

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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: USUCAPIÓN CIVIL Y AGRARIA

**RESUMEN:** En la presente investigación se aborda el tema de la usucapión, desde una perspectiva doctrinaria, analizando su concepto, características y supuestos en que tiene lugar. Junto a este análisis, se hace una diferenciación entre la Usucapión aplicable en el Derecho Civil, de la aplicable en materia Agraria. De esta forma, se citan normas que regulan esta temática, así como jurisprudencia en la que se analiza detenidamente las diferencias existentes entre ambos institutos, así como los supuestos en los que cabe su aplicabilidad.

### Índice de contenido

1. Doctrina.....	2
a. Concepto de Usucapión.....	2
b. Fundamento.....	2
c. Clases.....	3
i. Ordinaria.....	3
ii. Extraordinaria.....	3
d. Elementos.....	4
i. Posesión.....	4

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

---

i.1 Pública.....	4
i.2 Pacífica.....	5
i.3 Continua.....	5
i.4 Ininterrumpida.....	5
ii. Tiempo.....	6
iii. Buena Fe.....	6
iv. Título TraslATIVO de Dominio.....	6
iv.1 Justo Título.....	6
e. Diferencias entre la Usucapión Agraria y la Civil.....	7
2. Normativa.....	8
a. Constitución Política.....	8
b. Código Civil.....	9
3. Jurisprudencia.....	10
a. Requisitos para que proceda la Usucapión Agraria.....	10
b. Análisis sobre los Requisitos que debe ostentar el Poseedor .....	13
c. Concepto y Distinción de la Usucapión Agraria con la Usucapión Civil.....	19
d. Análisis y Fundamento Jurídico de la Usucapión Agraria....	23

**DESARROLLO:**

**1. Doctrina**

**a. Concepto de Usucapión**

[Albaladejo, Manuel]<sup>1</sup>

“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.”

[DÍAZ DELGADO, Agustín Javier]<sup>2</sup>

“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.”

[MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea]<sup>3</sup>

“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.”

### **b. Fundamento**

[Albaladejo, Manuel]<sup>4</sup>

“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.”

“En síntesis; por medio de la usucapión o prescripción positiva, el ordenamiento jurídico transforma un estado de hecho en un estado de derecho (...)”

[ROJAS FERNÁNDEZ José Francisco]<sup>5</sup>

“(...) 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...”

### **c. Clases**

#### **i. Ordinaria**

[MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea]<sup>6</sup>

“Este tipo de prescripción es conocida con el nombre de prescripción decenal, esto haciendo alusión al plazo -exigido- e

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

---

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.”

**ii. Extraordinaria**

[ROJAS FERNÁNDEZ José Francisco]<sup>7</sup>

“Este tipo de prescripción es conocida con el nombre de usucapión treintaenal, 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.”

[MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea]<sup>8</sup>

“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.”

**d. Elementos**

**i. Posesión**

[DÍAZ DELGADO, Agustín Javier]<sup>9</sup>

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

“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.”

[ROJAS FERNÁNDEZ, José Francisco]<sup>10</sup>

“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.”

### **i.1 Pública**

[ALBALADEJO, Manuel]<sup>11</sup>

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

[MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea]<sup>12</sup>

“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.”

### **i.2 Pacífica**

[MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea]<sup>13</sup>

“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.”

[ALBALADEJO, Manuel]<sup>14</sup>

“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.”

### **i.3 Continua**

[ZELEDÓN ZELEDÓN, Ricardo]<sup>15</sup>

“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. (...)”

[PLANIOL]<sup>16</sup>

“(...) 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.”

### **i.4 Ininterrumpida**

[ALBALADEJO, Manuel]<sup>17</sup>

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

---

“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.”

[DÍAZ DELGADO, Agustín Javier]<sup>18</sup>

“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.”

**ii. Tiempo**

[MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea]<sup>19</sup>

“(…) 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.”

**iii. Buena Fe**

[MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea]<sup>20</sup>

“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.”

**iv. Título TraslATIVO de Dominio**

[MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea]<sup>21</sup>

“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.”

**iv.1 Justo Título**

[ALBALADEJO, Manuel]<sup>22</sup>

“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).”

[MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea]<sup>23</sup>

“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.”

[HERRERA ULATE, Miguel]<sup>24</sup>

“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

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

requisitos de ser continua, pública y pacífica, comportándose quien la ostenta como su verdadero titular.”

[ESPIN CÁNOVAS]<sup>25</sup>

“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, hecho 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.”

### **e. Diferencias entre la Usucapión Agraria y la Civil**

[ROJAS FERNÁNDEZ, José Francisco]

“La usucapión agraria tiende a procurar que la tierra cumpla su función socio-económica en beneficio de la colectividad, mientras que la usucapión civil procura más que nada satisfacer el principio jurídico de la seguridad en su aspecto de certeza.

Sus contenidos por ello son diferentes, ambos juegan su papel en esferas y ámbitos disímiles, mientras que uno se desarrolla en un ámbito del Derecho Agrario, más dinámico, el otro lo hace en uno más estático, el Derecho Civil.

La usucapión agraria protege, estimula y premia únicamente al que trabaja la tierra otorgándole la calidad de propietario; la usucapión civil puede otorgarle tal calidad a quien ni siquiera explote el derecho real .

En la posesión civil los actos posesorios pueden consistir tanto en un hacer efectivo sobre la cosa, como en la simple posibilidad

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

material de ello. En el derecho agrario se exige un poder efectivo, pero a la vez que dicho poder se traduzca en actos productivos reales.

