del Código Civil). Este requisito se refiere al título traslativo de dominio y no a las cualidades de la posesión, por cuanto ésta última goza de autonomía, y ha de presentar las características de pública, pacífica, ininterrumpida y en condición de titular. El título traslativo de dominio se erige como elemento justificante de la posesión -no a la inversa-, y debe contar con esta característica antes o al momento de poseer. Tampoco ha de confundirse con la buena fe, pues ésta configura requisito subjetivo relativo a la creencia del adquirente de estar asistido por el derecho en la posesión ejercida. En la mayoría de los países se requiere el justo título para la prescripción ordinaria. Por ejemplo, el Código Civil Italiano de 1942 no habla específicamente de justo título, pero alude a un "... título que sea idóneo para transferir la propiedad ..." (artículo 1159), lo cual es interpretado, en forma casi unánime por la doctrina y jurisprudencia de ese país, en el sentido de ser cierto y válido. En igual sentido, el artículo 1.940 del Código Civil Español establece el justo título como un requisito de la usucapión ordinaria, definiéndolo en el ordinal 1952 como aquel "... que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate". En el siguiente artículo, 1953, añade: "El título para la prescripción ha de ser verdadero y válido". Igualmente, en Argentina el artículo 3999 del Código Civil prevé la prescripción ordinaria en 10 años cuando el adquirente cuenta



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

VII.- Para acceder a la usucapión ordinaria, es necesaria una perfecta correspondencia entre el objeto del título y el de la posesión, pues no se puede adquirir lo no poseído -aún si es lo referido en el título- o lo que no sea objeto del título -aún si se ha poseído-. Al respecto, la Sala ha establecido: "... en la usucapión ordinaria tiene que haber una



completa correspondencia entre la posesión de la cosa o el derecho y el título. Cualquier desajuste o falta de acomodación entre lo poseído y el título le priva de idoneidad para actuar como tal en la usucapión ordinaria." (Sentencia N° 16, de las 16:00 horas del 23 de marzo de 1982).

VIII.- Especial tratamiento merece lo relativo a la prueba del justo título por parte del adquirente. En algunas legislaciones se asigna, en forma expresa, la carga de la prueba de este requisito al interesado. El artículo 1954 del Código Civil Español, por ejemplo, preceptúa: "El justo título debe probarse; no se presume nunca". De igual manera, nuestro Código Civil, en su artículo 854, exige la prueba de este requisito, pero exceptuando los casos en los cuales existen presunciones posesorias -tratándose de muebles o del derecho de posesión -; o no lo requiere del todo para usucapir -servidumbres continuas y aparentes-. La razón de las excepciones resulta fácil de entender, por el diverso tratamiento dado a los casos señalados. Tratándose del derecho de poseer, la forma de adquisición es más ágil que la prevista para el derecho de propiedad, pues su contenido no es pleno y permanente como el de ésta. En efecto, para adquirir este derecho, basta la posesión por un año (Artículos 279 y 869, in fine, del Código Civil), pero ello por una presunción posesoria válida tan sólo para el derecho de poseer, según reza el artículo 281 ibídem; mas no referida a la causa adquisitiva de la propiedad, la cual, a tenor del ordinal 854, siempre debe probarse. En otras palabras, no puede asimilarse el título justificativo de la simple posesión, con el de adquisición -verdadero y válido, según se indicó en el CONSIDERANDO VII- de la propiedad. El ordinal 281 y el 854, lejos de contradecirse, encuentran correspondencia en sus respectivos ámbitos de aplicación. Sobre este punto, es oportuno recordar los derechos reales susceptibles de ser adquiridos por usucapión, en los cuales sí se requiere la demostración del justo título. Entre ellos se encuentra el derecho de propiedad -como derecho pleno- y los derechos de usufructo, uso y habitación -como derechos derivados-. En estos casos, no basta con presumir el derecho de poseer; es necesario demostrar una justa causa adquisitiva del dominio, del usufructo, del uso o de la habitación. La función de la presunción posesoria, plenamente aplicable al simple derecho de poseer -derecho real en cosa ajena, el cual, pese a su enorme relevancia, tiene un rango inferior al de propiedad- o al de dominio sobre bienes muebles -fundado en el sistema de publicidad a éstos aplicable-, no ha sido extendida por nuestra legislación a la prueba del justo título en otros casos. En estos, la diferente



naturaleza y consideración socio económica de los derechos, requieren, en el complejo supuesto de hecho de la adquisición originaria analizada, una causa justificante de la posesión, la cual sea explícita y permita no sólo analizar si el título es justo (válido y verdadero), sino también su concordancia con el bien objeto de posesión.

