

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: EL JUSTO TITULO EN LA USUCAPIÓN

RESUMEN: El presente informe de investigación realiza un análisis desde el punto de vista de la doctrina nacional acerca del título en la usucapión como requisito para que ésta figura pueda operar, abarcándose la problemática de su interpretación desde área civil y agraria, además desde la jurisprudencia se desarrolla el tema de la posesión por tolerancia y como el propietario puede cesarla, y otros conceptos básicos acerca de la usucapión y la posesión.

Índice de contenido

1DOCTRINA.....	1
a)Tipos de Usucapión en la legislación costarricense.....	1
b)Sobre los problemas del título: la posesión y la buena fe en los conflictos agrarios.....	5
c)Problemas jurisprudenciales en cuanto a la usucapión.....	7
2JURISPRUDENCIA.....	11
a)Derecho del propietario a cesar la posesión por tolerancia en cualquier momento.....	11
b)La usucapión agraria y la función social de la propiedad agraria.	18
c)Sobre la propiedad y la posesión agraria en el derecho agrario....	39

1 DOCTRINA

a) Tipos de Usucapión en la legislación costarricense.

[RIVERO SÁNCHEZ]¹

“La doctrina admite, todavía hoy día, dos tipos de usucapión: la breve, también llamada ordinaria; y la larga, denominada también extraordinaria. Común a ambos tipos de usucapión es:

a) el requisito de la posesión pública, pacífica, continua e

ininterrumpida y, en el caso del dominio, a título de dueño (animus domini), y

b) el tiempo, el cual, con todo, no es igual en su duración para ambas.

Fuera de estas coincidencias, el régimen de los institutos es diverso, pues, en tratándose de la ordinaria o breve, se exige, de manera sistemática, el justo título y la buena fe.

El problema al que da solución la institución de la usucapión breve, es de sobra conocido: la transmisión de la cosa está viciada porque el enajente no es su propietario, o bien, se carece de capacidad o legitimación para llevar a cabo la transmisión o constitución del derecho. En estas circunstancias interviene la usucapión para sanear la irregularidad del título. Y, precisamente por contarse con un título que legitima la entrada en posesión del bien y siendo de buena fe el adquirente, se admite, para la consumación de la usucapión, el plazo relativamente breve de 10 años. En el caso de la prescripción larga no se requiere ni el justo título ni la buena fe, siendo suficiente que se cumpla con el requisito de la posesión y un tiempo más o menos prolongado (20 o 30 años). Para la adopción de esta solución pueden darse diversas razones, como la conveniencia de que las cosas sean aprovechadas económicamente, o bien, puede argumentarse que es justo que la propiedad le pertenezca a quien la trabaja o utiliza efectivamente, o, finalmente, puede hacerse incapié en el problema de inseguridad que se presenta en aquellos casos en que un predio, presumiblemente abandonado por su dueño, es trabajado durante 20 o mas años por una persona que se comporta frente a todos como si fuera su legítimo propietario sin serlo. En todos estos casos, la ley admite que se adquiera la propiedad del bien aún sin tener justo título ni buena fe. Pero nótese que se trata de situaciones excepcionales, previstas por el propio texto legislativo.

En Costa Rica, con todo, la situación es diversa. Pues el Código Civil reconoce únicamente el instituto de la usucapión breve u ordinaria. No otra cosa se desprende del artículo 853 de dicho texto, de conformidad con el cual: "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".

Esta definición legal no es correcta por varias razones. En primer lugar, es evidente que la usucapión es una institución por la que se adquiere, no solamente "la propiedad de una cosa", sino que, además, permite adquirir otros derechos reales (usufructo, uso, habitación, etc). Por otra parte, es cuestionable la terminología que asimila la usucapión a una forma de prescripción. En realidad,

la utilización del término prescripción en un sentido muy amplio, que incluye a la usucapión, es una creación que tiene sus raíces en la ya comentada praescriptio longi temporis, y que dominó la visión del problema que se plasmó en las tres grandes codificaciones del derecho natural racional: la codificación prusiana (parágrafo 500 1 9), la codificación austríaca (parágrafo 1451) y el Code Napoleón (artículo 2219). Y ya se indicó que en el año 424, Teodosio II estableció, por una constitución, que todas las acciones personales y reales, menos la hipotecaria, se extinguían en treinta años, con lo cual contribuye a acentuar la confusión terminológica. Con el tiempo, se llegó a distinguir entre prescripción positiva y prescripción negativa. Pero la ciencia jurídica criticó fuertemente la mezcla de todos estos diversos institutos en un mismo concepto de prescripción, fenómeno éste que Savigny censura y califica como una utilización "de conceptos artificiales totalmente reprobable" (vollig verwerflich(en) ... Kunstausdrücke(n)). El BGB alemán sigue otro camino. Utiliza un concepto restringido de prescripción y regula la usucapión en la parte de la codificación relativa a los derechos reales (Sachenrecht), donde está sometida, en parte, a reglas propias.

Con todo, la definición legal que contiene el artículo 853 del Código Civil costarricense no deja duda alguna en el sentido de que la institución que se regula es la de la usucapión breve, para la cual se requiere un justo título, posesión y buena fe.

En la época actual, la doctrina es prácticamente unánime al afirmar que para la usucapión breve se requiere de un justo título. En general, el derecho real debe ser propio del transmitente, el cual, además, debe tener capacidad y legitimación para llevar a cabo el acto de disposición. En el justo título, de que habla el artículo 853 del Código Civil, falta uno de estos dos supuestos:

a) o bien el derecho transmitido no pertenece al disponente (esto podría acontecer porque el enajenante nunca ha sido el propietario o titular del bien, o bien porque su derecho se ha resuelto o de cualquier otra forma se ha extinguido, o bien, porque el título que tiene no es idóneo o suficiente para llevar a cabo la transmisión, como sucedería si un usufructuario, arrendatario, comodatario, etc, transmitieran la propiedad del bien). Puede decirse que el principal vicio del título que purga la usucapión es el de la adquisición de un no propietario, por lo que se considera que la adquisición se ha llevado a cabo "a non domino", es decir, de quien no es propietario;

b) o bien el disponente carece de la capacidad y legitimación necesarias para llevar a cabo el acto.

El problema que afecta al justo título recae propiamente en uno de los llamados presupuestos subjetivos de la negociación, pues el sujeto que realiza el acto de enajenación carece, como se dijo, de titularidad, legitimación o capacidad para llevar a cabo el negocio. Pero en lo demás, el título está en orden, tanto en lo que respecta a los presupuestos objetivos del negocio (existencia o posibilidad física, licitud o posibilidad jurídica, determinación o determinabilidad y valor exigible), como en lo que toca a los elementos esenciales (voluntad, manifestación y causa). En especial, debe resaltarse que lo relativo a las formalidades que (excepcionalmente), debe revestir la manifestación de voluntad, están presentes (tal sería el caso de la escritura pública para llevar a cabo una donación de inmueble -artículo 1397 del Código Civil). Por eso dice la doctrina que el defecto que acusa el justo título le es extrínseco. Porque en sí mismo está en orden y es, visto en abstracto, idóneo para transmitir el derecho de que se trata, pero por defectos en los presupuestos subjetivos de negociación, en el caso concreto, no produce el efecto traslativo buscado.

En el derecho costarricense, la palabra título tiene tres acepciones. En algunos casos es sinónimo de causa o atribución patrimonial (por ejemplo en los artículos 853 y 854 *Ibídem*). En segundo lugar, existen normas en que se lo toma como sinónimo de documento (ver artículo 459 *Ibídem*), y, finalmente, designa la naturaleza de la atribución patrimonial (como cuando se habla de bienes adquiridos a título gratuito, por ejemplo, en el artículo 41 del Código de Familia).

En el artículo 853 del Código Civil, título designa al negocio jurídico por el cual alguien adquirió el bien de otra persona. Títulos justos y hábiles para adquirir serían, por ejemplo, la compraventa, la donación, la herencia, el pago.

Debe resaltarse que el justo título, la posesión y la buena fe son, lógica y jurídicamente, elementos distintos. Pero ello no significa que carezcan de relación entre sí. Pues es el caso que, en la usucapión breve, existe un fuerte nexo entre todos ellos. Hay un ligamen que impide que el intérprete los analice de manera separada o desvinculada, o, lo que es peor, que se reduzca la usucapión a uno sólo de ellos. Dicho ligamen se establece por la razón de que el justo título traslativo del dominio o del derecho real de que se trate es el elemento que justifica la posesión (y no a la inversa). Y, por otra parte, es la existencia del justo título lo que hace presumir la buena fe.

La tendencia a reducir la usucapión a la mera posesión es en última instancia, como puede apreciarse, un ejemplo de

primitivismo jurídico, es decir, de la tendencia que al decir de Alterini, priva en los ordenamientos jurídicos y que consiste en darle a las instituciones jurídicas la forma que estas tenían en sus orígenes, haciendo a un lado la evolución que estas han sufrido en el transcurso de la historia."

b) Sobre los problemas del título: la posesión y la buena fe en los conflictos agrarios.

[MEZA L.]²

"En primer lugar diremos que en materia agraria los requisitos de la usucapión, sea posesión con animo de dueño, publicidad, pacificidad y continuidad, tiempo, buena fe y justo título salvo las excepciones que diré se encuentran tanto en una como en otra rama. Lo que puede cambiar es la forma de determinar la presencia de uno u otro requisito. Las únicas diferencias entre lo civil y agrario en torno al título y la buena fe, las encontramos en la posesión precaria de tierras decenal, es decir en la usucapión basada en la posesión precaria de tierras. Igualmente, existe una diferencia, con visos de inconstitucionalidad, que no solo es permitida al derecho agrario sino también al civil, en tratándose de la usucapión regulada en la Ley de Titulación de Vivienda Campesina, la cual respeto, se aplica tanto a la rama agraria como civil dependiendo de la extensión y aptitud del terreno. En todos los demás casos en ambas ramas del derecho se exigen tanto el título como la buena fe en materia de usucapión .

En segundo lugar diremos en relación al título en la usucapión, que éste como requisito de este modo de adquisición de la propiedad y otros derechos reales poseíbles, tiene varias acepciones en nuestro ordenamiento, así como en otros ordenamientos, como el español . Se habla de justo título, título traslativo de dominio y título hábil, entre otras acepciones. Igualmente, se habla de título como documento y como negocio jurídico y título como causa. Todas estas acepciones del vocablo título nos llevan a concluir que cualquier definición al respecto resulta incompleta o carente de generalidad a efectos de cubrir todos los significados de las acepciones contempladas en nuestro ordenamiento, de modo que partiendo de las particulares

definiciones de título debemos encontrar la más general en relación al concepto de título como requisito de la usucapión.

En tercer lugar, aunque suene un poco obvio, la usucapión o prescripción positiva es un modo originario de adquisición. Esta consideración resultará de importancia al momento de entender la acepción del vocablo título como documento hábil, traslativo de dominio, conforme ha sido definido por la doctrina y jurisprudencia y a efectos de entender este modo de adquirir sin la participación del dueño lo que no necesariamente significa a non domino en todos los casos en los cuales exista usucapión, por cuanto se adquieren bienes susceptibles de adquisición por particulares que carecen de propietario distinto del Estado o que tienen propietarios particulares.

En cuarto lugar, en relación a la buena fe, esta es en una creencia que se exige al momento de la toma de posesión, y consiste en que el poseedor cree que no lesiona el derecho de otro entrar a poseer el bien y obra en forma justa al tener la cosa en su poder. Si bien la buena fe se exige desde el momento de la toma de posesión ésta debe permanecer durante todo el tiempo en que se ejerce la posesión. No importa que el poseedor obre con error, lo que importa es que exista una convicción razonable que obedezca a una actuación diligente aún cuando la verdad sea totalmente distinta.

En quinto lugar, aún y cuando en doctrina y en algunas legislaciones se establece una diferencia entre la buena fe en sí y la buena fe en relación al título, en nuestro ordenamiento jurídico dichos conceptos son independientes, de donde, a efectos del análisis de los requisitos de la usucapión, no debe considerarse la buena fe en relación a la creencia de que el título que se tiene es idóneo o no o proviene del dueño u otro tercero. Por ello, el título y la buena fe son conceptos independientes; se puede tener título sin tener buena fe y se puede tener buena fe sin tener título, ejemplo de este último caso resulta ser el título putativo.

En sexto lugar, la buena y la mala fe son personalísimas, de modo que la condición de tal no se transmite de un poseedor a otro sino que al efecto debe examinarse el aspecto psicológico y ético en cada caso a efectos de determinar su acreditación. De ese modo si el poseedor adquiere creyendo que el título de su transmitente es justo y en realidad el mismo cumple con los requisitos de ser documento hábil para transmitir la propiedad pero que no lo hace por causas ajenas a él, aún y cuando su transmitente sea de mala fe el adquirente no por ello sucede en la mala fe a su poseedor y el tiempo para prescribir se inicia a contar a partir de dicha

adquisición, por el contrario si el transmitente es de buena fe y el título de adquisición de la posesión es justo el poseedor adquiere y hace suyos los años de posesión del transmitente en virtud del principio de la continuidad posesoria.

En sétimo lugar, la buena fe se presume siempre y al que la niegue se le obliga a la demostración de su no existencia. Igualmente, la mala fe sobrevenida no tiene como fundamento la simple duda sino que requiere la certidumbre del poseedor de que actúa en forma ilegítima.

Ahora bien en cuanto a las interpretaciones, que establecidas en forma errónea es necesario corregir, debo indicar las siguientes:

1. No es cierto que la posesión vale por título en tratándose del derecho de posesión, de servidumbres o de muebles.

De acuerdo a nuestra normativa, artículo 854 del C.C., en dichos casos, la posesión no vale por título; la posesión hace presumir el título, que es distinto, lo cual significa que al ser ésta una presunción iuris tantum se puede demostrar lo contrario. Esta confusión tan frecuente tanto en doctrina como jurisprudencia nacional obedece quizás al hecho de que tanto el Código francés como el español, y la doctrina de los mismos, de innegable influencia en nuestra formación jurídica, contemplan normativa en la cual se indica que la posesión, en dichos casos, vale por título.