En el derecho agrario no se considera como acto posesorio la simple visita del propietario al inmueble, es necesario para considerarlo como tal que el propietario ponga a producir dicho inmueble, tampoco lo es la simple limpieza del terreno.

Tanto en el derecho civil como en el agrario, se requiere que la posesión sea pública, pacífica, ininterrumpida; pero además, de ello es necesario en el derecho agrario que la posesión conlleve la realización de actos agrarios que tiendan a la explotación económica del inmueble, y que sean realizados por un agricultor o campesino, el elemento subjetivo varía del derecho civil al derecho agrario. También es fundamental que los actos posesorios agrarios se realicen racionalmente en relación directa con el tipo de tierra.

Mientras que en el Código Civil se exige para el cumplimiento de la usucapión la existencia del justo título y la buena fe, en el Derecho Agrario desaparecen dando lugar a otros elementos distintos.

En el Derecho Agrario el trabajo es el fundamento del derecho de propiedad, en otras palabras, "Al ser el trabajo el fundamento de la usucapión es también el título por el cual se adquiere la propiedad", mientras que en el Código Civil el título traslativo de dominio como negocio jurídico es fundamental para el cumplimiento de la usucapión.

Tampoco exige la usucapión agraria la buena fe, no se precisa que el poseedor agrario crea o no que con su actuar está perjudicando a alguien. Lo importante es que trabaje. Pero de acuerdo a la Ley de Tierras y Colonización en su artículo 52, también es imprescindible que esos actos posesorios se realicen por necesidad, de ahí, entonces, que la necesidad neutraliza la mala fe."<sup>26</sup>

## 2. Normativa

### a. Constitución Política<sup>27</sup>

**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.

### b. Código Civil<sup>28</sup>

**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.

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

---

**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).

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

---

**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**

#### **a. Requisitos para que proceda la Usucapión Agraria**

"V.- El recurrente combate en su totalidad la sentencia de primera instancia. Considera se cumplieron con todos los requisitos legales necesarios para aprobar las diligencias de información posesoria. Sostiene que el rechazo se basó en razones completamente erróneas, en cuanto a la posesión decenal. Afirma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 y 6 de la Ley, ha demostrado todos y cada uno de los requisitos, pues todos los testigos afirman que posee el inmueble desde hace más de quince, dieciocho y veinte años, razón suficiente para aprobar la titulación. Además, señala, el terreno se encuentra bien delimitado, cercado y cultivado, y su ejercicio ha sido público, pacífico e ininterrumpido. Por otra parte, aduce, el título traslativo solo se exige para el caso de que el titular no tenga la posesión decenal, y en este caso él la tenía, pues adquirió desde 1978 el inmueble, de manos de Lucía Quirós Bonilla. Concluye indicando que si bien es cierto él adquirió por compraventa desde 1978, el documento original se le extravió, y por ello ofrece como prueba la declaración jurada de Lucía Quirós Bonilla. El a-quo, concluye, en lugar de aplicar criterios agrarios, utiliza

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

criterios totalmente civilistas, atentando con los principios que deben regir la materia. VI.- Lleva razón el recurrente en sus agravios. El a-quo erró tanto en la valoración de la prueba aportada a las diligencias, al no analizarlas conforme al artículo 54 de la Ley de la Jurisdicción Agraria, cuanto en la indebida interpretación y 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: presentar 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 Area protegida, probar su posesión decenal mediante la declaración de tres testigos del lugar, indicar el valor actual del inmueble, así como el estado de uso y conservación del suelo, entre otros. En las presentes diligencias establecidas por Pedro Quirós Brenes, 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

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

existentes, la construcciones y demás mejoras realizadas...”, además, se le pide 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 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 titular 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 titular, don Pedro Quirós Brenes, tiene más de quince, dieciocho y veinte años de poseer el inmueble, según se aprecia de las declaraciones testimoniales de: Luis Enrique Guzmán Boza, a folio 19, Marco Vinicio Coto Ramírez, a folio 20 y Oscar Alfredo Sanabria Coto, a folio 20. Además lo ha poseído a título de dueño, y lo ha dedicado al cultivo de chayote, ejerciendo una posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años, sumando la posesión de su anterior transmitente Lucía Quirós Bonilla, de quien lo adquirió en el año 1978 en la suma de cincuenta mil colones (Ver declaraciones testimoniales citadas, y declaraciones juradas del titular a folio 67. VII.- En cuanto a la declaración de Enrique Guzmán, si bien es cierto indica lo adquirió por herencia del papá, debe considerarse también la cadena posesoria a que hace referencia el titular quien como se dijo lo obtuvo de Lucía Quirós en 1978. De ahí que esa declaración aislada no tiene la fuerza para desvirtuar los hechos tenidos por acreditados, pues vista en todo su contexto resulta coherente con la prueba restante evacuada por el a-quo (artículo 54 Ley de Jurisdicción Agraria). Por lo anterior, lleva razón el recurrente en sus agravios, pues no es dable en este caso

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

---

pedir un documento formal traslativo de la posesión, pues está suficientemente acreditado que el titular tiene más de diez años de poseer el inmueble, pero además, que lo adquirió aproximadamente en 1978 de Lucía Quirós Bonilla, fecha a partir de la cual lo ha poseído como único y exclusivo propietario. Además, se cumplen todas las restantes condiciones exigidas por la Ley para proceder a ordenar la inscripción del fundo a su nombre, considerando además que si bien no existe un estudio técnico del uso del suelo, si se presentó una constancia del Ingeniero Municipal en la cual se indica está haciendo uso adecuado del fundo." <sup>29</sup>