IX.- En los hechos invocados por la actora, se afirma que, con posterioridad a la muerte de su marido en el año 1981, continuó viviendo en la mencionada propiedad. A partir de ese momento, señala, ha ejercido la posesión del terreno a título de dueña, en forma quieta, pública, pacífica y sin interrupción por más de diez años. Las sentencias de primera y segunda instancias no tuvieron por demostrado la supuesta existencia del justo título con base en su derecho de poseer. Al contrario, se afirmó ahí la ocupación por mera tolerancia de su legítimo propietario. Al respecto, militan pruebas en autos para acreditarla. Ergo, no existiendo el título traslativo de dominio alegado por la actora, ni causa posesoria lícita, se estimó improcedente la usucapión argüida. Por ende, ambos fallos desestimaron las pretensiones de la recurrente por no existir justo título traslativo de dominio, aunque se hubiese acreditado la posesión de doña María. Ella recrimina, fundamentalmente, una indebida aplicación del artículo 854 del Código Civil, pues en su criterio se presume el justo título con base en su derecho de posesión ejercido sobre el inmueble. Empero, se impone señalar, al tenor de lo expuesto en el considerando precedente, dicha tesis no es de recibo. La situación fáctica subyacente no corresponde con los supuestos requeridos para la aplicación de dicho precepto. No se puede asimilar el título justificativo de la simple posesión con el de adquisición de la propiedad, derecho este último, a saber el de dominio, ostentado por el demandado. El haber poseído el bien, no es signo unívoco e inequívoco de la existencia de un título traslativo de dominio ni de causa posesoria lícita. La posesión precaria de la actora obedeció, como quedó demostrado en autos, a la actitud de mera tolerancia a favor de ella. Así lo reconoce la misma accionante en el recurso presentado ante esta Sala, cuando señaló: "... pues fue por su consentimiento que yo seguí viviendo allí después de muerto mi esposo...". La tesis de la recurrente en el sentido de que no es necesaria la prueba del título no es admisible. Por el contrario, como se ha dicho con anterioridad, el título traslativo es requisito sine qua non para acceder al derecho de propiedad. Por otro lado, no puede asumirse en el subjúdice la existencia de justo título a los efectos de la usucapión. En primer lugar, de haber existido, que no lo fue,



sería un negocio traslativo proveniente del legítimo propietario, no a non domino. Podría discutirse en tal caso acerca de la existencia del traspaso, en forma inmediata, por parte del titular a la adquirente; no de un supuesto en el cual es menester utilizar la prescripción positiva. En segundo lugar, su derecho de poseer no está acompañado de requisitos legales establecidos, como el de buena fe, pues ella conocía la existencia de su legítimo propietario: Virgilio Mora Rodríguez. El solo hecho de haber vivido durante muchos años en el inmueble, como indica la recurrente, no constituye el "justo título" requerido por nuestra legislación. También se plantea en el recurso la supuesta violación del artículo 860 del Código Civil. Sin embargo, esta norma únicamente regula el tiempo necesario para poder adquirir un bien por prescripción. No hace referencia a los demás requisitos previstos al efecto, como el justo título, por cuya inexistencia resultan frustráneas las pretensiones de la recurrente. En consecuencia, el fallo impugnado no incurrió en violación alguna de las citadas normas, por lo cual el agravio formulado debe desestimarse."³⁰

"II.- El artículo 853 del Código Civil dispone que, mediante la prescripción positiva, se adquiere la propiedad sobre una cosa, para lo cual se requieren, como ineludibles condiciones: un título traslativo de dominio, buena fe y posesión. Este instituto jurídico, también conocido como usucapión o prescripción adquisitiva, constituye un medio de adquisición del dominio ó de cualquier otro derecho real poseíble, por el hecho de la posesión continuada del mismo, durante determinado tiempo y con los presupuestos reseñados. En este caso, el recurrente pretende, con apoyo en este instituto, adquirir la propiedad de la totalidad de la finca del Partido de Limón, inscrita al tomo 2447, folio 509, número 17.137, asiento 1. Inicialmente, el inmueble pertenecía a Segundo Ocampo Castro (padre del demandante); pero luego, el 22 de agosto de 1964, lo traspasó a su esposa, Lidia Zamora León; quien, a su vez, le vendió la propiedad a sus tres hijos Francisco Segundo, Jesús María y M ximo Fernando, todos Ocampo Zamora; reserv ndose ella los derechos de usufructo, uso y administración del inmueble. La señora Zamora León, falleció el 19 de enero de 1976, concluyendo, en esa fecha, esa reserva de derechos sobre la finca en mención; lo anterior, en aplicación del artículo 358, inciso 1), del Código Civil, que establece que esos derechos se extinguen con la muerte del usufructuario. A partir de este momento, los hermanos Ocampo Zamora, pasaron entonces a ser los