Cuando la posesión se adquiere originariamente, no es que la posesión valga por título o que es el título mismo sino que la posesión hace presumir el título, lo cual tendrá una influencia decisiva como lo veremos a continuación.

Cuando se habla de título, ninguna de las acepciones que contiene el Código Civil contiene la generalidad necesaria que abarque todo el significado del concepto de título como requisito para la usucapión. Si queremos encontrar un concepto general de título que nos permita explicarnos del porque de vocablos como título justo, título traslativo de dominio o título hábil o título documento, debemos de encontrarlo en su identificación primaria con el concepto de "modo de adquirir", es decir como hecho jurídico al cual la ley atribuye el efecto de producir la adquisición de derechos o bienes."

c) Problemas jurisprudenciales en cuanto a la usucapión

[RIVERO S.]³

“Como quiera que sea, la jurisprudencia nacional no pudo permanecer ajena al debate entorno al problema que presenta la usucapión, tanto en el ámbito civil como en el agrario. En especial debe ponerse de manifiesto la participación activa de la jurisprudencia de nuestro máximo tribunal civil, es decir, de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Sólo que, durante mucho tiempo produjo una jurisprudencia errática e insegura, cambiando según la integración de esta alto Tribunal y plagada de toda suerte de votos salvados y notas de todo tipo.

No deseo hacer en este lugar un resumen de toda esa jurisprudencia respecto al problema de la usucapión, pero el estudio histórico de fallos de la Sala Primera en la materia pone de manifiesto los problemas antes dichos.

Creo que es verdaderamente problemática esta situación jurisprudencial, máxime si se toma en consideración que una de las funciones fundamentales de la casación debería ser la de introducir seguridad jurídica. Con todo, y pese a las inseguridades y vaivenes apuntados, puede leerse en recientes fallos una seria tendencia a reconsiderar algunas tesis típicamente agraristas (como la de la propiedad posesoria) y (aunque todavía con cierta timidez), la reducción agrarista de la usucapión a la mera posesión.

Esta nueva orientación jurisprudencial de la Sala Primera constituye, sin lugar a dudas, un estaca clavada en el corazón mismo del derecho agrario, lo cual pone de manifiesto, indudablemente, la crisis por la que atraviesa actualmente esta disciplina jurídica.

En el momento que redactábamos las presentes notas la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia emitió la resolución N° 1-99 de las 14, 00 hrs. del día seis de enero en donde, con la integración de todos sus magistrados titulares, Magistrados Cervantes Villalta, Zamora Carvajal, Picado Odio, Montenegro Trejos y Zeledón Zeledón, busca zanjar definitivamente la cuestión reforzando la orientación última de la jurisprudencia de casación. Con el voto afirmativo ampliamente mayoritario de los primeros cuatro y la opinión salvada del Magistrado Zeledón Zeledón parece terminada la cuestión.

Por la importancia de la resolución, en este mismo número se publica la sentencia que puede observarse en páginas 51 y siguientes.

Si la actual jurisprudencia de la Sala Primera le ha dado la

espalda a las tesis agraristas, resulta extraño y hasta paradójico que se celebre un fallo de la Sala Constitucional, el número 4587-97, como "un hito histórico en la jurisprudencia costarricense", agregándose que en este fallo "se ratifican, con carácter vinculante y desde el ámbito de la interpretación constitucional, todos los criterios que venía desarrollando la Sala Primera de la Corte en materia de Posesión, Justo Título y Buena Fe en la Usucapión". En especial se aplaude el considerando IV de dicha resolución, que en lo fundamental, reza:

"En cuanto al título hábil para usucapir, la doctrina ha dicho que lo que se requiere es un negocio jurídico de adquisición del derecho poseído. El título es el hecho que sirve de causa a la posesión y, en consecuencia, a la adquisición de la propiedad. Es el fundamento jurídico, la razón determinante de la adquisición. La usucapión supone, en su origen, un acto o una serie de actos, por los cuales una persona adquiere sobre una cosa una posesión que normalmente debería ir aparejada a un derecho sobre el bien, pero eso no sucede, por lo que el título de la usucapión coincide con el acto de adquisición posesoria. El título debe ser justo, lo que obliga a su validez y conformidad con el ordenamiento Jurídico (lícito). La jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia (Véanse resoluciones números 92 de las 10:00 horas del 21 de junio de 1991 y 68 de las 14:55 horas del 17 de agosto de 1994) señala al respecto que para la usucapión, el artículo 853 del Código Civil exige título traslativo de dominio, posesión y buena fe, pero en el numeral 854 aclara que se requiere justo título, lo que se caracteriza no como documento sino como causa de adquisición; que el artículo 854 excluye la prueba del justo título en tres hipótesis: bienes muebles, servidumbres y derecho de posesión; que en estos casos el hecho de la posesión hace presumir el título; que tratándose del derecho de posesión el título no es necesario, porque la posesión vale por título; que no se debe pedir título a quien adquiere originalmente, como producto de una toma de posesión en que no tiene ningún transmitente y en que su causa de adquisición encuentra tutela en el ordenamiento; que para el caso anterior, el título se confunde con la posesión, el título es la posesión; que el carácter de justo del título radica en el hecho de que sea lícito, y para el caso ad usucapionem significa que la posesión debe reunir los requisitos de pública, pacífica, continua, y en calidad de verdadero titular; que cuando el Código Civil exige título traslativo de dominio o la ley de informaciones posesorias obliga a su presentación junto con otros documentos necesarios para la tramitación del expediente se refieren exclusivamente al caso en que el usucapiente no ha sido el poseedor originario, sino que ha adquirido de otro poseedor; que en este caso sí se requiere demostrar

documentalmente el título...".

Frente a esta resolución de la Sala Constitucional deben hacerse simplemente las siguientes observaciones:

1) En primer lugar no es cierto que la Sala Constitucional, en el fallo de comentario, ratifique la jurisprudencia de la Sala Primera. Si por jurisprudencia se entiende la reiteración de fallos conformes y si, como creo haber suficientemente mostrado, esta conformidad de fallos es inexistente en el caso del problema de la usucapión, lo cierto es que lo único que hace la Sala Constitucional, indudablemente de manera apresurada, es apoyarse en una de las tantas tesis ensayadas por la Sala Primera; precisamente en aquella que, desde la perspectiva teórica y constitucional (!), se rebela como la más débil.

2) En segundo lugar, llama poderosamente la atención que el Tribunal Constitucional se apoye en resoluciones de un Tribunal llamado a conocer de asuntos de legalidad, produciéndose con ello una extraña mezcla de competencias, criterios y fronteras.

3) Grave es que los fallos en que se apoya la Sala Constitucional son, sin lugar a dudas, de una antigüedad considerable (concretamente, de los años 1991 y 1994). La Sala Constitucional pasa por alto todas las resoluciones posteriores de la Sala Primera, en las cuales se rebelan las enormes tensiones que la materia ha despertado en el medio costarricense. Ello pone sobre el tapete de la discusión el problema de la legitimidad democrático-comunicativa de un criterio constitucional que analiza un problema sólo desde una única perspectiva.

4) Más aún: como ya se ha dicho, la jurisprudencia reciente de la Sala Primera ha cambiado de criterio. Si la lógica de la Sala Constitucional es la de apoyarse en las resoluciones de la Sala Primera ¿deberá entonces entenderse que los nuevos criterios también son vinculantes? ¿o deberá esperarse a que la Sala Constitucional se pronuncie nuevamente sobre cada nueva variación jurisprudencial para estimar que, ahora sí, resulta vinculante el fallo?

¿será acaso que el voto 4587-97 define de una vez y para siempre el problema de la usucapión en el derecho costarricense?

5) Por otra parte, es cuestionable el carácter vinculante del mencionado fallo en cuanto entra a analizar el "régimen general de la usucapión". Téngase presente que en el recurso que dio origen al voto 4587-97, lo que se cuestiona es sólo el artículo 7 de la Ley de Informaciones posesorias. Ahora bien, de conformidad con el artículo 83 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, los interesados tienen derecho de apersonarse dentro de los 15

siguientes a la primera publicación del aviso correspondiente en el Diario Oficial, relativo a la interposición del recurso de que se trate. Pero si en los considerandos de la resolución se tocan otros temas respecto de los cuales no se ha dado expresamente el aviso de rigor y se le da, además, fuerza vinculante erga omnes a dichas consideraciones, entonces se violaría el derecho de defensa de los legítimos interesados de apersonarse al proceso constitucional en defensa de sus posiciones (!).

6) No obstante, y esto es, a Dios gracias, lo decisivo, el determinar si unos hechos concretos deben subsumirse o no dentro de la especie fáctica de la usucapión tal y como la contempla el artículo 853 del Código Civil es, dichosamente y en última instancia, un problema de calificación jurídica. Y al respecto, en un reciente y preclaro fallo de la Sala Constitucional, se estipuló sin lugar a dudas y con carácter vinculante, que la imposición por parte del superior, del deber de darle a los hechos una determinada calificación jurídica, viola la independencia judicial (!). (Voto 5795-98)

En todo caso, la necesidad del derecho agrario de resolver sus problemas de una manera autoritaria, haciendo de la decisión del juzgador la Ley para todos vinculante, además de plantear, como ya se dijo, serios problemas desde la perspectiva democrática comunicativa, dejan traslucir la enorme crisis por la que atraviesa esta disciplina.

2 JURISPRUDENCIA

a) Derecho del propietario a cesar la posesión por tolerancia en cualquier momento

[TRIBUNAL AGRARIO]⁴

VOTO N° 0514-F-07

TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Goicoechea, a las quince horas quince minutos del veintiocho de junio de dos mil siete.

PROCESO DE DESAHUCIO, planteado por LEON ELMER SOLÍS CÓRDOBA, mayor, casado, albañil, cédula nueve - cero sesenta y cuatro - doscientos ochenta y uno, vecino de la Esperanza de Cariari, Pococí y, HANNIA MARÍA DELGADO DELGADO, mayor, casada, de oficios domésticos, cédula uno - setecientos noventa y tres - seiscientos noventa y cinco, vecina de la Esperanza de Cariari, Pococí, contra VÍCTOR MANUEL SOLIS CAMPOS , mayor, casado, cédula uno - doscientos noventa y siete - novecientos ochenta y dos, vecino de la Esperanza de Cariari, Pococí. Tramitado en el Juzgado Agrario de la Zona Atlántica. Actúan como defensores públicos agrarios de la parte actora, y demandada respectivamente, los licenciados Javier Francisco Villalón Ruiz , y Fabricio González Herra , ambos mayores, profesionales y demás calidades en autos ignorados.

RESULTANDO:

1. La parte actora plantea la presente demanda de desahucio estimada en la suma de dos millones de colones, para que en sentencia se declare: "El demandado Víctor Manuel Solís Campos, se encuentra habitando dentro de la propiedad de los actores por puro consentimiento o mera tolerancia de los actores. Por no querer los actores que el demandado continúe viviendo dentro de su propiedad deberá éste salir de la misma, lo cual ordenará el Juez. Se le advierta al demandado que no deberá volver a ingresar a la propiedad de los actores. Se condene al demandado al pago de las costas de esta acción", (folios 6 a 10).

2. El demandado contestó negativamente la demanda en los términos que corren a folios 24 a 26 y opuso la excepción de falta de derecho, de interés, e legitimación activa y pasiva, y de excepción de contrato no cumplido.

3. El licenciado Sergio Ramos Álvarez, juez de instancia, en

sentencia de las diez horas veinticinco minutos del once de octubre del dos mil seis resolvió: "POR TANTO: Virtud de lo expuesto y artículos citados, se rechaza por improcedente en éste tipo de procesos la excepción de Contrato No Cumplido, se acogen las excepciones de Falta de Derecho, de Interés, Legitimación Activa y Pasiva y se declara SIN LUGAR en todos sus extremos la demanda de DESAHUCIO promovido por LEÓN ELMER SOLÍS CÓRDOBA y HANNIA MARÍA DELGADO DELGADO en contra de VÍCTOR MANUEL SOLÍS CAMPOS. No se resuelve sobre eventuales mejoras, por improcedente en éste (sic) proceso. Son las costas tanto personales como procesales a cargo de la parte actora actora (sic). NOTIFÍQUESE " (folios 87 a 88).

4. La parte actora formuló recurso de apelación para ante el Tribunal con indicación expresa de las razones por las cuales refuta la tesis del Juzgado de instancia, folios 159 a 164.

5. En la substanciación del proceso se han observado las formalidades de ley, sin que se observen errores u omisiones capaces de producir la nulidad del fallo.

Redacta el Juez ULATE CHACÓN; y,

CONSIDERANDO:

I.- Prueba para mejor proveer: En su recurso de apelación, el defensor público de los actores ofreció prueba documental para mejor proveer, de la cual sin embargo este Tribunal prescinde por existir suficientes elementos de juicio para resolver.

II.- El Tribunal no comparte la forma que viene expuesto el único hecho demostrado. En su lugar, se tiene por acreditado en esta instancia lo siguiente: 1.- Los actores, León Elmer Solís Córdoba y Hannia María Delgado Delgado, son cusufructuarios, desde el 13 de julio del 2004, de la finca inscrita en el Partido de Limón, folio real matrícula 26.991, derechos 003 y 004, en el cual existe una casa de habitación, tipo chalet, un rancho, un galerón, y árboles frutales de diferentes especies (Ver Certificaciones de folios 3 y 5, croquis a folio 41, reconocimiento judicial a folios 114 y 115 vuelto). 2.- La nuda propiedad de dicho inmueble le corresponde a los menores José Pablo Solís Delgado y Elmer Enrique Solís Delgado (certificación de folios 1 y 2). 3.- Aproximadamente

en el año 1998, León Elmer Solís Córdoba y esposa le permitieron al señor Víctor Manuel Solís Campos, padre de aquél, vivir en la casa de habitación, con el fin de que cuidara de la misma (Ver demanda a folio 7, contestación a folio 24, declaración testimonial de Arnoldo Madrigal Quesada, a folio 42, Danilo Cruz Sibaja a folio 42 vuelto, Guiselle Fernández Castro a folio 43 vuelto y Ramón Hidalgo Camacho a folio 44 frente) 4. En el año 2003, aproximadamente, Elmer Solís Córdoba regresó a habitar la casa de habitación con su familia, procediendo el señor Víctor Manuel Solís Campos a habilitar un galerón existente en la misma, para utilizarlo como habitación, con el consentimiento y por tolerancia de su hijo (Ver demanda a folio 7, contestación a folio 24, declaración testimonial de Arnoldo Madrigal Quesada, a folio 42, Danilo Cruz Sibaja a folio 42 vuelto, Guiselle Fernández Castro a folio 43 vuelto y Ramón Hidalgo Camacho a folio 44 frente).