**b. Análisis sobre los Requisitos que debe ostentar el Poseedor**

"IV.- El demandado Carlos Paniagua Delgado interpone contra la sentencia de las quince horas treinta minutos del siete de octubre del dos mil tres, apelación con nulidad concomitante, alegando como motivos de nulidad y apelación los siguientes agravios: La sentencia contiene violación a la normativa, equívoca y omisa apreciación de la prueba, incumplimiento de los principios agrarios para resolver este fallo. Indica la sentencia es fallada parcialmente en su contra por dos razones: 1-No se cuenta con justo título y 2-es poseedor de mala fe. Aduce la parte actora no probó los hechos tercero al decimocuarto y no se analizó en su totalidad el testimonio de Ovidio Arce Rojas, Guillermo José Vidaurre Aviles a folios 158 y 159; Kattia María Paniagua Alvarez a folio 277 a 282, estos testimonios referidos al cumplimiento de los requisitos de la usucapión y a la existencia de la actividad agraria desarrollada por don Carlos Paniagua por más de diez años, desde mil novecientos ochenta y seis, y que era don Carlos quien poseía la finca en forma absoluta y nadie más lo hacía. Aduce que para la construcción del puente él pagó dinero para ello, y se le dijo por parte del señor Córdoba que el puente era ayuda de gobierno, por lo que considera fue víctima de engaño. Dice ha sido poseedor por más de diez años, y es contradictorio cuando en el proceso penal se afirma fue cuidador de esa finca. Con relación al hecho

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

---

de que la actora instaló electricidad recién adquirida la propiedad ello no es cierto porque quien ha pagado la corriente eléctrica ha sido el recurrente incluso ese servicio está a su nombre. Aduce el Juez cometió un error al afirmar que se aprovechó de la situación penal del señor Alem para introducirse al terreno y ostentar la posesión agraria, lo que es contradictorio cuando afirma que su posesión es decenal y que ha realizado actos posesorios agrarios como empresa agraria. No se puede afirmar se haya aprovechado de la situación penal de Ricardo Alem, por cuanto la propiedad está inscrita a nombre de la sociedad y una cosa es la persona física y otra la persona jurídica la cual nunca quedó acéfala, tanto que el año mil novecientos noventa y seis el representante de dicha sociedad presentó un proceso penal en su contra. Afirma, no es cierto que su posesión se iniciara en el año 1996, pues el testigo Ovidio Arce Rojas, del Ministerio de Agricultura, se refiere a cuándo empezó su posesión. Manifiesta su posesión agraria originaria es su título, el que se justifica en la posesión misma. Indica no tiene mala fe y que la demanda penal en su contra fue absolutoria y el proceso de desahucio fue archivado sin que le fuera notificado. Se muestra inconforme porque se falla en su contra y hasta se le condena en costas, cuando no se han cumplido con los tres presupuestos de la acción reivindicatoria. No se cumple con la legitimación activa porque el actor no probó su posesión cuando el único poseedor ha sido el demandado. No se cumple con la legitimación pasiva, pues el accionado es no es poseedor ilegítimo al demostrar tener más de diez años de tener su actividad productiva; y no hay identidad de objeto pues existen dudas sobre el tamaño del bien, y ello se comprueba con el testimonio de Ricardo Gurdián Marchena quien dice no precisa la medida del terreno, pero que era unas veinticinco hectáreas; y que la actora nunca pidió prueba pericial para ello. Aduce el no apreciar estos tres elementos es evidente la sentencia también es nula. Indica se ha dictado sentencia en su contra porque se afirma no tiene justo título, cuando se ha demostrado su posesión misma que es el título por adquisición originaria,

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

fundado en el trabajo como fuente del derecho de propiedad y la actividad agraria en su posesión decenal. Dice no es poseedor de mala fe porque ha venido poseyendo un terreno inscrito por más de diez años y la persona que inicia el proceso penal no es personero de la sociedad propietaria, además que resultó absuelto en ese proceso penal. Considera no puede haber mala fe por el hecho de poseer un fundo agrario, pues en la posesión apta para la usucapión agraria, no existe la categorización de la posesión en de buena o mala fe. La posesión agraria esta caracterizada por elementos objetivos y no subjetivos, lo determinante para que exista es la actividad, no la intención o buena fe, sino la tendencia productiva de un predio prolongada en el tiempo o explotación. Aduce la sentencia es civilista y no incluye elementos y concepto de posesión agraria como ya se ha determinado en la jurisprudencia y la doctrina. Arguye ha cumplido con todos los requisitos para la usucapión agraria, la posesión agraria por más de diez años, ejercida de manera pública, pacífica, continua, a título de dueño, no ha tenido mala fe y su justo título es la posesión misma, empresa agraria que ha fundado en todo el terreno en cuestión junto con el trabajo de su familia. En la sentencia se ha analizado su contrademanda como una posesión civil y nunca como posesión agraria, lo que acarrea nulidad. El apelante cuestiona el contrato para cuidado de terreno entre el actor y su cuñado Oscar Montero, indica su cuñado siempre trabajo para otra finca, y duda de las firmas que aparecen en ese contrato por lo que solicitó prueba pericial para determinar la veracidad del mismo, indica que en todo caso ese documento no es importante, pues él ha sido el único poseedor en diez años. Manifiesta no se le ha dado importancia a otros procesos penales que él ha interpuesto, como el proceso penal por perjurio contra Ricardo Alem, por falsificación. Falsedad ideológica, uso de documento falso contra Ricardo Alem, Jorge Murillo Chaves y Eduardo Cerdas Fernández ante la Fiscalía de Alajuela; también una queja contra Jorge Murillo Chaves ante el Juzgado Notarial. Por lo expuesto, solicita sea revocada la sentencia y se declare con lugar las excepciones y su