propietarios de la totalidad del inmueble. Basándonos, en esto, vemos que, a fin de cuentas, lo que el actor pretende, en realidad, es la adquisición de una tercera parte de la finca en litigio. Esto porque, supuestamente, sería el propietario de dos terceras partes de la misma, debido a que su hermano, Mximo Fernando, le vendió la porción que le correspondía; pero en los autos no existe prueba fehaciente de tal presunta venta; sin embargo, fue considerado como hecho probado por el Tribunal, y no le es posible ahora, a la Sala, variar esa circunstancia, por no ser éste uno de los agravios alegados en el recurso.

IV.- Ahora bien, de acuerdo con lo establecido por los numerales 853 y 854 del Código Civil, el actor arguye que el Tribunal incurrió en error, al no otorgarle el carácter de título traslativo de dominio, a la cesión de derechos otorgada a su favor. Dichas normas, disponen lo siguiente: Artículo 853: "Por prescripción positiva se adquiere la propiedad de una cosa. Para la prescripción positiva se requieren las condiciones siguientes: Título traslativo de dominio, Buena fe, Posesión."

Artículo 854: "El que alegue la prescripción está obligado a probar el justo título, salvo que se trate de servidumbres, del derecho de poseer, o de muebles, en cuyos casos, el hecho de la posesión hace presumir el título, mientras no se prueba lo contrario." (Lo destacado es nuestro).

En primer lugar, debe indicarse que lo importante del título en la usucapión, es su ubicación como requisito o condición, junto con la buena fe y con la posesión; de manera que, quien la alegue, está obligado a probarla (artículo 854). La doctrina se refiere al tema del título como "...aquel acto que hubiese transmitido la propiedad al adquirente si el enajenante hubiese sido propietario..." (RIPERT y BOULANGER. "TRATADO DE DERECHO CIVIL". Tomo II, página 305. Editorial La Ley). Bajo esta línea de pensamiento, título es aquel instrumento eficaz para la transmisión de derechos reales. La cesión de derechos es un contrato, en virtud del cual una persona enajena a otra un DERECHO del que es titular, para que éste lo ejerza a nombre propio. En este sentido, el artículo 1101 del Código Civil, indica que "todo derecho o toda acción sobre una cosa que se halla en el comercio, puede ser cedido, a menos que la cesión esté prohibida expresa o implícitamente por la ley". (El resaltado es nuestro). De esta forma, no es posible atribuir el carácter de instrumento traslativo de derechos reales, a una mera cesión de derechos hereditarios, puesto que el contrato de cesión no es un instrumento para la transmisión de bienes materiales, como sí lo es, por ejemplo, la compraventa; sino más bien, es un medio de



adquisición de bienes inmateriales, como los derechos hereditarios. En consecuencia, no lleva razón el accionante, al afirmar que la cesión de derechos, a su favor, constituye un título traslativo de la parte de la finca, perteneciente a Francisco Segundo Ocampo Zamora; puesto que, conforme se indicó líneas atrás éste es un medio para transmitir únicamente derechos incorporales, y no es sino hasta que los mismos sean adjudicados, judicial o extrajudicialmente, a los herederos, que tales derechos se materializan en bienes corporales. Por ende, el Tribunal no incurrió en una errónea aplicación de los artículos 370 y 371 del Código Procesal Civil y 853 y 854 del Código Civil, dado que el contrato de cesión de meros derechos hereditarios, no es el título idóneo para la transmisión de esa posesión que lleva, por usucapión, a obtener la propiedad.