III.- Hechos no probados: No se comparte lo dispuesto en cuanto al hecho indemostrado. En su lugar, no se tiene por acreditado: que haya existido un convenio entre el actor y el demandado, que le otorgue a éste un derecho a la mitad del inmueble objeto de esta litis.

IV.- El Juzgador de instancia rechazó la presente demanda sumaria de desahucio, pues consideró no se acreditó que existiera una mera tolerancia de los actores, a favor del demandado, por lo cual remite a las partes a discutir su situación a la vía ordinaria, declarando sin lugar la demanda.

V.- El defensor público, en representación de los actores, apeló invocando los siguientes agravios: 1. Existe una contradicción entre los hechos probados y no probados, porque por un lado indica que el demandado ingresó con el consentimiento de Elmer Solís Córdoba y por otro lado indica como no probado que exista mera tolerancia, siendo que ninguna de las declaraciones de los testigos desvirtúan dicha relación. Lo relativo a la construcción de la casa, o la existencia de algún contrato, afirma, debe discutirse en otra vía. 2. Combate la validez de la declaración de la testigo Isabel Córdoba Solís, al indicar existe una evidente enemistad de la señora Córdoba Solís con su nuera, amén de su manifiesto interés de que la finca fuera dividida, lo cual a su juicio debe discutirse en otra sede. 3. El a-quo debía limitarse a analizar los presupuestos para la procedencia o no del desahucio, y no entrar a valorar aspectos ajenos al mismo, señalando que más bien sus representados han tenido fuertes inconvenientes con el

demandado, a quien han denunciado en varias ocasiones. 4. La sentencia, afirma, obvia el análisis de los presupuestos de la mera tolerancia, y violenta los derechos de los niños, al no darle la protección correspondiente. En razón de lo expuesto pide se declare con lugar la demanda.

VI.- Lleva razón quien recurre. Los actos de mera tolerancia son aquellos que permite el titular del derecho a otra persona, para su disfrute parcial del bien, por una relación de amistad, parentesco o buena vecindad. La posesión es precaria porque no genera ningún derecho a su favor, y está a expensas de que el titular de la posesión pueda reclamarla en cualquier momento y recuperarla a través de un fallo judicial. (Tribunal Agrario, N° 724 14 hrs del 7-10-93.) Este criterio podría perfectamente aplicarse a las relaciones agrarias en el sentido de que el propietario de un fundo agrario puede permitir a otro u otras personas, en forma voluntaria y con el consentimiento expreso, aprovecharse del fundo agrario, por ejemplo para pasar de un fundo a otro, para llevar el ganado a un abrevadero cercano, para permitir que el ganado del vecino pastoree en una parte del fundo. También puede darse el caso de que el titular conceda la posibilidad al cuidador, administrador o al peón de una finca de aprovecharse de una casa para habitar por el tiempo necesario en períodos de cosecha. En fin, que le permita a un familiar, sea hijo, yerno, etcétera, aprovecharse de una parte del fundo para realizar cierto tipo de cultivos de autoconsumo y vivir temporalmente en él. Como puede observarse, en todos estos casos, muy comunes por cierto en nuestro medio, puede ocurrir que por una relación cercana entre el propietario del bien y el beneficiado con este acto unilateral de poner a disposición de otro sujeto (amigo, vecino o pariente) una parte del fundo, se genere una relación que no genera a favor del propietario ninguna contraprestación y, por ende, éste le puede poner fin a dicha situación cuando lo estime necesario y conveniente para su actividad o para ejercitar su derecho pleno sobre el bien. Ello sería perfectamente válido si se comprende que la persona se ha beneficiado de éste acto de buena voluntad por parte del propietario. El Tribunal Agrario en forma reiterada ha entendido el concepto de mera tolerancia así: "...aquellos actos poco molestos de disfrute parcial que el propietario de un fundo permite realizar a sus vecinos a consecuencia de las relaciones de buena vecindad, como pasar por sus tierras, abrevar los caballos en su abrevadero y coger aguas en sus fuentes. Es evidente que tendrán que ceder tan pronto como el propietario lo quiera." (Tribunal Agrario, N° 234 de las 13:10 del 20 de abril de 1994). El concepto

no parece encontrar ninguna dificultad pero si nos atenemos a la realidad práctica son innumerables las situaciones que, generándose en una relación de mera tolerancia, el beneficiario pretende cambiar la causa por la cual entra en posesión del bien y asumir un rol de poseedor a título de dueño e incluso de propietario, en perjuicio de quien le ha consentido voluntariamente disfrutar parcialmente el bien.

VII.- En el presente caso, el Tribunal coincide con los alegatos del defensor público agrario de los actores. Se considera que existen elementos de juicio suficientes en los autos para acoger la presente demanda de desahucio, pues concurren los presupuestos de fondo para su procedencia, veamos: En cuanto a la legitimación activa, tanto los propietarios, como los usufructuarios están legitimados para establecer la demanda de desahucio por mera tolerancia (artículo 449 del Código Procesal Civil). En este caso, plantean los actores León Elmer Solís Córdoba y Hannia María Delgado Delgado, son cusufructuarios, desde el 13 de julio del 2004, de la finca inscrita en el Partido de Limón, folio real matrícula 26.991, derechos 003 y 004 (certificación de folios 5 y 7). La nuda propiedad de dicho inmueble le corresponde a los menores José Pablo Solís Delgado y Elmer Enrique Solís Delgado (certificación de folios 1 y 2). Por lo que es evidente que aquéllos están legitimados para exigir y hacer cesar la relación de mera tolerancia y condescendencia con el demandado, incluso en protección de los menores de edad. En cuanto a la legitimación pasiva, debe indicarse que también este Tribunal ha tenido por demostrado que aproximadamente en el año 1998, León Elmer Solís Córdoba y su esposa le permitieron al señor Víctor Manuel Solís Campos, padre de aquél, vivir en la casa de habitación, con el fin de que cuidara de la misma, así se desprende de la verificación de los hechos de la demanda y la contestación (folios 7 y 24), y declaración testimonial de Arnoldo Madrigal Quesada, a folio 42, quien afirma conocer al actor desde hace diecisiete años, señalando que mientras se construía la casa éste la frecuentaba constantemente, y que Víctor no paga ningún tipo de arriendo por la casa, conociendo que son padre e hijo. Danilo Cruz Sibaja a folio 42 vuelto, afirma que la propiedad la vendió un hermano suyo a Elmer hace como catorce o quince años, y que este le dió oportunidad a Don Víctor para vivir ahí y construir, dándole la posada. La testigo Guiselle Fernández Castro a folio 43 vuelto afirma que cuando León Elmer regresó, don Victor tuvo que desocupar la casa y se acondicionó la bodega para pasar a vivir ahí, indicando, ésta don Víctor la hizo, que en la casa donde vive hoy Elmer don Víctor vivió seis o siete años. Finalmente, el

testigo Ramón Hidalgo Camacho (a folio 44 frente), si bien indica que Víctor estuvo construyendo la casa en la cual habita, dice no saber bajo qué condiciones lo hizo. De todo lo anterior, se puede desprender con claridad meridiana que en la especie se dió, sin duda alguna, una relación de mera tolerancia del hijo hacia su padre, quien estuvo colaborando en la construcción de la casa, y luego se quedó viviendo en ella, mientras el hijo y su familia vivían en otro lugar. A su regreso, don Víctor dejó la casa y acondicionó una pequeña casita para seguir viviendo, con el consentimiento de sus familiares. Se trata, en consecuencia, de un caso típico de relación por pura tolerancia por relaciones de parentesco o familiaridad. A partir del año 2003, entran en problemas familiares, con lo cual los actores deciden poner fin a esa relación.

VIII. Siendo que de los autos se desprende han existido denuncias por violencia doméstica y medidas de protección contra el demandado (ver folios 79 a 87 caso similar al que nos ocupa ahora, en nuestra Jurisprudencia de casación es el siguiente: "Sobre esto se explica que existen diferentes formas de posesión: una con ánimo de dueño, y otra por mera tolerancia del dueño que permite a otro, por una relación de amistad o familiar permanecer en un inmueble, ya sea viviendo, o sembrándolo para obtener el sustento diario. El señor Miranda ha afirmado que es el dueño porque ejerció ciertos actos...Dentro de las relaciones familiares es corriente que un suegro permita a un yerno construir una casa en la que habitará con su propia hija y nietos. Esto significa más bien un acto de tolerancia y de condescendencia con su yerno...Y si el señor Miranda se seguía desplazando hacia la finca a ver sus animales, era lógico suponer que debía cuidarlos, pero que eso no quería decir que la finca fuera suya..." (Sala Primera de Casación, No. 3 de las 14.30 horas del 14 de enero de 1994). Pese a lo anterior, podría ocurrir que las partes, al discutir otro tipo de derechos ajenos a esa relación, deban acudir a la vía ordinaria en defensa de los derechos que eventualmente le pueda corresponder. Sin embargo, ello no le quita la posibilidad a los propietarios, o , como en este caso, a los usufructuarios, a reclamar el disfrute pleno de su derecho real, no solo en beneficio propio, sino también el de sus hijos, que ostentan la nuda propiedad sobre el fundo en litigio.

IX.- En razón de todo lo expuesto, llevando razón el recurrente en sus agravios, lo procedente es REVOCAR, en lo que ha sido objeto de apelación, la sentencia recurrida, en su lugar, se rechazan las

excepciones de fondo de falta de derecho, falta de interés, y falta de legitimación activa y pasiva, para en su lugar declarar CON LUGAR, la presente demanda de DESAHUCIO promovida por León Elmer Solís Córdoba y Hannia María Delgado Delgado contra Víctor Manuel Solís Campo, y se confirman la orden de desalojo impartida interlocutoriamente, concediéndole al demandado el plazo improrrogable de quince días a partir de la firmeza de este fallo, para que proceda a desalojar el inmueble, en caso contrario se ordenará su desalojo a través de la autoridad de policía. Son las costas personales y procesales a cargo del demandado.

POR TANTO:

Se rechaza la prueba ofrecida para mejor proveer. En lo que ha sido objeto de apelación, se revoca la sentencia recurrida, en su lugar, se rechazan las excepciones de fondo de falta de derecho, falta de interés, y falta de legitimación activa y pasiva, para en su lugar declarar CON LUGAR, la presente demanda de DESAHUCIO promovida por León Elmer Solís Córdoba y Hannia María Delgado Delgado contra Víctor Manuel Solís Campos. Se confirman la orden de desalojo impartida interlocutoriamente, concediéndole al demandado el plazo improrrogable de quince días a partir de la firmeza de este fallo, para que proceda a desalojar el inmueble, en caso contrario se ordenará su desalojo a través de la autoridad de policía. Son las costas personales y procesales a cargo del demandado.

b) La usucapión agraria y la función social de la propiedad agraria

[TRIBUNAL AGRARIO]⁵

VOTO N° 0073-F-07

TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. Goicoechea, a las trece horas cincuenta minutos del treinta de enero del dos mil siete.

Proceso Ordinario planteado por IVÁN ALBERTO MC CARTHY VACTOR , mayor, casado, agricultor, cédula número siete-cero veintitrés-quinientos sesenta, y vecino de Limón, contra HABA SOCIEDAD ANONIMA , cédula de persona jurídica número tres-ciento uno-

setenta y cuatro mil ciento tres, representada por el señor Hernan Flemmings Roberson conocido como Hernan Robertson Peinktt, mayor, casado dos veces, cédula número siete- cero veinte- novecientos ochenta y siete, y vecino de Limón. Actúa como Defensor Público del actor el Licenciado Mario Rosales Vargas y como Abogado director del demandado el Licenciado Jorge Mejía Alvarez , ambos profesionales de calidades desconocidas en autos.-

RESULTANDO:

1º.- El actor plantea la presente demanda ordinaria agraria, cuya cuantía se fijó en la suma de cinco millones de colones (¢5.000.000.oo) para que en sentencia se declare: 1) Pretensión Principal: Con lugar la presente demanda en todos sus extremos acogiendo este proceso ORDINARIO DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA. 2-) Que el actor ha ejercido la posesión agraria con animus domini (animo de dominio) y cumpliendo con la función social en la parcela a que se refiere es proceso judicial y que se describe en el plano catastrado L-208100-94 por más de diez años. 3-) Que el actora (sic) tiene legitimación activa para demandar la prescripción positiva agraria sobre el terreno a que se refiere este proceso, que consta y se describe en el plano L-208100-94 y que forma parte de la finca que aparece inscrita al folio real partido de Limón matrícula 04694-000, sita en Santa Rosa distrito primero del cantón primero de la Provincia de Limón, quedando excluida cualquier otra porción de terreno de dicho inmueble no poseída por el actor según se determine en en ejecución de fallo. 4-) Que el actor ha adquirido el derecho de propiedad sobre el área de terreno objeto de éste proceso y descrito en el plano L-208100-94 al amparo de la prescripción positiva agraria prevista y reconocida en los artículos 92 y 101 de la Ley del Itco (sic), número 2825 de 1961 y sus reformas . 5-) Que esta prescripción positiva agraria ha operado de pleno derecho en favor del actor y con eficacia erga omnes o frente a cualquier tercero, incluso un tercero registral. 6-) En virtud de lo anterior, se ordenará cancelar las (sic) inscripción registral que aparece al nombre del demandado y de cualesquiera ulterior subadquirente sobre la finca en cuestión, cáncelandose en definitiva la inscripción de la referida finca inscrita al folio real Partido de Limón matrícula 04694-000 de la Provincia de Limón. 7-) Asimismo, y por lo anterior se ordene la inscripción a nombre del actor del terreno objeto de esta demanda con la cabida y colindancias que indique el perito topógrafo que se nombre en este juicio, para lo cual se abrirá folio real independiente, excluyendo cualquier porción no

poseída por el actor. 8-) Se imponga al demandado la obligación de pagar los daños ocasionados así ambas costas de éste proceso lo cual se liquidará en ejecución de sentencia, (F.31 a 32). 1) PRETENSIÓN SUBSIDIARIA: Que el suscrito actor tiene derecho al pago de todas las mejoras y accesiones realizadas sobre el terreno objeto de éste proceso en los 14 años de posesión agraria ejercida. Tales mejoras y accesiones han consistido en poner los terrenos en condiciones de producción agropecuaria en toda su extensión, darles mantenimiento, cuidarlos y chapearlos, hacer caminos, zanjas, desagües, hacer rondas a los caminos, levantar y cuidar cercas, siembra de árboles frutales, construir una casa de habitación y demás construcciones que determine el perito, así como las agriculturas existentes. El valor de esos trabajos será fijado en ejecución de sentencia y en los montos conforme a los costos y precios del momento en que el perito que se nombre realice esa cuantificación. 2-) Que la anterior indemnización por concepto de pago de mejoras y accesiones debe pagarla la demandada. 3-) Que el actor tiene derecho (sic) retención del terreno en cuestión hasta tanto no se produzca el pago efectivo de tales mejoras y accesiones y que sobre el monto fijado en sentencia firme que se dicte en la ejecución del fallo deberá la demandada, pagar intereses al tipo de la tasa pasiva más baja del Banco Central, por no aplicarse el interés legal por no tratarse de una obligación derivada de un préstamo conforme lo ha reconocido así nuestra jurisprudencia, hasta el efectivo pago de la suma principal. 4-) Se imponga al demandado la obligación de pagar los daños ocasionados así (sic) ambas costas de éste proceso lo cual se liquidará en ejecución de sentencia, (F.32-33-45).