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

---

reconvencción con costas a cargo de la parte actora.- (Ver folios 750 al 785). V.- Se ha tenido por demostrado que la actora Exportaciones e Importaciones Alsa Sociedad Anónima es propietaria registral de la finca inscrita en el Partido de Alajuela número 215609-000. La parte demandada ha pretendido por prescripción positiva adquirir ese derecho de propiedad y así lo ha solicitado al interponer dicha excepción y contrademanda. Manifiesta haber cumplido con todos los requisitos consistentes en una posesión agraria por más de diez años, en forma continua, pública, pacífica, a título de dueño, y de buena fe, basándose en una posesión originaria en la que la actividad agraria desarrollada en ese fundo hacen su justo título. Con relación a los requisitos de la usucapión alegados como cumplidos por el demandado reconventor, ha de indicarse no se comparte haya dado cumplimiento a dos de ellos, sea lo referente a la buena fe y a la posesión pacífica, aunque se comparta haya dado cumplimiento al resto; sin embargo, para que se configure la usucapión deben cumplirse todos los requisitos concomitantemente, porque a falta de uno solo de ellos, la usucapión no prospera. Con relación a la mala fe en su posesión : Para el análisis de este requisito, debe indicarse la parte demandada reconventora no demostró que su posesión en el inmueble de marras fuera una posesión en precario por estado de necesidad para su subsistencia y la de su familia. Esta situación de poseedor en precario es esencial para determinar si estamos en presencia de una usucapión especial agraria, en la cual resulta irrelevante la existencia de buena o mala fe, incluso el análisis del justo título, pues la Ley de Tierras y Colonización Número 2825 de 14 de octubre de 1961, especialmente en su artículo 92, estableció la usucapión especial agraria, eliminando como requisitos el justo título y la buena fe, exigiendo el ejercicio de actividades agrarias para la subsistencia del poseedor y la de su familia. De allí adquiere especial relevancia las citas doctrinarias hechas por el apelante en su recurso, como "que la tierra ha de ser de quien la trabaja", "el trabajo agrario como fuente de adquisición de la propiedad" entre otros, en los que se

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

realza la posesión consistente en una actividad agraria productiva. Sin embargo, al no demostrarse si el demandado reconventor reunía la condición de ser poseedor en precario, deberá aplicarse las reglas comunes de la usucapión agraria -ya no las de la usucapión especial agraria como se dijo-. Para la usucapión agraria, siempre la actividad productiva es uno de los elementos importantes para valorar la posesión, sin embargo, los requisitos de buena fe y justo título se mantienen. En el caso de la buena fe, se hecha de menos pues se considera no se ha cumplido. La buena fe atañe a la convicción personal del sujeto sobre su legitimidad, la creencia de que lo que se entra a poseer no tiene dueño, es necesariamente la ignorancia o el error en cuanto a la existencia de un vicio que invalida el título o modo de adquirir, y para el caso de la usucapión esa ignorancia se refiere al desconocimiento de que exista ya un dueño sobre el terreno poseído. Cuando don Carlos Paniagua entra a poseer el terreno, dentro del mismo ya existían ciertas edificaciones que evidenciaban la existencia de un dueño, de que ese terreno ya tenía propietario. Esas evidencias físicas lo eran la existencia de un puente de madera, de dos edificaciones -una casa y una lechería-, el inmueble contaba con servicio de electricidad, pues existía en el mismo un medidor de electricidad, además de caminos internos y cercas que fueron posteriormente reconstruidas. Indica el recurrente entró a poseer porque el terreno estaba abandonado. Sin embargo, aunque haya habido abandono quedaron rastros que evidenciaban la existencia previa de un propietario que Paniagua Delgado no podía ignorar. Incluso tuvo la posibilidad de saber quién era el propietario, pues con el número de medidor ese dato era fácilmente constatable en la empresa que brindaba ese servicio eléctrico. Posteriormente, alrededor del año mil novecientos noventa y cuatro, la sociedad actora coloca en el inmueble un portón con un rótulo con nombre "ALSA", siendo éste otro indicio del interés -materializado- del propietario registral sobre su finca. En la declaración confesional de don Carlos Paniagua, él acepta siempre ha existido en el terreno un medidor y que no fue

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

él quien lo instaló; además indica en el inmueble ya existía un puente de madera que fue posteriormente hecho de cemento, reconoce además ya existían unas columnas y que posteriormente apareció hecho un portón con un rótulo, que como se cayeron él los regaló. Sobre la construcción del puente de cemento, no se entra a valorar cuál versión de las dos partes es la verdadera, pues resulta irrelevante al existir indicios suficientes como los indicados supra, que permitieron a don Carlos Paniagua saber de la existencia de un dueño sobre el terreno que poseía. La testigo Kattia María Paniagua Alvarez -hija del demandado reconventor- a folio 278, refiriéndose a los trabajos realizados por su padre en el terreno en cuestión, indica dicho señor en el ochenta y siete cuando ingresa a poseer la finca hizo limpieza de potreros, arreglo de cercas y caminos, posteriormente reconstruyó una casita. Con esta declaración se denota la existencia previa a su ingreso, de cercas, caminos, potreros y casita que fueron reparados por don Carlos. En igual sentido se refiere Mauricio Gurdián Hurtado a folio 164, quien indica cuando se vendió el terreno a la parte actora en el año mil novecientos ochenta y siete, el mismo tenía dos casas una por el sector oeste y otra que era la lechería. Por su parte el testigo Ovidio Arce Rojas a folio 188, indica en el terreno había un puente de tablones donde ahora está el de cemento, lo que significa ya ese puente existía cuando ingresa don Carlos; y así lo afirma Ricardo Gurdián Marchena a folio 155 cuando dice: " existe un puente de cemento dentro de la finca, pero no sé la fecha en que se hizo, ni quien lo hizo, aclaro que lo reconstruyeron, porque el que había era de madera desde que la finca era de mi tío Mario". Por esos signos externos ya existentes en el terreno al ingreso del demandado; con base a la lógica y sana crítica, no pudo éste haber ignorado o tener la creencia de la inexistencia de un dueño, por lo que la buena fe no se cumple. En el recurso de apelación el recurrente dice que no hay mala fe porque ha sido poseedor por más de diez años y cuando se ha poseído un fundo agrario con una actividad productiva la mala fe no existe, porque prevalece el trabajo agrario sobre el