V.- En relación con la buena fe y con la posesión, exigidas por el artículo 853, la doctrina ha expresado que "...para usucapir debe poseerse la cosa o derecho de que se trate, en concepto de titular, y la buena fe del poseedor consiste en creer que le corresponde la posesión que tiene, siendo claro que la buena fe del poseedor en concepto de titular, consiste en creer que le pertenece la cosa o derecho que posee..." (ALBALADEJO, MANUEL. DERECHO CIVIL. Tomo 2, página 432. Editorial Librería Bosch). Igualmente, el artículo 856 establece que la posesión -ad usucapionem- ha de ser ejercitada en calidad de propietario, de forma continua, pública y pacífica. El recurrente alega que, a través del tiempo ha ejercido actos posesorios de buena fe, los que le facultan para ser declarado como propietario del bien que pretende usucapir; sin embargo, tal aseveración no es acorde con la actitud demostrada durante el proceso. Vale destacar que, desde el momento de la interposición de la demanda, el actor ha reconocido el derecho de propiedad del causante Francisco Segundo Ocampo Zamora, sobre la tercera parte de la propiedad, cuya adquisición, mediante usucapión, precisamente pretende. Tanto es así que su intención, a lo largo de todo el proceso sucesorio de su hermano, ha sido la de obtener el mayor número de cuotas hereditarias de los herederos de éste, para así poder llegar a obtener el derecho de propiedad, sobre esa tercera parte. De esta forma, a partir de la muerte de la usufructuaria María Lidia Zamora León, el actor y la Sucesión de Francisco Segundo Ocampo Zamora, como nudo-propietarios, adquirieron todos los demás atributos del dominio, reservados a su madre María Lidia; por lo que, de ninguna forma es posible definir como de buena fe la posesión ejercida por el actor, en parte del haber sucesorio del causante Ocampo Zamora, puesto que esa posesión fue claramente ejercida, a sabiendas de la existencia del derecho de propiedad de



la Sucesión, sobre una porción de lo poseído y, aún más, con pleno respeto de los derechos de los herederos de esa Mortual. Así se vislumbra de las propias manifestaciones del actor, quien indicó que "...cuando murió mi hermano Francisco Segundo, mi cuñada (la viuda) por motivos de salud y de estudio para sus hijos, me pidió que le comprara los derechos que se podían vender, petición que me ratificaron los herederos mayores. Yo, aunque acepté desde un principio, esperé que otros adquirieran mayoría de edad, para evitar así malentendidos y me dediqué como Albacea de la Sucesión a buscar para ellos el mayor provecho, recibiendo el arrendamiento del local que ocupaba el negocio conocido como El Chaparral..." (folio 11). Estas manifestaciones, acreditan el pleno y cabal conocimiento que tenía el actor, de que, parte de la propiedad por él poseída, pertenecía a la Sucesión demandada; pues de lo contrario, no hubiese tenido interés alguno, en adquirir los derechos hereditarios de los demandados, e incluso, en esperar a que algunos adquiriesen la mayoría de edad, para poder realizar esa transmisión de derechos. Bajo esta perspectiva, esa posesión realizada por el actor, no es un elemento idóneo que permita la aplicación de la prescripción positiva, como medio de adquisición de la parte del inmueble propiedad de la mortual demandada; debido a que la posesión no fue efectuada en calidad de propietario, sino más bien, respetando, en todo momento, los derechos hereditarios de los causahabientes, de quien en vida fue el legítimo propietario de la tercera parte, de la finca en litigio.

VI.- Argumenta también el recurrente que, el Tribunal, violentó los artículos 859, 860, 875 y 876 del Código Civil, al considerar como actos interruptores de la posesión decenal, el reconocimiento efectuado por él del derecho de los herederos como propietarios y aceptar la cesión de algunos de ellos a favor suyo, debido a que esos actos fueron realizados hace 12 y 16 años, respectivamente. Esta afirmación resulta errónea, puesto que la aplicación de la prescripción positiva requiere, además de una posesión, en calidad de propietario, de diez años (artículos 859 y 860), un título traslativo de dominio y buena fe (artículos 853 y 854). Asimismo, los numerales 875 y 876 inciso 1 ibídem, establecen lo siguiente: "Artículo 875: Se interrumpe la prescripción positiva, cuando el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho durante un año, a menos de que recobre uno u otro judicialmente."

Artículo 876: Toda prescripción se interrumpe civilmente: 1. Por el reconocimiento tácito o expreso que el poseedor o deudor haga en favor del dueño o acreedor de la propiedad o derecho que trata de prescribirse;..." (Lo destacado es nuestro).