2º.- En tiempo y forma el demandado contestó, oponiendo las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva y la genérica de sine actione agit.

3º.- Se tuvo como parte al Instituto De Desarrollo Agrario en los términos que corren a partir de folios 53 a 54, fue notificada como se desprende en el folio 52. No se apersonó al proceso tal Institución pública en la defensa de sus derechos durante el plazo concedido.

4º.- El Licenciado Edgar Calvo Solano, juez de primera instancia en resolución de las trece horas doce minutos del veintiséis de junio del año dos mil seis, resolvió: " POR TANTO: Se acoge la excepción genérica sine actione agit en tanto la misma

es comprensiva de las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y falta de legitimación pasiva opuestas por el demandado, en consecuencia se declara sin lugar en todos sus extremos , tanto en su petitoria principal como en su petitoria subsidiaria , la presente demanda incoada por el señor Iván Albert McCarthy Vactor contra HaHa Sociedad Anónima. Se condena al actor al pago de ambas costas de esta acción", (folios 189 al 199).

5º.- En la substanciación del proceso se han observado las prescripciones legales, sin notárse la existencia de errores u omisiones capaces de producir la nulidad del fallo.

Redacta el Juez ULATE CHACÓN ;y,

CONSIDERANDO:

I.- El Tribunal comparte la relación de hechos probados, que contiene la sentencia apelada, por tener buen sustento en los elementos de prueba que se citan en su apoyo. Además, se tiene por acreditado en esta instancia lo siguiente: 8.) El Instituto de Desarrollo Agrario, en la resolución de las 9 horas del 4 de mayo de 1998 tuvo por probado que el señor Ivan Alberto Mc Carthy Vactor, ocupa una área aproximada de tres hectáreas y la trabaja con árboles frutales, una área agrícola y musáceas (ver folio 16); 9.) El actor levantó un plano catastrado del área por él ocupada, en octubre de 1993, el cual quedó inscrito el 9 de setiembre de 1994 con el número L-208100-94, en donde se indica expresamente que es parte del Folio Real número 7-004694-000 (Ver plano catastrado de folio 1); 10) El demandado vive en el inmueble que posee, en el cual construyó una casa de habitación y tiene cultivos de coco, guanabana, nance y café (ver acta de reconocimiento judicial de folio 182 y testimonial de Blanca Quirós a folio 178 y Alejandra Cerdas a folio 178); 11) En el momento en que ingresó el actor al terreno de la demandada, el mismo se encontraba en estado de abandono (ver mismos testimonios anteriores).

II.- Hechos no demostrados: No se comparte lo dispuesto en cuanto a hechos indemostrados, al ser cuestiones de fondo que tienen que ver con la calificación jurídica y requisitos de la usucapión.

III.- El Juez Agrario de Limón, declaró sin lugar en todos sus extremos la demanda ordinaria agraria interpuesta por Ivan Albert Mc Carthy Vactor contra Ha. Ha. S.A. al considerar que el demandado no cumplió los requisitos de la usucapión en materia de justo título y buena fe.

IV. - El defensor público agrario del actor apeló, aduciendo lo siguiente: 1.- Falta de valoración de la prueba, en cuanto a los hechos probados, sosteniendo que el actor entró en posesión desde 1984, por lo que tiene más de 22 años de poseer el terreno, y fue declarado poseedor en precario por el Instituto de Desarrollo Agrario; 2.- Si bien el actor reconoce que esa tierra tenía un propietario, ese es un requisito para que sea declarado poseedor en precario, habiendo ejercido una posesión agraria ad-usucapionem al ser de más de veinte años a título de dueño; 3.- En cuanto a la falta de acreditación de la buena fe, sostiene que el fallo parte de una interpretación incorrecta de las normas del Código Civil (artículo 286) que presumen la buena fe en la posesión, invirtiéndose la carga de la prueba; 4.- Combate el argumento del a-quo en cuando exige los requisitos del artículo 853 del Código Civil, a saber título y buena fe, indicando que cuando su representado entró en posesión del bien el mismo se encontraba abandonado, por lo que su posesión es originaria y no derivada, siendo el título la posesión misma, siendo una posesión agraria conforme al artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, reiterando que la buena fe se presume siempre; 5.- Tampoco comparte el recurrente el rechazo del pago de las mejoras, pues sería negar el derecho que tiene una persona a recuperar el trabajo invertido; 6.- Finalmente, impugna lo resuelto en cuanto a costas, al considerar ha litigado de buena fe. Por todo lo anterior, solicita se revoque el fallo y se resuelva el conflicto declarando la usucapión a su favor, o en su defecto el reconocimiento de las mejoras.

V. - FUNDAMENTO DE LA USUCAPIÓN : En términos generales, la doctrina más autorizada ha definido este instituto y explicado su fundamento así: "Usucapión (o prescripción positiva) es la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley. De modo, pues, que el usucapiente, durante este tiempo y con esas condiciones, aparece, figura, actúa o viene comportándose como titular del derecho de que se trata (si es del de propiedad, como dueño de la cosa que sea; si del de usufructo, como si fuese usufructuario de la misma). Y ese derecho

que realmente no le pertenecía, se convierte en suyo en virtud de que ha venido apareciendo como si le correspondiese. Por la usucapión el estado de hecho que se prolonga en el tiempo, se convierte en el estado de Derecho. El fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no, pero acogida por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado...lo que importa es algo objetivo, que el titular no haya utilizado el derecho, aunque demuestre después hasta la saciedad que quería conservarlo. Ahora bien, la expresión presunción de abandono puede aceptarse que recoja el fundamento de la usucapión en el sentido de que, si no se usa el derecho, es presumible normalmente que se abandonó, y sobre esa normal presumibilidad del abandono se ha establecido por la ley la usucapión, que operando a tenor del id quod plerumque accidit fija como regla que los demás puedan adquirir usándolos, como si fuesen suyos, los derechos que sus titulares han abandonado presumiblemente... La usucapión es un modo originario de adquirir el derecho usucapido, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo -con independencia de que antes lo fuese otra persona- porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma. El usucapiente adquiere sin nada a cambio. Si fuera adquisición mediante un acto, este sería, pues, a título gratuito. pero de cualquier modo el usucapiente adquiere gratuitamente" .(ALBALADEJO, Manuel. La usucapión, Madrid, 2004, págs 13-16). Y es propicio citar también doctrina originada a la luz del Código Civil francés de 1884, que pone de manifiesto la utilidad social de la usucapión, utilidad que hoy se mantiene vigente: "Los antiguos decían que la prescripción es la patrona del género humano, y la Exposición de motivos del título De la prescripción, dice que es de todas las instituciones del derecho civil, la más necesaria para el orden social. Nada más verdadero. La prueba de la propiedad sería imposible si la usucapión no existiera. ¿Cómo he llegado a ser propietario? Porque adquiriré la cosa por compra, por donación o por sucesión; pero sólo he podido adquirir la propiedad si el poseedor anterior la tenía con este título. El mismo problema y en los mismos términos se plantea para todos los poseedores sucesivos de la cosa, y si uno solo en la serie no ha sido propietario, todos los que le han seguido no lo serán tampoco. La prescripción suprime esta

dificultad, que sería insoluble; cierto número de años de posesión bastan. Se puede suponer también que el título de adquisición del poseedor actual o de uno de sus antecesores más cercanos se ha perdido o es desconocido. Entonces la prescripción viene en ayuda del poseedor. La usucapión juega, pues, un papel social considerable. Sin ella ningún patrimonio estará al abrigo de las reivindicaciones imprevistas. Es verdad que en ciertas condiciones la usucapión puede favorecer a un poseedor sin título y de mala fe; cubrirá entonces una expoliación. Pero este hecho es raro y sería más raro aún cuando el propietario, despojado por efecto de la usucapión, no sea negligente. Porqué ha permanecido tan largo tiempo sin efectuar actos posesorios sobre su cosa y sin reclamarla? Se le deja un plazo suficiente para conocer la usucapión que se produce en su contra y para protestar. Los resultados contrarios a la equidad, que de esta manera se corre el riesgo de producir, no puede compararse con las ventajas decisivas que la usucapión procura todos los días." (PLANIOL Y RIPERT. Derecho Civil, Clásicos del Derecho, Harla, 1997, p. 465).

VI.- DE LA USUCAPIÓN ESPECIAL AGRARIA : Resulta importante señalar un antecedente jurisprudencial de este Tribunal en virtud del cual se analizan los presupuestos y fundamentos de este instituto como forma de adquisición de la propiedad agraria. Es así como en el VOTO N° 145-F-05 de las once horas treinta minutos del nueve de marzo del dos mil cinco se estableció: " (...) En el caso de marras, estamos frente a un proceso ordinario agrario de USUCAPIÓN, que desde su calificación jurídica, responde más bien a una USUCAPIÓN ESPECIAL AGRARIA, derivada de una posesión precaria de tierras, y no simplemente a la usucapión común. Como veremos, son aplicables las disposiciones especiales de la Ley de Tierras y Colonización y no solamente las del Código Civil, pues en este caso, las normas generales son modificadas por las especiales de la Ley de Tierras y Colonización. En cuanto a la usucapión, este Tribunal hace varios años hizo la distinción entre la usucapión derivada del Código Civil y la especial agraria, lo cual se indica en los próximos considerandos: " V.- No le queda al Tribunal la menor duda, con la abundante prueba documental y testimonial, que los actores reúnen todos y cada uno de los requisitos que tanto la doctrina como la jurisprudencia han establecido para adquirir, mediante el instituto de prescripción positiva agraria, los tres inmuebles que son objeto de este debate. Ello es producto, no solo de una valoración de la prueba traída al proceso, "a conciencia y sin sujeción estricta a las normas de derecho común" (Artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria), sino que también es producto de la interpretación conforme al artículo 10 del

Título Preliminar de nuestro Código Civil, que establece "Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de ellas.", y además lo dispuesto en el artículo 11 del mismo cuerpo legal, al disponer: "La equidad habrá de ponderarse en la aplicación de las normas..." Y seguidamente, se pasan a dar los fundamentos de equidad y de derecho del fallo de segunda instancia (Artículo 54 citado). VI.- Resulta imperativo, referirse al Instituto de la Usucapión Agraria -patrimonio del Derecho Agrario-, y a sus particularidades en nuestra Legislación. Podría afirmarse, sin temor a equívocos, que la USUCAPIÓN AGRARIA, es un instituto típico del Derecho Agrario, independiente incluso de los tradicionalmente ya conocidos, como lo son la propiedad agraria, la posesión agraria, los contratos y la empresa agraria; ello no obsta que, por ser reflejo de un mismo sistema normativo, existan elementos de confluencia entre los mismos. Además, en forma evidente, este instituto adquiere rasgos diferenciales de la típica USUCAPIÓN CIVIL. Uno de los efectos de la posesión es la USUCAPIÓN: modo originario -pues no se basa en derecho anterior alguno y no existe transmisión- de adquisición, no sólo de la propiedad, sino de cualquier otro derecho real posible (artículo 853 párrafo primero del Código Civil) a través del ejercicio continuo de actos posesorios durante un cierto tiempo, y cumpliendo con los demás requisitos exigidos por ley tanto comunes a la posesión, como especiales en el caso de la usucapión civil de inmuebles. Los requisitos comunes a toda posesión apta para la usucapión son: 1. La posesión en concepto de dueño o titular del derecho real, exigiéndose que el poseedor se comporte como si fuera el dueño o titular del derecho real que se trate, "en calidad de propietario" como dice nuestra ley (artículo 856 del Código Civil); 2. La posesión pacífica, definida en forma negativa como aquella en la que no ha existido violencia, entendida esta como una fuerza actual e inminente tanto física como moral -amenazas-, pues la posesión mantenida con violencia no es útil para la prescripción, sino desde que cesa la violencia (Artículo 857 del Código Civil); 3. La posesión pública, utilizando o disfrutando la cosa de manera visible, sin ocultamiento o a escondidas, evitando que quien tenga interés en interrumpir la prescripción pueda conocerla (Artículo 858 del Código Civil), la posesión tomada clandestinamente solo puede ser válida para prescripción desde que esa circunstancia conste al despojado (artículo 279 inciso 2 del Código Civil). 4. Posesión no interrumpida, es decir, ejercida de manera continua, reiterada y mantenida, deja de ser continua en el momento en que el poseedor

deja de ejercitar actos posesorios sobre el bien o deja de tener la posibilidad efectiva de realizar dichos actos (artículo 856 del Código Civil) puede interrumpirse naturalmente la posesión, cuando el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho durante un año, a menos que recobre uno u otro judicialmente (artículo 875 del Código Civil), por cuanto el derecho de poseer prescribe por la posesión de un año (artículo 860 del Código Civil), pero también puede interrumpirse civilmente por el reconocimiento hecho a favor del dueño, o por el emplazamiento judicial debidamente notificado al deudor (artículo 876 del Código Civil) y su efecto es inutilizar para la usucapión todo el tiempo corrido anteriormente (artículo 878 del Código Civil). Nuestra legislación establece como requisitos especiales en la usucapión ordinaria -aparte de la posesión con las características señaladas- el "título traslativo de dominio" y la "buena fé" (artículo 853 del Código civil):

5. El título traslativo de dominio o justo título, no es un documento de adquisición del dominio, sino que se refiere al hecho suficiente para haber producido la adquisición del derecho de que se trate, por lo que se confunde más bien con la causa adquisitiva, si se trata de servidumbres, de bienes muebles, o del derecho de poseer "...el hecho de la posesión hace presumir el título, mientras no se pruebe lo contrario" (artículo 854 del Código Civil). El título o justo título, debe ser idóneo -para adquirir el objeto de posesión-, verdadero -que la causa adquisiva exista- y válido. ...