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

aspecto subjetivo. Sin embargo, como se dijo supra, ese criterio lo es para cuando estamos en presencia de una usucapion especial agraria, y en este caso el demandado reconventor no demostró su condición de poseedor en precario, como para hacer ese tipo de valoración. Indica no hay mala fe porque la persona que inicia el proceso penal no es la sociedad propietaria y en segundo lugar porque se le absuelve. Nótese éstos dos criterios no han sido considerados para determinar la mala fe del demandado, sino que han sido los elementos expuestos supra. El otro requisito no cumplido para la usucapion lo es el ejercicio de una posesión pacífica durante los diez años de posesión. Indica el demandado reconventor el inicio de su posesión lo fue en el año mil novecientos ochenta y siete (ver escrito a folio 96), lo que significa su posesión decenal concluiría en el año mil novecientos noventa y siete inclusive. Durante los dos últimos años de esa posesión decenal, sea para mil novecientos noventa y seis y mil novecientos noventa y siete, se planteó proceso penal, en perjuicio de la sociedad actora Exportaciones e Importaciones ALSA S.A., y contra Carlos Paniagua Delgado por el delito de usurpación, (ver partes involucradas en la sentencia cuya copia es visible a folio 56) por motivo de su ocupación en el terreno de marras objeto de este proceso. La existencia de esa causa penal, -aunque de ella saliera absuelto el señor Paniagua Delgado-, implica litigiosidad por causa de esa posesión, en la que su propietaria registral pretendía la recuperación del inmueble, y don Carlos defendía su posesión que en ese momento aún no era la decenal. Ejercer una posesión pacífica implica aquella en la que no ha existido violencia, entendida ésta como una fuerza actual e inminente tanto física como moral -amenazas-. La pacificidad implica ausencia de conflicto contra aquel quien tiene derecho de hacer el reclamo de su propiedad. Al existir ese conflicto judicial con su titular registral, la posesión ejercida en ese momento por parte del demandado se convirtió en litigiosa y dejó de ser pacífica. Dicho conflicto penal no permitió se cumpliera el plazo decenal con una posesión pacífica, al estar revestidos esos

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

dos últimos años de litigiosidad. No hay duda de la importante empresa agraria productiva de don Carlos, quien con su trabajo logró desarrollar exitosos cultivos de fresas, pastos, hortalizas y ganadería lechera, tal como lo afirmaron los testigos ofrecidos por éstos señores Guillermo Vidaurre Aviles a folio 158, Ovidio Arce Rojas a folio 188, Oscar Manuel Víquez Córdoba a folio 182, su hija Kattia Paniagua Alvarez a folio 277. Sin embargo esa sola actividad no era suficiente, pues debió demostrar la existencia de todos los requisitos de la usucapión agraria, y esa actividad productiva era uno de los varios requisitos que se debían cumplir.

VI.- El recurrente apela la sentencia aduciendo además que la parte actora no cumplió con la demostración de los presupuestos de la acción reivindicatoria, sea la legitimación activa, legitimación pasiva y la identidad de objeto. Sobre la legitimación activa indica nunca fue poseedora del terreno en cuestión, pues quien lo había sido era Paniagua Delgado. Se considera si existe Legitimación Activa por parte de la accionante Exportaciones e Importaciones Alsa Sociedad Anónima, al demostrar ser la titular registral de la finca inscrita bajo matrícula Doscientos quince mil seiscientos nueve-cero cero cero del Partido de Alajuela (ver certificación registral a folio 3). Además de esa titularidad, cuando compra dicho inmueble en el año mil novecientos ochenta y siete, compra el terreno con caminos internos, un puente con tablones de madera, dos edificaciones consistentes en una casa y una lechería, actos posesorios ya existentes. Posteriormente a partir del cinco de abril de mil novecientos noventa se le suministra electricidad (a dicha sociedad quien figura como cliente), a través de su medidor de electricidad número 591868 que aparece a su nombre; según se desprende del documento de folio 144; aunque posteriormente fuera cambiado el servicio a nombre de don Carlos Paniagua. Además en el año mil novecientos noventa y cuatro, la actora instaló un portón con un rótulo con la palabra ALSA, que luego fue regalado por el demandado a otra persona. Estos signos en el terreno implica la presencia e interés de la sociedad actora de conservar su