En este asunto, el propio actor reconoce, en su demanda, que la última cesión de derechos hereditarios, que según él, le confirió el traspaso de la totalidad del inmueble que pretende usucapir, fue efectuada el 14 de noviembre de 1986 (folio 61 del expediente número 137-89, Sucesorio de Francisco Segundo Ocampo Zamora y folio 12, del expediente principal). Esta cesión de derechos hereditarios, como ya fue analizado líneas atrás, no constituye un instrumento eficaz para la transmisión de derechos reales; por ende, el Ad-quem no violentó esas normas, más bien a través del tiempo de la supuesta posesión del actor, más bien ha reconocido el pleno derecho de propiedad de la Sucesión demandada, en la parte correspondiente; con lo que, el plazo decenal requerido para usucapir, no puede ser estimado aún, a esos efectos. Así las cosas, tampoco infringió, el Tribunal, los artículos 859, 860, 875 y 876 del Código Civil.³¹

FUENTES CONSULTADAS

-
- ¹ ALBALADEJO, (Manuel). Derecho Civil. Tomo III Derecho de Bienes. Volumen Primero Parte General y Derecho de Propiedad. Barcelona, España. Librería Bosch. Pág. 165. (Localización; Biblioteca de Derecho Universidad de Costa Rica. Signatura 346.946 A352d)
- ² ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, citado por DÍAZ DELGADO (Agustín Javier), La usucapión extraordinaria, análisis histórico, análisis comparado y perspectivas de regulación en el ordenamiento jurídico costarricense, San José, Tesis para optar por el título de Licenciado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1997, Pág. 43. (Localización; Biblioteca de Derecho Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 3118.B)
- ³ SALVAT, citado por MARTÍNEZ CASTRO (Jessica Andrea), Análisis comparativo entre la Usucapión Civil y la Usucapión Agraria, San José, Tesis para optar por el título de Licenciada en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 2001, Pág. 91. (Localización; Biblioteca de Derecho Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 3783)
- ⁴ Ver ALBALADEJO, op. Cit. , Pág. 165.
- ⁵ Ibid, Pág. 98



- ⁶ SALVAT, citado por ROJAS FERNÁNDEZ (José Francisco), Requisitos necesarios para la Usucapión de Inmuebles, San José, Tesis para optar por el título de Licenciado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1985, Pág. 14. (Localización; Biblioteca de Derecho Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 3060)
- ⁷ Ver MARTÍNEZ CASTRO, op. cit., Pág. 100
- ⁸ Ver ROJAS FERNÁNDEZ, op. cit., Pág. 33
- ⁹ Ver MARTÍNEZ CASTRO, op. cit., Pág. 108
- ¹⁰ Ver DÍAZ DELGADO op. cit. Pág. 46
- ¹¹ ZELEDÓN ZELEDÓN, citado por ROJAS FERNÁNDEZ, op. cit. Pág. 41
- ¹² Ver ALBALADEJO op. cit. Pág. 184
- ¹³ Ver MARTÍNEZ CASTRO, op. cit., Pág. 116
- ¹⁴ Ibid. Pág. 119
- ¹⁵ Ver ALBALADEJO op. cit., Pág. 182
- ¹⁶ ZELEDÓN ZELEDÓN, citado por ROJAS FERNÁNDEZ op. cit., Pág. 86
- ¹⁷ PLANIOL, citado por MARTÍNEZ CASTRO op. cit., Pág. 120
- ¹⁸ Ver ALBALADEJO op. cit., Pág. 185
- ¹⁹ Ver DÍAZ DELGADO, op. cit., Pág. 53
- ²⁰ Ver MARTÍNEZ CASTRO op. cit., Pág. 124
- ²¹ Ibid. Pág. 126
- ²² Ibi. Pág. 130
- ²³ Ver ALBALADEJO op. cit., Pág. 200-201
- ²⁴ Ver MARTÍNEZ CASTRO, op. cit., Pág. 131
- ²⁵ HERRERA ULATE (Miguel), El título en la Usucapión, San José, Tesis para optar por el título de Licenciado en Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1997, Pág. 44-45 (Localización; Biblioteca de Derecho Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 3202)
- ²⁶ ESPIN CÁNOVAS, citado por ROJAS FERNÁNDEZ op. cit., Pág. 108
- ²⁷ Constitución Política de 7 de noviembre de 1949, San José, art. 45.
- ²⁸ Código Civil, Ley N° 30 de 26 de abril de 1886 arts. 853 al 864.
- ²⁹ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N°000607-F-2004 de las nueve horas del veintitrés de julio del año dos mil cuatro.
- ³⁰ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N°45 de las quince horas cinco minutos del veintidós de mayo de mil novecientos noventa y seis.



³¹ Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, N°97-120.CIV de las nueve horas cuarenta minutos del trece de junio de mil novecientos noventa y siete.

AVISO LEGAL

El Centro de Información Jurídica en Línea es un centro de carácter académico con fines didácticos, dentro del marco normativo de los usos honrados realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683, reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos, acuerdos municipales, reglamentos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683. Elabora compendios de obras literarias o de artículos de revistas científicas o técnicos con fines didácticos dentro de los límites estipulados en el artículo 58 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual número 8039.