6.-La buena fé : La buena fé atañe a la convicción personal del sujeto sobre su legitimidad; debe hablarse de creencia y no de intención, dicha creencia se genera en virtud de ignorancia o error; la buena fé cumple en la posesión el objetivo de garantizar ciertos derechos al poseedor (adquisición de frutos, pago de mejoras y derecho de retención, la no responsabilidad por la pérdida o el deterioro de la cosa, etc. (artículos 327 y 328 del Código Civil). En tanto para la buena fé general -como requisito de la posesión- es necesariamente la ignorancia o el error en cuanto a la existencia de un vicio que invalida el título o modo de adquirir, en la buena fé necesaria para la usucapión -que además comprende la primera- se hace necesario también la creencia de que el transmitente del título es propietario de la cosa transmitida o bien tiene el poder de realizar tal transmisión VII.- Entre los principios del Derecho Agrario, se encuentran la función social de la propiedad, a través de su medio procura garantizar el "acceso" a la propiedad a las personas que carecen de ella o la poseen en forma insuficiente, y además la distribución equitativa de los productos, garantizando la alimentación de toda la población y una mayor justicia social en el campo. Uno de los presupuestos por los cuales la propiedad cumple su función social,

radica en la necesidad de dar a la tierra su destinación económica natural: el ejercicio de actividades agrarias de cría de animales o cultivo de vegetales en bienes de naturaleza productiva y aptitud agrícola, forestal o pecuaria. En Derecho Agrario Comparado, la mayor parte de las legislaciones, procuran buscar el propietario idóneo, para ello han consagrado la Usucapión Agraria o Usucapio pro-labore . En Brasil, la Ley de Usucapio Pro-Labore, número 6969 de 10 de diciembre de 1981 estableció: "Todo aquel que no siendo propietario rural ni urbano, posee como suya, por cinco años ininterrumpidos sin oposición, una área rural en forma continua, que no exceda de 25 hectáreas, tornándola productiva con su trabajo y teniendo en ella su morada , adquiere el dominio de la misma, independientemente del justo título y la buena fé , pudiendo requerir al juez para que así lo declare en sentencia, la cual servirá de título en el Registro de Inmuebles". En Italia, por Ley número 346 de 10 de mayo de 1976, se regula la usucapión agraria, como medio particular de adquisición de la propiedad. En el Derecho agrario peruano, la figura de la usucapión agraria es regulada por el Texto Único y Concordado del Decreto Ley 17716 (Ley de Reforma Agraria Peruana), artículo 8 párrafo final que establece: "El que ha poseído para sí, tierras rústicas en la forma en que se ha indicado en los acápites precedentes de modo continuo y durante el término de 5 años, las adquiere por prescripción y puede entablar juicio ante el Fuero Privativo Agrario para que se declare dueño. La acción reivindicatoria y demás acciones reales prescriben en igual término". En Venezuela, la ley Orgánica de Tribunales y Procedimientos Agrarios, en su artículo 14 introduce la figura de la usucapión agraria, estableciendo como plazo diez años. En Costa Rica, la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 de 14 de octubre de 1961, estableció, no solo un concepto especial de posesión agraria, la posesión precaria de tierras, sino que además estableció la usucapión especial agraria, eliminando como requisitos el justo título y la buena fé, exigiendo el ejercicio de actividades agrarias para la subsistencia del poseedor y la de su familia El principio del Derecho Agrario , que da fundamento a la existencia de la Usucapión Agraria , es que "la tierra ha de ser de quien la trabaja"

, con ello se exalta el trabajo agrario como un derecho fundamental, y se constituye en el instrumento más importante para el acceso a la propiedad. "El trabajo es el fundamento de la usucapión agraria". En Costa Rica, la doctrina agrarista ha construido a través de dichos principios el Instituto de la Usucapión Agraria: "La Usucapión agraria concebida como instituto por el cual se desarrollan el principio de acceso a la propiedad de todo aquel que trabaja la tierra logrando una producción

racional y efectiva necesita -como único medio de tornar el trabajo en fuente del derecho de propiedad- desechar una serie de elementos que aparecen en el derecho civil como requisitos de la posesión apta para la usucapión como lo son los de justo título y buena fé, pero, creando otros requisitos, menos conceptuales y más fácticos, que sustituyen a los anteriores dándole a la posesión un carácter más actuante que el que recoge el derecho civil. En virtud de lo anterior se reduce el tiempo para prescribir (de 10 años, exigidos en la casi totalidad de leyes de Reforma Agraria) pero no tomando como fundamento de ello a la seguridad, sino, al trabajo y la producción." (Meza Lázarus, Álvaro. La posesión agraria , San José, Costa Rica, Librería Barrabás, 2a. ed., 1991, página 155). Por ello se establecen diversos requisitos en la Usucapión agraria: 1.- El animus , debe proyectarse a través del ejercicio efectivo de actos posesorios agrarios, convirtiéndose el fundo agrario en la morada habitual del poseedor; pero se refleja más intensamente a través de la apropiación económica de las ganancias obtenidas a través de su trabajo de cultivación; se presume que quien trabaja la tierra de esa forma es siempre poseedor a título de dueño. 2.-El justo título en la posesión agraria ad-usucapionem , lo constituye el trabajo agrario, pues es a través de él que se adquiere la propiedad de la tierra. "Por otra parte, la no exigencia del justo título da lugar a que la usucapión pueda presentarse contra-tábulas, es decir, en contra de un título inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público. En virtud de las consideraciones que sobre justo título son hechas en la teoría de la posesión agraria, puede decirse que, la usucapión agraria, al no tomar en cuenta la relación anterior que pueda existir entre el poseedor y el transmitente, es un modo de adquisición verdaderamente originario." (Meza Lázarus , op. cit. , página 158). 3.- La buena fe en la posesión agraria ad-usucapionem: En la usucapión agraria, no existe la categorización de la posesión de buena o mala fé, pues al Derecho Agrario no le interesa tanto la actitud del poseedor, sino sobre todo su actividad productiva agraria; "En el Derecho Agrario no puede concebirse la existencia de este requisito en virtud de que el mismo se encuentra ligado al justo título que es desechado como requisito de la posesión apta para la usucapión. La posesión agraria reviste un carácter de personal en la que su fundamento resulta ser el trabajo. Al no ser necesaria la existencia de un título y su validez, carece de toda razón de ser el requisito de la buena fé especial en la posesión agraria." (Meza Lázarus , op.cit. , página 160-161). VIII.- La legislación especial agraria en Costa Rica, paulatinamente ha eliminado la exigencia del justo título y de la buena fé en la Usucapión, a tal punto que la no exigencia de esos requisitos, se ha convertido en la regla,

y la excepción es establecida en sede civil (artículo 853 del Código Civil). Así, la Ley de Informaciones Posesorias N°. 139 de 14 de julio de 1941 y sus reformas, en el artículo 1 establece: "El poseedor de bienes raíces que careciere de título inscrito o inscribible en el Registro Público podrá solicitar que se le otorgue, de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley. Para ese efecto deberá demostrar posesión por más de diez años con las condiciones que señala el artículo 856 del Código Civil ...". Véase que la norma únicamente exige los requisitos comunes a toda usucapión, y no hace referencia al artículo 853 como exigencia del título traslativo de dominio y de la buena fé. El inciso e) del mismo artículo, confirma lo anterior, cuando dice que el titulado debe indicar "...el domicilio de la persona de quien adquirió su derecho en su caso, indicando si lo liga parentesco con ella así como la causa y fecha de la adquisición.", es decir, que la adquisición puede ser derivada -caso en el cual sí hay que presentar el documento de adquisición-, u originaria cuya causa puede ser la posesión misma a través del trabajo agrario. Tampoco se refiere la norma a la buena fé como requisito para la usucapión. ...Pero donde está consagrada expresamente la Usucapión agraria de tierras, según lo ha entendido la doctrina y la jurisprudencia, es en la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas, artículos 92 y 101. La primera de las disposiciones establece en lo que interesa: " Para los efectos de esta ley se entenderá que es poseedor en precario todo aquél que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerlo en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público. Los poseedores en precario que tengan posesión decenal en las condiciones enunciadas en el párrafo anterior, podrán inscribir su derecho de acuerdo con lo establecido en esta ley y por el procedimiento de información posesoria...." Esta norma, adquiere gran importancia para el Derecho Agrario costarricense, porque en su primer párrafo se consagra como instituto típico del Derecho agrario, la posesión precaria de tierras como modalidad de la posesión agraria, así como los principios específicos que deben regir dicho instituto: Consiste en el poder de hecho, que despliega una persona sobre un bien de naturaleza productiva -inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público-, con el objeto de realizar sobre él actos de posesión estables y efectivos que van directamente encaminados a ponerlo en condiciones de producción con el fin de obtener productos, sean animales o vegetales, para satisfacer necesidades propias o las de su familia. En la posesión precaria de tierras

prevalecen la necesidad alimentaria y el trabajo agrario, es por ello que los requisitos subjetivos y objetivos son especiales; por un lado, no se requiere el simple ánimo de poseer, sino que se posee por necesidad en forma directa y personal, para satisfacer necesidades alimentarias fundamentales del grupo familiar, además, se prescinde la consideración de si existe buena o mala fé, por cuanto el poseedor en prendario (sic) de hecho sabe que el bien productivo sobre el cual ejerce la actividad agraria está inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público; por otra parte, no se exige el título traslativo de dominio (artículo 101 de la ley de Tierras y Colonización) pues el justo título lo constituye el trabajo agrario. La consecuencia más importante para el Derecho Agrario costarricense, que se puede derivar de la figura de la posesión precaria de tierras, es que éste instituto constituye un medio de acceso a los bienes productivos, y por ende al derecho de propiedad sobre éstos con el transcurso del tiempo: la usucapión agraria . (Ver el voto de este Tribunal, N° 554 de las 15 horas 10 minutos del 23 de agosto de 1991). (Tribunal Superior Agrario N° 111 de 13:50 horas del 16 de febrero de 1994). VI.- En el presente caso, lleva razón la recurrente en sus agravios. El Juez está obligado en esta materia especial, a analizar la prueba con criterios de libre valoración, con facultades más amplias que en otras materias, y además, a aplicar las normas jurídicas especiales, de acuerdo a cada situación fáctica que se presente. Además, al analizar el elemento probatorio y fallar sobre el caso, deben indicarse criterios de equidad y de derecho, según se señaló en el considerando anterior (artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria). En la especie, considera el Tribunal que el a-quo erró en el análisis de los elementos probatorios, los cuales fueron estudiados a la luz de los criterios del Código Civil, únicamente, sin considerar las disposiciones especiales de la Ley de Tierras y Colonización, en virtud del principio de que el juez conoce el derecho (iura novit curia), y sin tomar en cuenta el abandono de la parte demandada (en cuanto a la prueba) en el ejercicio de su propiedad o el reclamo de sus derechos. (...) Efectivamente, de la prueba aportada al proceso, se desprende que la actora, hoy su Sucesión, demostró los requisitos necesarios para lograr la USUCAPIÓN ESPECIAL AGRARIA, contenida en el artículo 92 y 101 de la Ley de Tierras y Colonización."