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

inmueble, refleja de alguna forma no hizo abandono total de su propiedad, su interés en ella se mantuvo latente. Sobre la legitimación pasiva, también se cumple, pues el demandado al no demostrar haber adquirido el derecho de propiedad por usucapión, se torna en poseedor ilegítimo del terreno en cuestión, por lo que la demanda contra él está correctamente planteada. Sobre la falta de identidad de objeto aducida por el apelante, indicando hay dudas sobre la medida del terreno, pues el testigo Ricardo Gurdián hace referencia que no precisa la medida del inmueble, que lo que se vendió eran como veinticinco hectáreas; además la parte actora nunca pidió prueba pericial. El presupuesto sobre la Identidad de objeto significa: la identidad entre el bien reclamado por el propietario y el poseído ilegítimamente por el demandado o poseedor. En este caso la parte actora solicita la reivindicación de su inmueble inscrito bajo el número de matrícula 2-215609-000 representada en el plano catastrado número A-688858-87, con una medida de veintidós hectáreas cinco mil trescientos treinta y siete metros con sesenta y seis decímetros cuadrados (ver folios 3 y 5). Dicho inmueble es el mismo que ha sido poseído por el demandado, y ello se comprueba con el documento de folio 16 en que se indica Carlos Manuel Paniagua Delgado es poseedor actual de la finca situada en el distrito sétimo del cantón primero de Alajuela, que mide veintidós hectáreas cinco mil trescientos treinta y siete metros cuadrados y seis (sic) decímetros cuadrados, según plano catastrado A-seis ocho ocho ocho cinco ocho-ochenta y siete. Este documento refleja que el área poseída por el demandado era la misma que se representa en el plano A-688858-87 de la sociedad actora. Por lo expuesto, no hay duda que el terreno reclamado por la actora es el mismo poseído por el demandado. VII.- En forma tímida, el apelante en folio 768, muestra su inconformidad en cuanto a la condenatoria en costas que se hace en su contra en la sentencia apelada. Con base en el artículo 55 de la Ley de Jurisdicción Agraria y 221 del Código Procesal Civil aplicado supletoriamente, imponen el pago de ambas costas a la parte perdedora. Sin embargo, ese mismo artículo 55

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

citado supra, indica que la parte vencida podrá ser exonerada del pago de las costas personales y aún de las procesales, cuando a juicio del tribunal, exista motivo suficiente para litigar. En este caso, la parte demandada reconventora tenía ese motivo suficiente para enfrentar este proceso e incluso plantear la contrademanda, pues al haber ejercido un trabajo agrario por tantos años en forma continúa en el terreno de marras, creyó haber nacido para él el derecho a usucapir el derecho de propiedad. Sin embargo no vió coronado ese derecho, pues la actividad agraria productiva

no era suficiente requisito, sino otros más que el demandado técnicamente no cumplió. A pesar de ello, con esa actividad productiva, tuvo motivo suficiente para enfrentar este proceso y litigar de la forma en que lo hizo, por lo que procede se resuelva este asunto sin especial condenatoria en costas."<sup>30</sup>

### **c. Concepto y Distinción de la Usucapión Agraria con la Usucapión Civil**

"V. El punto medular de estas diligencias gira en torno al hecho que de conformidad con la certificación del Instituto Nacional de Innovación y Transferencia de Tecnología Agropecuaria, en el inmueble descrito en el plano catastrado A-seiscientos sesenta y cinco mil novecientos cuarenta y cuatro no se ejerce el uso conforme del suelo, ya que se recomienda la implementación de cobertura vegetal en los taludes y en las terrazas. Por tal motivo, la Procuraduría General de la República se opone a la aprobación de estas diligencias si no se da un efectivo cumplimiento a esas recomendaciones técnicas. VI. Resulta esencial citar jurisprudencia de la Sala Constitucional donde se analiza aspectos generales de la Usucapion, los cuales sirven de fundamento para resolver las presentes diligencias, en virtud de tratarse de un modo de adquisición de derechos reales: "REGIMEN GENERAL DE LA USUCAPION: En principio, debe indicarse que las diligencias de información posesoria reguladas en la Ley de Informaciones Posesorias N° 139 el 14 de julio de 1941 y sus

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

reformas, son un procedimiento judicial no contencioso por medio del cual se formaliza un título de propiedad de bienes inmuebles en el Registro Público. En general, con ese procedimiento se pretende que los poseedores que carecen de título inscribible en el Registro Público, lo obtengan. El artículo 1 de esa ley dispone que para que el poseedor de bienes raíces solicite el otorgamiento de título con base en el procedimiento de información posesoria, deberá demostrar una posesión por más de diez años con las condiciones que señala el artículo 856 del Código Civil, a saber, en calidad de propietario, continua, pública y pacífica. Los anteriores requisitos de tiempo y condición, caracterizan la posesión necesaria para usucapir. Para obtener la propiedad de los bienes inmuebles por prescripción positiva, además de la posesión en las condiciones indicadas, el artículo 853 del Código Civil señala como requisitos: el título traslativo de dominio y la buena fe. (...) , se desprende que la titulación del bien inmueble tiene como requisito la adquisición de la propiedad. O sea, que se distingue el momento de adquisición de la propiedad por usucapion del momento en que esa situación se hace valer en el procedimiento de información posesoria para obtener un título inscribible en el Registro Público. De ahí que se considere la usucapion como un modo de adquisición de la propiedad y de otros derechos reales poseíbles, y a la titulación como el procedimiento por medio del cual , comprobados los requisitos de la usucapion, se confiere el título de propiedad inscribible. La usucapion es un modo originario de adquirir un derecho real poseíble por el transcurso del tiempo con los requisitos de ley. El efecto jurídico adquisitivo de la usucapion se produce de manera automática con el transcurso del tiempo unido a una posesión hábil que reúna las condiciones fijadas para la posesión ad usucapionem, y a los demás requisitos establecidos por la ley (...)" . (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. N° 04587-97 de las quince horas cuarenta y cinco minutos del cinco de agosto de mil novecientos noventa y siete. El énfasis no es del original). VIII. Analizada la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N° 7779 del 30 de

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

abril de 1998, se tiene en dicha normativa no se exige como requisito para titular por medio de Información Posesoria, el que se efectúe el estudio de suelos a fin de verificar si se cumple o no con el uso conforme del suelo, mucho menos que se deniegue el reconocimiento del derecho de propiedad si no se ejerce actualmente la posesión conforme al uso que debe tener el suelo. De acuerdo a lo anterior, no lleva razón el ente estatal de que dicho requisito está contemplado en ese cuerpo legal. Lo que sí ocurre es que en el Decreto N° 29375-MAG-MINAE-H-HACIENDA-MOPT del 8 de agosto del 2000 mediante el cual se promulga el Reglamento a dicha ley, en su artículo 58 se dispone: "En toda información posesoria o que se presente ante el IDA o ante los Tribunales de Justicia, con el fin de inscribir en el Registro Público de la Propiedad, el interesado, además de los requisitos que exige la normativa común, deberá demostrar con un estudio adecuado de suelos, que ha ejercido la posesión cumpliendo con el uso conforme del suelo para la actividad que realiza de acuerdo con la metodología aprobada, y ejecutándolas con las mejores prácticas de su manejo, según la mejor tecnología disponible en cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 3, 6, 12, 13, 19, 26, 27, 41, 43 y 64 de la Ley N° 7779 y este Reglamento", siendo que el artículo 173 de ese Reglamento dispuso que el mismo regiría a partir de su publicación. IX. Es menester indicar, antes de entrar en vigencia el Reglamento que exige ese requisito (publicado en La Gaceta No 57 del 21 de marzo del 2001), ya el promovente había obtenido la usucapion sobre el terreno de marras, toda vez tal y como se indicó anteriormente, la posesión ejercida personalmente por la trasmitente Etilma Rojas Mejías data desde mil novecientos setenta y seis. X. En el antecedente jurisprudencial de la Sala Constitucional citado, se infiere claramente como principio que LA PROPIEDAD SE ADQUIERE CUANDO SE CONSOLIDA LA USUCAPION, INDEPENDIENTEMENTE DE SI SE INSCRIBE O NO EL INMUEBLE, TODA VEZ LA TITULACION ES SIMPLEMENTE UNA FORMALIZACION DEL DERECHO DE PROPIEDAD. XI. Bajo esta inteligencia, no es posible aplicar retroactivamente el Reglamento en perjuicio de derechos ya

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

adquiridos, toda vez al haber estado consolidado el derecho de propiedad a la fecha en que se incorpora vía reglamentaria el requisito del uso conforme del suelo, no es procedente exigirle al promovente demostrar que los actos posesorios en que pretende basar su titulación han sido conformes a esa nueva normativa. Nótese cuando se consolidó la usucapion que di origen al derecho de propiedad, la trasmitente de la promovente había ejercido los actos posesorios conforme a los requisitos para adquirir el dominio vigentes en ese momento. XII. Ahora bien, la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N° 7779 del 30 de abril de 1998, establece en el artículo 6 inciso a) como una de las funciones específicas del Ministerio de Agricultura y Ganadería el "fiscalizar, evaluar y realizar, cuando lo considere necesario, los estudios básicos de uso de la tierra para definir los de uso agrícola, acatando los lineamientos de la legislación vigente en materia de ordenamiento territorial", y el artículo 41 establece: "Toda persona física o jurídica, pública o privada, estará obligada a fomentar, contribuir y ejecutar todas las prácticas y actividades necesarias para el manejo, la conservación y recuperación de suelos. Por tanto, es obligatorio cooperar y acatar la medidas que el Ministerio de Agricultura y Ganadería, en coordinación con el Ministerio de Ambiente y Energía, dicte con el fin de manejar, conservar y recuperar el recurso suelo". Asimismo el artículo 45 dispone que "es obligación de las personas físicas y jurídicas, propietarias o poseedoras de terrenos de aptitud agrícola, permitir el ingreso de los técnicos autorizados por el Comité del Area o el Ministerio de Agricultura y Ganadería, para que verifiquen el mantenimiento de las prácticas de manejo, conservación y recuperación de suelos". Asimismo el artículo 51 dispone que "quien por acción u omisión, atente contra lo dispuesto en la presente normativa, incluso contra las finalidades y los objetivos señalados en los capítulos I y II de esta ley, incurrirán en las acciones que tipifique la legislación penal y sancionatoria vigente. Igualmente, se aplicará la legislación administrativa correspondiente en las faltas que impliquen

# Centro de Información Jurídica en Línea

## Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

violación de las normas administrativas que protegen de estos hechos a los bienes públicos o privados y que sancionen a los infractores". XIII. Bajo este orden de ideas, es evidente que al aprobarse la información posesoria, no implica que las entidades públicas del caso (Ministerio del Ambiente y Energía o Ministerio de Agricultura y Ganadería) no puedan dar seguimiento a este caso concreto a fin de lograr que se cumplan los objetivos y alcances de la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos, aplicando los procedimientos que correspondan. XIV. Lo anterior resulta de esa manera porque no es dable denegar la titulación del inmueble por el hecho de que no se cumpla en su totalidad actualmente con el uso conforme del suelo, ya que tal y como se explicó, mediante este procedimiento de información posesoria lo que se hace es reconocer un derecho de propiedad ya consolidado. Interpretar lo contrario implicaría prácticamente la denegación de un derecho de propiedad preexistente por no cumplirse con una disposición reglamentaria que puede ser cumplida a través de los mecanismos administrativos previstos por la ley. XV. Así las cosas, por las razones expuestas, se rechazan los embates de la Procuraduría Genral de la República, por lo que lo procedente es confirmar la resolución venida en alzada. En lo apelado se confirma la sentencia venida en alzada."<sup>31</sup>