VII.- La usucapión especial agraria, es un instituto típico y exclusivo del Derecho agrario, por ello se afirma: "Es significativo que la permanencia u ocupación tiene que ser calificada mediante actos posesorios que demuestren que durante el período de tiempo señalado se cumplieron con las obligaciones

legales que contempla el artículo 19 de la Ley de Reforma Agraria, como elementos esenciales de la función social, los cuales debe cumplir todo propietario de predios rurales. No basta, pues, la posesión civil, sino agraria...La ley ha acogido las notas características de la posesión legítima para colocarlas como presupuestos de la acción de usucapión especial agraria, pero en el entendido, por ejemplo, que la última condición, o sea, que la ocupación sea con ánimo de dueño, ésta lo haya sido de hecho, y no por la inversión del título a que se refiere el artículo 1.961 del Código Civil" (DUQUE CORREDOR, Román, Derecho procesal agrario, 1986, Cap. VI "La usucapión especial agraria ", páginas 109-124). Este instituto, también, como se ha visto, ha sido regulado en otros países como Brasil e Italia (Bucciasano, Orazio. Usucapione Speciale Agraria , En. Dizionari del Diritto Privato, Diritto Agrario, 1983, p. 875-897), y esa tendencia responde a los derechos consagrados dentro del concepto de Estado Social y Democrático de Derecho, y su existencia obedece a la necesidad de garantizar el acceso a la propiedad de la tierra a quien cumple la función económica, ambiental y social de los bienes productivos. Ese principio derivado del artículo 45 de la Constitución Política y desarrollado por la Ley de Tierras y Colonización, encuentra razón de ser en los valores de justicia social y solidaridad nacional, así como de desarrollo sostenible y explotación racional de la tierra contenidos en los numerales 50, 69 y 74 de la misma Constitución. La propia Sala Constitucional ha indicado " En cuanto a la propiedad agraria debe indicarse que cuando se reconoce la función social de la propiedad, el derecho de propiedad se configura como un derecho-deber, en el que existe una forma específica de ejercer las facultades del dominio, y se imponen al titular obligaciones como la utilización productiva de la tierra" (Sala Constitucional, N° 4587-97 de las 15:45 horas del 5 de agosto de 1997). Esta tesis, sostenida por nuestro máximo órgano jurisdiccional, y cuya jurisprudencia es vinculante, sí tiene un respaldo legal y doctrinal. Desde el punto de vista legal, la Ley de Tierras y Colonización, en los artículos 1 y 2 exige el cumplimiento de la función social de la propiedad, y a partir del artículo 141 y siguientes establecen la posibilidad de decretar la expropiación, frente al incumplimiento de la función social de la propiedad. Además, a partir del artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, también se establecen otras posibilidades para resolver conflictos de ocupación precaria de tierras en propiedades ya inscritas. Ese decir, no es posible hacer una lectura aislada de las normas del Código Civil, sin relacionarlas con la gran cantidad de Leyes especiales (tales como la Ley Forestal, la Ley de Suelos, la Ley Orgánica del Ambiente y la Ley de Biodiversidad, entre otras), que de alguna manera

condicionan el ejercicio del derecho de propiedad como poder-deber. En efecto, la Ley de Tierras y Colonización, dispone que la propiedad de la tierra se debe promover para el aumento gradual de su productividad (artículo 1), garantiza el acceso de todo individuo al acceso a la propiedad de tierras económicamente explotables (artículo 2), y a denunciar el incumplimiento de la función social de la propiedad (artículo 6). Establece un régimen especial de la posesión en precario (artículos 92 y siguientes), pues los poseedores que adquieran una posesión decenal, en las condiciones ahí fijadas, quedan sujetos a lo dispuesto en el artículo 101 de la misma: " No se incluirán en el avalúo ni se pagarán, las parcelas respecto de las cuales deba admitirse como procedente la excepción de prescripción positiva. Estarán en este caso aquellas poseídas en forma continua, pública y pacífica por más de diez años, ya sea que la posesión haya sido ejercida directamente por el ocupante o por sus transmitentes. Es decir, para los efectos de la prescripción positiva de que este artículo trata, no será necesario el título traslativo de dominio que exige el Código CivilDeclarada por los Tribunales dicha posesión las parcelas respectivas no se tomarán en cuenta para los efectos de la indemnización correspondiente...". Lo subrayado no es del original, y presupone evidentemente, la inercia total y el abandono por parte del propietario de la propiedad de la tierra, así como la renuncia a su reclamo en la vía judicial, por más de diez años. También presupone la actividad agraria del usucapiente, en condiciones de necesidad, para satisfacer las exigencias propias y de su familia. Amén de lo anterior, véase que la norma es clara en el sentido de indicar que la prescripción positiva, se declara judicialmente , y ello es admisible por la vía de acción como de excepción. De ahí que no resulte necesario en todos los casos agotar la vía administrativa cuando la usucapión en dichas condiciones ya está consolidada con el transcurso del tiempo, como lo ha indicado la Sala Primera de Casación en algunas de sus sentencias, pues ello sería desconocer la posibilidad de resolver en la vía jurisdiccional este tipo de controversias, aplicando el derecho sustantivo agrario, y particularmente, el instituto de la usucapión especial agraria.

VIII.- Dispone el artículo 320 del Código Civil: " La acción reivindicatoria puede dirigirse contra todo el que posea como dueño y subsiste mientras otro no haya adquirido la propiedad de la cosa por prescripción ". Por otra parte, el artículo 479 del mismo cuerpo legal indica: " El propietario que carezca de título inscrito de dominio podrá inscribir su derecho, justificando de previo su posesión por más de diez años, en la forma indicada por

la legislación correspondiente ." Al tenor de dichas disposiciones, y de las normas reguladoras de la usucapión especial agraria, debe resolverse el presente caso.

IX.- Los agravios de la parte actora son de recibo, pues en el subjúdice, se dan todas las condiciones para acoger la demanda de prescripción positiva o usucapión agraria interpuesta por el actor. Está suficientemente acreditado, que quien ha ejercido la posesión agraria del fundo en litigio desde hace más de veintidós años lo ha sido el actor (hecho segundo y sexto tenidos por demostrado), lo cual significa, por otra parte, que cuando el Instituto de Desarrollo Agrario, en resolución de las 9 horas del 4 de mayo de 1998, lo declaró poseedor en precario, ya el mismo lo había adquirido por usucapión, al haber transcurrido a esa fecha catorce años de posesión agraria del fundo y a título de dueño, es decir, para esa fecha ya se había consolidado de pleno derecho (ipso iure), la usucapión especial agraria, por lo cual solicitó la declaratoria de su derecho real de propiedad adquirido en forma originaria por el transcurso del tiempo. La inactividad judicial del los dueños registrales, se manifiesta en un abandono evidente de las acciones protectoras que podía ejercer durante un prolongado plazo de diez años, resulta evidente. El grado de incerteza e inseguridad jurídica que ello puede producir a un poseedor agrario que se comporta como dueño durante más de diez años, es patente, y por ello, el ordenamiento jurídico agrario busca dar una solución justa a este tipo de situaciones, dando prioridad a quien cumpla la función social de la propiedad, sobre bienes de naturaleza productiva.

X.- Las condiciones de la usucapión especial agraria en este caso concreto: El artículo 92 de la Ley de tierras y Colonización exige una posesión agraria decenal, quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, para satisfacer necesidades alimentarias propias y de la familia, lo que presupone el ejercicio de la función social de la propiedad y la creación de una pequeña empresa agraria familiar. La prueba recabada en el juicio verbal, tanto testimonial, confesional, como el reconocimiento judicial, analizada a la luz de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria, es decir bajo el principio de libre valoración probatoria, permite concluir al Tribunal que se cumplen los presupuestos de fondo para acoger la usucapión especial agraria, en virtud del principio iura novit curia, pues el juzgador debe aplicar la norma especial agraria, conforme a cada caso concreto, con prevaencia sobre la normativa general del

Código Civil. De la prueba se desprende que aproximadamente desde 1984 ocurrió la ocupación del actor, sobre el fundo de la demandada, en ese entonces dicha propiedad se encontraba en condiciones de abandono y sin delimitación alguna. La testigo Blanca Quirós Brenes dice: " Lo conozco desde el ochenta y cuatro porque entramos aquí en el ochenta y cuatro...Que a i me conste lo que había aquí era tacotal. Desde que el ingresó al terreno siempre se ha mantenido en él. Me consta que don MacCarthy es quien ha sembrado todo y el fue quien construyó la casita. A cultivado coco, guanabana, nance y otro. Tiene aproximadamente la finca como cuatro hectáreas. El también construyó las cercas. El sembraba aquí yuca y maíz..." (folios 177-178). Esta declaración coincide con lo señalado por Alejandra Cercas quien afirmó: " Conozco este terreno desde el año 1984, que es desde el año que está aquí don MacCarthy, yo soy vecina desde el año 1982, vivo como a unos trescientos metros de aquí, cuando don Ivan entro aquí no había nada sembrado era purto tacotales, lo que se ve aquí yo creo que lo sembró todo don Ivan, también la casa la construyó don Ivan hace más de diez años...Las cercas que hay en el lugar las hizo don Ivan..."(folio 178-179). Por otra parte, las declaraciones de los testigos Enrique León y Fernando Cooper, son contrastantes con las anteriores, y ambos son empleados o han trabajado para la empresa demandada, por lo que no merecen fe a este Tribunal. De lo anterior se desprende que quien ha ejercido la función social de la propiedad, a título de dueño lo es el actor, y los propietarios registrales nunca se interesaron o se ocuparon del fundo. En el acta de reconocimiento judicial, se pudo constatar los actos posesorios ejercidos por el actor, cuando se señala: " El área objeto de esta litis, tiene un área aproximada de cuatro hectáreas...en el inmueble hay una casa de madera en regular estado, se ubica a unos treinta metros de la línea del tren, y junto a ella hay una pequeña galera en regular estado. Alrededor de la casa hay varios árboles sembrados, de diversas especies...El inmueble se encuentr acercado en su totalidad. Cerca del lindero sur hay una pequeña plantación de cacao en regular estado de conservación, de unas treinta y cinco plantas. Detrás de la casa hay además sembradas una matas de cafe, aproximadaente treinta plantas (folio 182). Aunado a lo anterior, los testigos refieren a las labores agrícolas que realiza el actor tales como cultivo de maíz, arroz, y arboles frutales. De todo lo anterior, se llega a la ineludible conclusión que el actor cumple con los requisitos establecidos en el artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, al haber adquirido por usucapión especial agraria el fundo en litigio, sin que la demandada o sus anteriores transmitentes se preocuparan nunca de recuperar la posesión del fundo, o del cumplimiento de la función

social de la propiedad.

XI.- En un caso similar al que ahora nos ocupa, más recientemente el Tribunal agrario reiteró la posibilidad de que en esta sede sea declarada la usucapión especial agraria, cuando se reúnan los requisitos de fondo exigidos por la Ley de Tierras y Colonización: "VII. Lleva razón el recurrente en cuanto deba declararse a su favor la prescripción positiva. En el subjúdice, de acuerdo a la prueba testimonial evacuada en autos ofrecida por la parte actora (toda vez la sociedad demandada no se presentó a la audiencia de recepción de prueba), así como del reconocimiento judicial practicado al efecto (folio 169 y 179) y declaraciones juradas de Gladis Chavarría Umaña, Luzmilda Umaña Artavia, Gilberto Umaña, Alicia Mena Solís y Adela Durán Chaves (folio 102), interpretados bajo el principio de LIBRE VALORACIÓN DE LA PRUEBA, según lo permite el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria , se infiere el actor ha poseído como dueño el terreno objeto de este litigio, en forma estable, efectiva, pública, pacífica e ininterrumpida, con el fin de ponerlo a producir para su subsistencia y la de su familia. Esa posesión inició a título de dueño aproximadamente entre el año mil novecientos ochenta y siete y mil novecientos ochenta y nueve, ostentando entonces un período superior a los diez años cuando plantea su demanda. Asimismo que esa posesión fue desplegada a través de actos posesorios estables y efectivos, consistentes en siembra de diferentes cultivos, árboles frutales, hechura y explotación de una porqueriza y habitación de una casa allí ubicada, reflejando una actividad agraria para subsistencia suya y de su familia, sin que contara con otro medio de vida... XI. Tal y como se desarrolla en el antecedente jurisprudencial citado, el cual hace suyo este Tribunal, en el caso de la usucapión especial agraria no es necesario que concurren los requisitos de la buena fe y el título traslativo de dominio proveniente de un "non domino", como se exige en los artículos 853 y 854 del código Civil, de ahí que devenga en innecesario analizar si en la sentencia recurrida se apreció correctamente el requisito de la buena fe, ni mucho menos sin en el caso concreto ha operado. Solamente deben aplicarse los requisitos establecidos en el artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, a saber, " todo aquel que por necesidad 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 ", y el requisito de los diez años de posesión contemplado en el artículo

92 in fine y 101 párrafo primero de la ley de marras. De ahí que lleve razón el recurrente que se ha configurado la usucapión especial agraria a su favor, y en consecuencia la extinción del derecho de propiedad de la sociedad demandada, quien a pesar de tener inscrito a su nombre el fundo desde el año 1983 (certificación a folio 2), nunca ha ejercido la posesión, efectuado reclamo alguno al actor o a su familia, ni pretendido establecer una acción recuperatoria del bien. antes de la presente acción. Tampoco se alega en la contestación de la demanda que el actor y su familia posean por mera tolerancia, no se indica o explica el motivo por el cual no se ha ejercido la posesión, lo que evidencia una especie de renuncia todo este tiempo a su derecho. Esas realidades sociales en el campo agrario, como la del presente caso, justifican la existencia y aplicación de los artículos 92 y 101 de la Ley de Tierras y Colonización, a fin de otorgar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, acorde con el principio establecido en el artículo 50 de la Constitución Política de que " El Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza ", y la equidad como un principio del Derecho Agrario regulado en el artículo 69 de nuestra Carta Magna. A mayor abundamiento, el artículo XXIII de la " Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre ", aprobada en la Novena Conferencia Internacional Americana, Bogotá, Colombia, 1948, como una manifestación de los Derechos Humanos de la primera y segunda generación, dispone: " Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar ". Bajo esta inteligencia, resulta razonable, proporcional y ajustado a derecho, la aplicación del instituto de la usucapión especial agraria al subjúdice. XII. Si bien la parte demandada alegó en su contestación a la demanda, que el actor no acudió al Instituto de Desarrollo Agrario para que se declarara su condición de posesión en precario, y no agotó el procedimiento administrativo (folio 57), éste no lleva razón, ni cambia los presupuestos con base en los cuales se resuelve en esta instancia. Lo anterior porque a raíz precisamente de la excepción de falta de agotamiento de la vía administrativa interpuesta por la accionada (folio 58), el juzgado en resolución de las quince horas y cuarenta y cinco minutos del cuatro de noviembre del dos mil tres (folio 102 al 106) previno a la parte el agotamiento de la vía, con base precisamente en el artículo 94 de la Ley de Tierras y Colonización, de manera que en fecha diecinueve de diciembre del dos mil tres, el actor planteó ante el Instituto de Desarrollo Agrario el conflicto de posesión precaria de tierras, al cual se

le dio inicio el dieciséis de enero del dos mil cuatro y transcurrieron más de tres meses desde el recibo de la gestión sin que esa entidad se pronunciara al respecto(folio 114 al 142). Asimismo dado que el Instituto de Desarrollo Agrario no resolvió dentro del plazo de los tres meses que establece el artículo 94, en resolución de las catorce horas y diez minutos del seis de mayo del dos mil cuatro el juzgado de primera instancia se tuvo por agotada la vía administrativa (folio 143). Bajo esta inteligencia, al haberse tenido por agotada la vía administrativa por la omisión de la Administración, y con base en lo dispuesto en ese mismo artículo 94 que se cita, lógicamente debe entenderse que será en la vía judicial, ante la inercia administrativa, donde se analice si el accionante ostenta o no la condición de poseedor en precario, quedando precluida la actuación administrativa para todos los efectos . Una interpretación distinta atentaría en forma flagrante contra el principio constitucional de ACCESO A LA JUSTICIA, ya que el espíritu y finalidad del artículo 92 de la ley tantas veces citada, se vería significativamente reducido ante la omisión del Instituto de Desarrollo Agrario de pronunciarse al respecto dentro del plazo de ley. A mayor abundamiento, debe también exponerse que ese procedimiento administrativo tiene como fin primordial el que esa entidad, constatada la precariedad del ocupante, trate de solucionar el conflicto a través de una compra directa al propietario registral, pero nunca excluye la posibilidad de que en vía judicial se analice como presupuesto de fondo de la usucapion especial agraria la condición de poseedor en precario, tal y como se constata en esa vía todos los demás elementos que la componen...(Tribunal agrario, Sección II, N° 732-F-06, del 11 de julio del 2006).