#### **d. Análisis y Fundamento Jurídico de la Usucapión Agraria**

"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

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

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 acápite precedentes de modo continuo y durante el término de 5 años, las adquiere por prescripción y puede entablar juicio ante el Fuero Privativo Agrario para que se declare dueño. La acción reivindicatoria y demás acciones reales prescriben en igual término". En Venezuela, la Ley Orgánica de Tribunales y Procedimientos Agrarios 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

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

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

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

---

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 1°, y 1° inciso e) de la Ley de Informaciones Posesorias, 3° de la Ley Múltiple de Tierras, 1° y 3° 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

## Centro de Información Jurídica en Línea

### Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

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 3º de la Ley de cita)."<sup>32</sup>

**FUENTES CITADAS:**

- 1 ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil. Tomo III. Derecho de Bienes. Volumen Primero Parte General y Derecho de Propiedad. Barcelona, España. Librería Bosch. pp. 165.
- 2 ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, citado por DÍAZ DELGADO, Agustín Javier. La usucapión extraordinaria, análisis histórico, análisis comparado y perspectivas de regulación en el ordenamiento jurídico costarricense. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1997. pp. 43.
- 3 SALVAT, citado por MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea. Análisis comparativo entre la Usucapión Civil y la Usucapión Agraria. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, 2001. pp. 91.
- 4 ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil. Tomo III. Derecho de Bienes. Volumen Primero Parte General y Derecho de Propiedad. Barcelona, España. Librería Bosch. pp. 165, 98.
- 5 SALVAT, citado por ROJAS FERNÁNDEZ José Francisco. Requisitos necesarios para la Usucapión de Inmuebles. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho, San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1985. pp. 14.
- 6 MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea. Análisis comparativo entre la Usucapión Civil y la Usucapión Agraria. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, 2001. pp. 100
- 7 ROJAS FERNÁNDEZ José Francisco. Requisitos necesarios para la Usucapión de Inmuebles. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho, San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1985. pp. 33.
- 8 MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea. Análisis comparativo entre la Usucapión Civil y la Usucapión Agraria. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, 2001. pp. 108
- 9 DÍAZ DELGADO, Agustín Javier. La usucapión extraordinaria, análisis histórico, análisis comparado y perspectivas de regulación en el

ordenamiento jurídico costarricense. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1997. pp. 46.

10 ZELEDÓN ZELEDÓN, Ricardo citado por ROJAS FERNÁNDEZ, José Francisco. Requisitos necesarios para la Usucapión de Inmuebles. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho, San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1985. pp. 41.

11 ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil. Tomo III. Derecho de Bienes. Volumen Primero Parte General y Derecho de Propiedad. Barcelona, España. Librería Bosch. pp. 184

12 MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea. Análisis comparativo entre la Usucapión Civil y la Usucapión Agraria. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, 2001. pp. 116.

13 MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea. Análisis comparativo entre la Usucapión Civil y la Usucapión Agraria. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, 2001. pp. 119.

14 ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil. Tomo III. Derecho de Bienes. Volumen Primero Parte General y Derecho de Propiedad. Barcelona, España. Librería Bosch. pp. 182

15 ZELEDÓN ZELEDÓN, Ricardo citado por ROJAS FERNÁNDEZ José Francisco. Requisitos necesarios para la Usucapión de Inmuebles. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho, San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1985. pp. 86.

16 PLANIOL, citado por MARTÍNEZ CASTRO Jessica Andrea. Análisis comparativo entre la Usucapión Civil y la Usucapión Agraria. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, 2001. pp. 120.

17 ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil. Tomo III. Derecho de Bienes. Volumen Primero Parte General y Derecho de Propiedad. Barcelona, España. Librería Bosch. pp. 185

18 DÍAZ DELGADO, Agustín Javier. La usucapión extraordinaria, análisis histórico, análisis comparado y perspectivas de regulación en el

ordenamiento jurídico costarricense. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1997. pp. 53.

19 MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea. Análisis comparativo entre la Usucapión Civil y la Usucapión Agraria. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, 2001. pp. 124

20 MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea. Análisis comparativo entre la Usucapión Civil y la Usucapión Agraria. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, 2001. pp. 126

21 MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea. Análisis comparativo entre la Usucapión Civil y la Usucapión Agraria. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, 2001. pp. 130

22 ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil. Tomo III. Derecho de Bienes. Volumen Primero Parte General y Derecho de Propiedad. Barcelona, España. Librería Bosch. pp. 200-201.

23 MARTÍNEZ CASTRO, Jessica Andrea. Análisis comparativo entre la Usucapión Civil y la Usucapión Agraria. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, 2001. pp. 131

24 HERRERA ULATE, Miguel. El título en la Usucapión. Tesis para optar por el título de Licenciado en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1997. pp. 44-45.

25 ESPIN CÁNOVAS, citado por ROJAS FERNÁNDEZ José Francisco. Requisitos necesarios para la Usucapión de Inmuebles. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho, San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1985. pp. 108.

26 ROJAS FERNÁNDEZ, José Francisco. Requisitos Necesarios para la Usucapión de Inmuebles. Tesis para optar al grado de Licenciatura en Derecho. San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho, 1985. pp. 38-39.

27 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA, 7 de noviembre de 1949.

28 Ley Número 30. Costa Rica, 19 de abril de 1886.

29 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución No. 351-2004, de las quince horas con quince minutos del once de junio de dos mil cuatro.

30 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución No. 577-2005, de las catorce horas del veintisiete de julio de dos mil cinco.

31 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución No. 459-2006, de las dieciseis horas con quince minutos del once de mayo de dos mil seis.

32 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución No. 068-1994, de las catorce horas con cincuenta y cinco minutos, del diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.