XIII.- En virtud de todo lo expuesto, lo procedente es REVOCAR en todos sus extremos la sentencia recurrida. En su lugar se resuelve: Se rechazan las excepciones de falta de derecho y falta de legitimación activa, al haber el actor adquirido por usucapión, y la de falta de legitimación pasiva, al ser la demandada la titular registral del fundo adquirido por usucapión (artículo 320 del Código Civil), para en su lugar acoger parcialmente la demanda de prescripción positiva, entendida como usucapión especial agraria, interpuesta por Ivan Alberto Macarthy Vactor, de la siguiente forma: 1.- Se declara que el señor Ivan Alberto Macarthy Vactor ha poseído por más de veintidós años, a título de dueño, en forma continua, pública y pacífica, para satisfacer necesidades propias y de su familia, una parte de la finca inscrita al folio real matrícula 7004694-000, del Partido de Limón, que es terreno de agricultura con cacao, situado en Santa Rosa, del distrito

primero, Limón, del Cantón primero Limón, de la Provincia de Limón, con una medida de tres hectáreas, nueve mil ochocientos veinticuatro metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados, linda al norte con , según el plano catastrado Número L-208100-94. Linda al Norte, con HA HA SOCIEDAD ANÓNIMA, al sur con Florita Win Chin Sandi, al este con vía férrea y al oeste con Marta Pérez López y Florita Win Chin Sandi. 2.- Que dicho inmueble, poseído por Ivan Alberto Macarthy Vactor, está inscrito a nombre de la demandada HA HA SOCIEDAD ANÓNIMA en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Limón, al Folio real matrícula número 7004694-000,3.- Que al haber adquirido por prescripción positiva o usucapión especial agraria, el referido inmueble descrito en el punto uno, deberá segregarse de la finca matrícula número 7-004694-000 inscrita a nombre de HA HA SOCIEDAD ANÓNIMA en el Registro Público de la Propiedad, debiendo proceder el Registro Público de la Propiedad, a inscribir como finca independiente a nombre del señor Ivan Alberto Mccarthy Vactor , mayor, agricultor, cédula de identidad siete-cero veintitrés-quinientos sesenta, el referido inmueble. El resto de la finca número 7-004694-000 quedará con una medida de quinientos veinticinco mil trescientos sesenta y ocho metros con cero tres decímetros cuadrados, modificando el lindero sur cuyo colindante actual sería Ivan Albert McCarthy Vactor, conservando las restantes colindancias como se describen en el Registro Público. En lo no concedido, se rechazan las restantes pretensiones. Son las costas personales y procesales de este proceso ordinario a cargo de la demandada perdidosa.

POR TANTO:

Se revoca en todos sus extremos la sentencia recurrida. En su lugar se resuelve: 1.- Se declara que el señor Ivan Alberto Mac Carthy Vactor ha poseído por más de veintidós años, a título de dueño, en forma continua, pública y pacífica, para satisfacer necesidades propias y de su familia, una parte de la finca inscrita al folio real matrícula 7004694-000, del Partido de Limón, que es terreno de agricultura con cacao, situado en Santa Rosa, del distrito primero, Limón, del Cantón primero Limón, de la Provincia de Limón, con una medida de tres hectáreas, nueve mil ochocientos veinticuatro metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados, linda al norte con , según el plano catastrado Número L-208100-94. Linda al Norte, con HA HA SOCIEDAD ANÓNIMA, al sur con Florita Win Chin Sandi, al este con vía férrea y al oeste con Marta Pérez López y Florita Win Chin Sandi. 2.- Que dicho inmueble, poseído por Ivan Alberto Mac Carthy Vactor, está

inscrito a nombre de la demandada HA HA SOCIEDAD ANÓNIMA en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Limón, al Folio real matrícula número 7004694-000,3.- Que al haber adquirido por prescripción positiva o usucapión especial agraria, el referido inmueble descrito en el punto uno, deberá segregarse de la finca matrícula número 7-004694-000 inscrita a nombre de HA HA SOCIEDAD ANONIMA en el Registro Público de la Propiedad, debiendo proceder el Registro Público de la Propiedad, a inscribir como finca independiente a nombre del señor Ivan Alberto Mccarthy Vactor , mayor, agricultor, casado una vez, cédula de identidad siete-cero veintitrés-quinientos sesenta, el referido inmueble. El resto de la finca número 7-004694-000 a nombre de HA HA Sociedad Anónima quedará con una medida de quinientos veinticinco mil trescientos sesenta y ocho metros con cero tres decímetros cuadrados, modificando el lindero sur cuyo colindante actual sería Ivan Albert McCarthy Vactor, conservando las restantes colindancias como se describen en el Registro Público. En lo no concedido, se rechazan las restantes pretensiones. Son las costas personales y procesales de este proceso ordinario a cargo de la demandada perdidosa.

c) Sobre la propiedad y la posesión agraria en el derecho agrario

[TRIBUNAL AGRARIO]⁶

VOTO N° 521-F-06

TRIBUNAL AGRARIO SECCION PRIMERA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Goicoechea a las diez horas ocho minutos del treinta de mayo del dos mil seis.-

PROCESO ORDINARIO , establecido por OLDEMAR LOPEZ ARAYA, casado dos veces, agricultor, vecino de Guápiles, con cédula de identidad número uno- trescientos catorce- setecientos treinta y dos, contra SHUI PING TASANG LEE conocida como WINNIE TSANG LEE , mayor, casada una vez, comerciante, vecina de San José, con cédula ocho-cero cincuenta y uno- doscientos ocho. Tramitado ante el Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de la Zona Atlántica. Interviene el licenciado José Eduardo Díaz Canales , mayor, casado

una vez, abogado, vecino de Guápiles, con cédula uno- quinientos cincuenta y cinco- novecientos ochenta y ocho, en su calidad de apoderado especial judicial del actor, y el licenciado Luis Fernando Rodríguez Sandí , mayor, casado, abogado, vecino de Heredia, con cédula uno- setecientos veintidós- cuatrocientos ochenta y nueve y como curador procesal de la demandada.-

RESULTANDO:

1.- La parte actora estimó la presente demanda en la suma de cinco millones de colones, y solicitó que en sentencia se declare: " Que la finca del Partido de Limón 23954-000 propiedad registral de la demandada desde el mes de diciembre de 1990 ha venido siendo poseída en forma, quieta, pública, pacífica, de buena fe a título de dueño por el Actor por más de diez años. Que sobre esa finca el Actor tiene un derecho de usucapión o prescripción positiva decenal quien lo convierte en único poseedor y en consecuencia en dueño o propietario. Que la demandada con su actitud de desinterés y al no ejercer su derecho de propiedad y no poseer el inmueble desde diciembre de 1990 se ha dado en su contra una prescripción negativa, que la hace perder su derecho de propiedad sobre la finca del Partido de Limón matrícual 23954-000", (folios 8 y 9).

2.- La parte demandada a través de su curador procesal interpuso las siguientes excepciones falta de derecho, la genérica de sine actione agit, activa y pasiva, de interés, prescripción, y caducidad, (folios 56 a 58).

3.- El licenciado Juan Carlos Castillo López juez de primera instancia en sentencia de las quince horas del trece de enero del dos mil tres, resolvió: "POR TANTO: De conformidad con lo anteriormente expuesto, artículos 1, 2, 26, 54 y 79 de la Ley de Jurisdicción Agraria y 277 siguientes y concordantes del Código Civil. SE DECLARA SIN LUGAR LA PRESENTE DEMANDA. En cuanto a la excepción de falta de derecho la misma se acoge, en cuanto a la genérica sine actione agit, falta de legitimación activa y pasiva, falta de interés, prescripción y caducidad se omite pronunciamiento por innecesario. Se condena en ambas costas a la parte actora. Se le advierte a la accionante que esta sentencia admite recurso de apelación, el cual deberá interponerse ante este Juzgado en el término de cinco días. En ese mismo plazo y ante éste Organo Jurisdiccional se deberán exponer en forma verbal o escrita los motivos de hechos de hecho (sic) o de derecho en que

la parte recurrente apoya su inconformidad, bajo el apercibimiento de declarar inadmisibile el recurso, según los artículos 500 y 501 inciso c) y d) del Código de Trabajo, Votos número 5798 de las 16-21 horas del 11 de agosto de mil novecientos noventa y ocho y 1306 de la 16:27 horas del 23 de Febrero de 1999, ambos de la Sala Constitucional y Voto número 386 de las 14:20 horas del 10 de diciembre de 1999", (folio 77 a 79).

4.- El apoderado especial judicial del actor interpone recurso de apelación contra la sentencia dictada en primera instancia (folio 103).

5.- En la substanciación del proceso se han observado las prescripciones legales sin que se observe la existencia de errores u omisiones capaces de producir nulidad del fallo.-

Redacta el juez ULATE CHACÓN , y,

CONSIDERANDO:

I.- Prueba para mejor proveer: Se rechaza la prueba ofrecida con ese carácter, al ser extemporánea por tratarse de documentos que debían presentarse con el escrito de demanda. En todo caso, también se trata de prueba impertinente, pues versa sobre terrenos diferentes al que se pretende adquirir por usucapión. Artículos 38 y 53 de la Ley de Jurisdicción Agraria.

II.- El Tribunal comparte la relación de hechos probados, que contiene la sentencia apelada, por tener buen sustento en los elementos de prueba que se citan en su apoyo.

III.- En cuanto a hechos indemostrados, no se comparte lo dispuesto en cuanto al primero y segundo hecho, al no ser de relevancia alguna para la decisión final de este proceso. Unicamente se prohija lo dispuesto en cuanto al hecho tercero tenido por indemostrado, agregando que no se demostró la posesión agraria decenal, ni el justo título, ni la buena fe.

IV.- El Juzgado Agrario de Guápiles declaró sin lugar la demanda,

en todos sus extremos y acogió la defensa de falta de derecho, omitiendo pronunciamiento sobre las restantes.

V.- La parte demandada se conformó en la forma que fueron resueltas las defensas previas de fondo por él interpuestas, a saber prescripción y caducidad.

VI.- La parte actora y recurrente acusa: 1. Una mala apreciación de la prueba testimonial pues los señores Tobías Barrantes Rojas, Célimo Cordero Guerrero y Enrique Gerardo Castro Solano, fueron contestes en que el actor tenía más de diez años de poseer el terreno objeto de la litis; aduce, demostró una posesión decenal ejercida en forma pública, pacífica, de buena fe e ininterrumpidamente a título de dueño, siendo en consecuencia contraria a derecho la sentencia impugnada; además, de los reconocimientos judiciales se comprueba la existencia de su posesión. 2. Otra inconformidad con el fallo recurrido, radica en la importancia que el a-quo le da al hecho que no se probó la existencia de la compañía Karol Limitada, persona jurídica propiedad del actor, pero desde la interposición de la demanda así como un de previo que el propio despacho hiciera, además por haberlo dejado entrever el curador procesal al momento de la contestación de la demanda, se aclaró que la acción la interpondría el actor en su carácter personal y lo que en el libelo se hizo referencia fue para ilustrar al momento histórico en que toma posesión de forma personal el actor en el terreno de marras en el año mil novecientos noventa, coincidiendo en que su representada Karol Limitada en aquel momento fue propietaria de un terreno inscrito colindante por el rumbo norte con el terreno objeto de esta litis. (folio 82-83).

VII.- Se iniciará indicando que en el segundo agravio lleva razón el recurrente, por cuanto, efectivamente su demanda es a título personal, y está referido a un fundo distinto del adquirido por la compañía Karol Limitada. De ahí que no sea de ninguna relevancia ese hecho, máxime, que como lo indicó el recurrente, el Juzgado le había prevenido aclarar esa situación, en resolución de las 7 horas del 22 de febrero del 2001 (folio 12), lo cual realizó en memorial del 14 de marzo del 2001 (folio 13). De ahí que este Tribunal no comparta el fallo, ni en cuanto a los dos primeros hechos tenidos por no demostrados, al no ser de relevancia o pertinencia para la causa, ni del razonamiento de fondo realizado en cuanto a ese aspecto concreto. Sin embargo, como se verá, ello no significa que se deba dictar una sentencia estimatoria.

VIII.- En cuanto al instituto de la USUCAPION AGRARIA , e s necesario distinguir la usucapión especial agraria -regulada en la Ley de Tierras y Colonización, de la usucapión agraria común. La especial agraria, prescinde del justo título y de la buena fe, pues la misma Ley de Tierras, en su artículo 92 y 101 así lo establecen, pero exige la posesión agraria pública, pacífica, ininterrumpida, por más de diez años, sobre un terreno inscrito a nombre de un tercero, siempre y cuando los actos posesorios y la actividad agraria se realice para satisfacer necesidades propias o familiares. En la usucapión agraria común, en cambio, se exige además de los anteriores requisitos el justo título y la buena fe. Puede tratarse de una causa originaria (como el derecho de posesión) o derivada (mediante un contrato traslativo posesorio). Para el caso de la buena o mala fe, la primera se presume siempre, sin embargo, es poseedor de mala fe quien en el acto de la toma en posesión tuvo suficientes motivos para que dudara (artículos 284, 287 y 286 del Código Civil). La buena o mala fe se liga al convencimiento de la persona de que está poseyendo un bien propio, y la persona que le transmitió era su legítima propietaria. Ahora bien, en el presente caso, evidentemente, la posesión realizada por el actor, a juicio del tribunal, no es ni decenal, ni ha sido ejercida de buena fe. La creencia o supuesto fáctico de que el inmueble estuviere abandonado, no resulta suficiente para adquirir el inmueble por usucapión o el derecho de posesión. Se requería del justo título y de la permanencia en su buena fe. El simple hecho de que el actor haya indicado en su demanda, que compró, a nombre de su representada (Karol Limitada) tres terrenos, y que inmediatamente tomó posesión de los fundos colindantes, evidencia su mala fe pues procedió a ocupar de modo ilegítimo un terreno que no le pertenecía, dentro de un fundo en el cual se desarrollaba una urbanización. Ello significa que habían motivos suficientes para que el poseedor dudara de su legitimidad en la posesión . El actor, en consecuencia carece de título traslativo posesorio, y también de una posesión originaria de buena fe, y por ende no se le podría otorgar una posesión ad-usucapionem, como lo alegó originalmente en su demanda.

IX.- Por otra parte, y propiamente en cuanto al tema de la valoración de los elementos probatorios, este Tribunal considera que fueron valorados correctamente, tanto la prueba testimonial como la documental. Para sustentar lo anterior, conviene recordar que en materia agraria rige el principio de libre valoración probatoria, sobre el cual, este Tribunal ha indicado lo siguiente:
" IV. La valoración o apreciación de la prueba judicial es, en

materia agraria, la operación mental que realiza el juez agrario, que tiene como fin conocer el mérito o valor de convicción de los hechos, que puedan deducirse del contenido de los elementos probatorios. Es una actividad procesal exclusiva del juez agrario. De ella depende el resultado del proceso. La valoración de la prueba es necesaria para la comprobación de los hechos, para descubrir la verdad real. Existen dos sistemas para la apreciación de las pruebas. El de tarifa legal y el de libre apreciación. La libre apreciación debe ser razonada, crítica y ha de basarse en la lógica, la experiencia, la sicología, la sana crítica. No es arbitraria. La convicción del juez debe explicarse en la motivación del fallo. Con ello se garantiza la publicidad y contradicción como parte del debido proceso. Por prueba legal se entienden aquellas que, de acuerdo a la ley, son admisibles en el proceso, pues la ley señala los medios probatorios en forma taxativa o permitiendo la inclusión de otros. Las pruebas se aprecian con sujeción a reglas legales previas en el sistema de tarifa legal, aunque podrían existir atenuaciones. Por ello, la motivación del fallo no es característico de un sistema de tarifa legal. No se concibe un sistema de tarifa legal sin que simultáneamente se señalen los medios probatorios admisibles, pues si se dejara al juez en libertad para tener como tales los que conforme a su criterio tuvieran valor de convicción, sería imposible señalar de antemano su mérito en la ley. El sistema de la tarifa legal se justificó para dar mayor confianza a la justicia, someter las sentencias a la ley y librarlas de la arbitrariedad o la ignorancia de los jueces, lográndose la uniformidad de los fallos. Entre sus desventajas e inconvenientes se apuntan: 1. Mecaniza o automatiza la función del juez, quitándole personalidad e impidiéndole formar un criterio personal, pues las soluciones vienen dadas por ley en contra de un convencimiento lógico y razonado. 2. Conduce a declarar como verdad una apariencia formal 3. Se produce un divorcio entre la justicia y la sentencia. Se sacrifica el fin de la justicia por fórmulas abstractas y se pierde el contacto con la realidad.- V. El resultado de la actividad probatoria puede variar, dependiendo si el juez debe conformarse con las razones de orden legal que esté obligado a deducir de una apreciación tasada de los medios aducidos o que, por el contrario, pueda valorarlos con su propio criterio. Los motivos de convicción los toma el juez de la ley o de su personal apreciación. Para que triunfe la verdad, para que se obtenga el fin de interés público del proceso y no sea éste una aventura incierta cuyo resultado dependa de la habilidad de los abogados litigantes, es indispensable que, además de la libre apreciación de las pruebas, el juez civil disponga de facultades inquisitivas para practicar las que, conforme a su leal saber y

entender, considere convenientes al esclarecimiento de los hechos que las partes afirman. Solo así se obtendrá la igualdad de las partes en el proceso y la verdadera democracia en la justicia." (DEVIS ECHANDIA, Tratado de la prueba judicial, pág. 111). La libre valoración probatoria es un principio fundamental del proceso oral, y por ende del proceso agrario. Se deriva de las facultades inquisitivas del juzgador, para la investigación oficiosa de los hechos, lo que podría llevarlo, inclusive a la facultad de decidir ultra petita partium, reconocida para los procesos de carácter social. Hay un interés general de la colectividad, para que el Juez, utilizando todas sus facultades haga triunfar la verdad y la justicia, en vez de la habilidad o el poder económico.... Un aspecto fundamental es la especialización de los jueces en materia agraria. El Juez agrario entra en contacto con los hechos mediante la percepción u observación "in situ", directa e inmediata. Utiliza los sentidos para su apreciación, y precisa con la mayor exactitud posible el hecho, la relación, el documento, o la persona objeto de ella. La percepción debe ser minuciosa y cuidadosa. Una vez apreciados los elementos probatorios procede a su reconstrucción histórica, en conjunto, clasificándolos de acuerdo a su naturaleza, tiempo y circunstancias de la realidad que se trata de reconstruir. Para ello induce de los datos conclusiones para ir formando su convicción, utiliza el raciocinio, las reglas de experiencia y lógica, de donde deduce consecuencias probatorias. La lógica es fundamental. Pero no es puro silogismo. Cuando la ley permite al juez agrario la libre apreciación probatoria, la premisa es la regla de la experiencia que él conoce y aplica en el campo agrario. La base del razonamiento es la experiencia externa e interna de la realidad agraria -y el medio en el que se desenvuelve- y del orden moral. Por ello a la valoración del Juez Agrario se agrega la imaginación, la sicología y la sociología. Así lo ha establecido reiteradamente el Tribunal Superior Agrario, al momento de redactar los fallos. Las reglas o máximas de experiencia le sirven para rechazar las afirmaciones del testigo, o la confesión de la parte, o lo relatado en un documento, o las conclusiones que se pretende obtener de los indicios, y hasta el dictamen de peritos. La convicción del juez agrario es un acto puramente psicológico, aplicado a una situación concreta, viva, propia de la realidad agraria. El Juez Agrario debe examinar la credibilidad de lo que dice un testigo, o de una parte, para justipreciar su valor. Pero también ha de analizar la experiencia social, el medio -mundo agrario- en donde se desenvuelve el conflicto, e incluso la cultura y el comportamiento del campesino. Por ello debe tenerse en cuenta, por un lado la autenticidad y sinceridad de cada prueba cuando se trate de documentos,

confesiones y testimonios; por otro lado, determinar su exactitud y credibilidad. Con ello se garantizan los principios de lealtad y probidad en el resultado del elemento probatorio . (Tribunal Agrario , No. 100 de las 9:30 horas del 10 de febrero de 1999).

X.- En cuanto a los aspectos de fondo, como se indicó, el Juzgador de instancia ha realizado una correcta apreciación del elemento probatorio, conforme a las facultades que le otorga el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria, y ha otorgado la calificación jurídica que corresponde a tales elementos y a la situación fáctica concreta demostrada con la prueba aportada en autos. En primer lugar, en cuanto a las actas de reconocimiento judicial, no se desprende que se ejerza una posesión agraria empresarial, sino que se trata de plantaciones pequeñas, incluso recientes. Se trata más bien de cultivos esporádicos y no permanentes, salvo algunas matas de plátano, pero también debe hacerse notar que cada lote mantiene su individualidad, con lo cual se evidencia que los mismos estaban diseñados para urbanizar (ver actas de folios 49 y 64). En segundo lugar, la prueba testimonial es poco clara y hasta contradictoria. El testigo Tovías Barrantes Rojas dice conocer la finca desde más de 10 años, afirmando el actor ha ejercido la posesión de más de diez años, siendo sus actos de mantenimiento la "...construcción de cercas y además introdujo una draga a fin de emparejar el terreno, de esto hace unos dos años más o menos, sé que la finca mide aproximadamente unos cien metros de frente y como cuarenta o sesenta de fondo, a la cual le ha sembrado maíz, cuya, plátano" (folio 65). Sin embargo más adelante señala ese testigo que fue Oldemar quien le contó que había metido una draga, no sabe cuando fue que se levantaron las cercas, desconoce si Oldemar tiene otro inmueble cerca del lugar, y no recuerda si cuando ingresó el actor la misma estaba subdividida en lotes. Todo ello desacredita lo dicho en principio por el testigo, y por ello no es de merecerle fe al Tribunal. El segundo testimonio es el de Célimo Cordero Guerrero, quien dice conocer la finca desde hace diez años, pero no sabe a quien le pertenece, es decir, no tiene certeza de que el actor se haya comportado como el verdadero dueño. Afirma categóricamente que: "Don Oldemar, cuando se introdujo al terreno por primera vez, lo que había era unos charralones, esto hace diez años, misma época en que don Oldemar empezó a realizar labores de siembra de maíz, yuca, frijoles...Además el actor ha introducido maquinaria con un tractor, sacando todas las piedras, de esto hace unos cinco años más o menos por única vez, quedando el terreno siempre con piedras" (folio 66). Se nota una contradicción con el testigo anterior, más que evidente, cuando se refiere al tiempo en que el

actor introdujo la draga, pues éste afirma que fue hacía cinco años y el anterior dos años. Pero la contradicción se resalta al analizar la declaración del último testigo, Enrique Gerardo Castro Solano, quien afirma también que Oldemar ha laborado esa finca desde mil novecientos noventa, pero al referirse a los actos posesorios concretos afirma: "...Yo observé a don Oldemar instalando las cercas que actualmente tiene, conjuntamente con un peón, de esto hace como año y medio...La propiedad tiene subdivisiones internas por medio de cercos, fueron construidos hace año y medio. El actor introdujo la draga en el terreno en conflicto, como un mes antes de levantar las cercas, la cual estuvo trabajando como quince días. No habían cultivos en el momento en el que empezó a trabajar la draga, lo que existía era un charral asistido por el actor como ocho años y medio antes de que hiciera el trabajo la draga..." (folio 67). De lo anterior se deduce, al momento de realizarse el juicio verbal, el actor tenía como tiempo de ejercicio de actos posesorios agrarios propiamente dichos, a lo sumo dos años, y con anterioridad el terreno permanecía encharralado, y lo único que realizaba eran actos mínimos de mantenimiento y vigilancia, lo que no los convierte en actos posesorios agrarios. Además, es cuestionable que ninguno de los testigos señalen haber conocido otro fundo colindante al pretendido por el actor, que sea de su propiedad o de la Sociedad que él representa. Todo ello, conduce al Tribunal a llegar a la misma conclusión del Juzgador de Instancia, en el sentido de que el actor no demostró las condiciones necesarias para adquirir el derecho de propiedad por la vía de la usucapión agraria común, y tampoco de la especial agraria, pues resulta evidente el actor no es un poseedor en precario, al haber adquirido otros bienes a nombre de una sociedad que él mismo representa, amén de la falta del tiempo necesario para usucapir, a lo cual se suma el conocimiento que el actor tenía de que esos terrenos eran tres fundos destinados a ser urbanizados.

XI.- Nuestro ordenamiento jurídico está basado en principios democráticos y en derechos y valores consagrados constitucionalmente. Por un lado, la Constitución consagra el derecho de propiedad como institución jurídica, y garantiza su libre goce y uso, atendiendo a la naturaleza del bien de que se trate, pero respetando el interés público, pues nadie puede gozar abusivamente de un derecho en perjuicio de la colectividad. La propiedad, como institución jurídica, está dividida en especies, entre ellas se encuentra la propiedad agraria, que igualmente goza de una protección constitucional, y también debe gozar de seguridad jurídica, y se otorgan las acciones protectoras al

propietario para que haga uso de ellas en caso de que se vea perjudicado con el actuar de terceros. El derecho real de propiedad agraria, representa el dominio pleno, cuando se ejerce en todos sus atributos. El derecho de posesión, puede adquirirse independientemente de la propiedad, siempre y cuando se reúnan las condiciones que exige el Código Civil: posesión pública, pacífica, ininterrumpida, de buena fe, y por mas de un año. Tal posesión debe ser ejercida a título de dueño, y mediante el ejercicio de actos posesorios agrarios, estables y efectivos, tendientes a cultivar y mejorar el bien. Cuando se consolida ese derecho de posesión, independientemente de la propiedad, el poseedor puede llegar hasta a adquirir el inmueble por usucapión agraria, siempre y cuando el titular registral, es decir, el propietario agrario, que tiene derecho a gozar de los atributos dominicales, no interrumpa ese ejercicio, mediante las acciones protectoras de la propiedad o de la posesión. En el presente caso, el curador procesal del demandado se opuso a la demanda ordinaria agraria, y aunque no contrademandó, estableció las defensas para procurar la tutela del derecho de propiedad de su representado, siendo acogida por el a-quo la de falta de derecho, al no darse las condiciones para la usucapión agraria.

XII.- En razón de lo anteriormente expuesto, deberá confirmarse, en todos sus extremos, la sentencia recurrida.

POR TANTO:

Se confirma, en todos sus extremos, la sentencia recurrida.

FUENTES CITADAS

- 1 RIVERO SÁNCHEZ, Juan Marcos. ¿Problemas de posesión? ¿y el justo título y la buena fe en la usucapión? Artículo de revista publicado en Revista IVSTITIA. 1996 Octubre - Noviembre. N° 118-119. pp 9-11.
- 2 MEZA Lázarus, Álvaro. Los conflictos del título: la posesión y la buena fe en los conflictos agrarios. Artículo de revista publicado en la Revista IVSTITIA N° 141-142. Año 12 San José. pp 4-6.
- 3 RIVERO S. Juan Marcos. La hipótesis de la tumba vacía. Artículo de revista publicado en la Revista IVSTITIA N°147-148. Año 13. pp 5-7.
- 4 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. VOTO N° 0514-F-07 de las quince horas quince minutos del veintiocho de junio de dos mil siete.
- 5 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. VOTO N° 0073-F-07. Goicoechea, a las trece horas cincuenta minutos del treinta de enero del dos mil siete.
- 6 TRIBUNAL AGRARIO SECCION PRIMERA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. VOTO N° 521-F-06 Goicoechea a las diez horas ocho minutos del treinta de mayo del dos mil seis.