

Informe de Investigación

Título: Jurisprudencia sobre la donación

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Obligaciones y Contratos.
Tipo de investigación: Compuesta	Palabras clave: Donación, titularidad registral, concepto, naturaleza jurídica, comparación con el testamento.
Fuentes: Doctrina, Normativa, Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 05 – 2010.

Índice de contenido de la Investigación

1 Resumen.....	1
2 Jurisprudencia.....	2
a)Condición de propietario se demuestra con la titularidad registral.....	2
b)Donación: Necesario realizar la de inmuebles en escritura pública como elemento esencial de validez del negocio jurídico.....	7
c)Donación: Concepto y naturaleza jurídica.....	8
d)Usucapión agraria: Concepto, naturaleza jurídica y análisis sobre los requisitos necesarios para decretarla sobre terreno donado.....	10
e)Donación: Necesario realizar la de inmuebles en escritura pública como elemento esencial de validez del negocio jurídico.....	20
f)Donación: Análisis doctrinario sobre la propia y la impropia (Donación onerosa).....	21
g)Donación: Análisis acerca de su irrevocabilidad.....	22
h)Donación que no se constituye en escritura pública y que no deja constancia clara de la aceptación del donatario.....	25
i)Donación: Análisis sobre principios y reglas comunes con el testamento.....	32

1 Resumen

En el presente informe se recopila variada jurisprudencia sobre la donación. En ella se encontrarán varios temas, como el deber de hacer la inscripción registral para los bienes inmuebles, su concepto y naturaleza jurídica, usucapión en terreno donado, donación onerosa, y una comparación de esta figura con el testamento.

2 Jurisprudencia

a) Condición de propietario se demuestra con la titularidad registral

Donación debe constar en escritura pública para probar transmisión de la propiedad

[Tribunal Contencioso Administrativo Sección I]¹

Voto de mayoría:

V . Tal y como se ha sostenido reiteradamente por nuestra jurisprudencia, una acción no puede prosperar si falta cualquiera de los presupuestos de fondo sean: el derecho real o personal, el interés actual, y la legitimación ad causam. Estos tres requisitos son los que primero, de oficio, debe revisar el juzgador a fin de determinar si una demanda puede ser admisible o procedente, independientemente de si se ha contestado uno la acción. En el caso de autos, luego de analizado detenidamente el expediente, en especial la demanda y las pruebas existentes en autos, es necesario analizar en forma particular, los puntos de la petitoria solicitada por la asociación accionante, a fin de determinar si se cumple con los requisitos indicados

VI . En el sub lite se ha tenido por demostrado que aproximadamente en el año de 1976, el señor Miguel Ángel Solano Rojas, donó verbalmente a la accionante, un lote de terreno de su propiedad inscrita en el Registro Público, ubicada en Dulce Nombre de San Carlos. Éste fundo lo dedicó la actora a servir a la comunidad como Centro de Salud, y por aportes de ella, de los vecinos, y de la municipalidad del lugar, lograron construir y mejorar el inmueble, a fin de que se atendiera a todos los vecinos del sector. Posteriormente el Ministerio de Salud comenzó a utilizar el bien, con consentimiento de la actora, para dar el servicio de salud a los habitantes del lugar y es en el año 2001, que el Estado titula a su nombre la finca indicada, en aplicación del artículo 27 de la Ley de Caminos Públicos.

VII . La actora pretende, como primer punto de su demanda, que se declare la nulidad absoluta del trámite y la escritura por medio de la cual el demandado inscribió el inmueble donde se ubica el Centro de Salud a su nombre, y se declare que la misma se fundamentó en documentación inexistente y viciada de nulidad. Sin embargo, respecto a este punto, se debe establecer que la asociación demandante carece de legitimación ad causam pasiva para reclamarlo. Al respecto, de conformidad con el artículo 1397 del Código Civil:

“La donación verbal sólo se admite cuando habido tradición y cuando se trate de bienes muebles cuyo valor no pase doscientos cincuenta colones. La de muebles cuyo valor exceda de esa suma en la de inmuebles debe hacerse en escritura pública; faltando ese requisito, la donación es absolutamente nula.”

En autos tenemos, que la donación hecha a la Asociación de Desarrollo Integral de Dulce Nombre de Ciudad Quesada, lo fue verbalmente por parte de don Miguel Ángel Solano Rojas, por lo que la misma es absolutamente nula y la entidad dicha lo único que ostenta respecto al bien en discusión, es al condición de simple poseedora. En este sentido, el Tribunal Segundo Civil, Sección Primera, en sentencia número 354, de las once horas treinta minutos del 30 de septiembre del 2005, indicó:



“ V.- La cuestión de fondo, entonces, consiste en establecer si la actora doña Luz Marina González Vásquez tiene en su favor, desde el punto de vista jurídico, justo título sobre la finca en disputa, que sea capaz de prevalecer sobre la titularidad registral inscrita con que cuenta la empresa demandada. Como se sabe, por “justo título” en esta materia se entiende la existencia previa de un negocio jurídico capaz de transmitir la propiedad o dominio sobre las cosas, habida cuenta de que la posesión de inmuebles, por sí misma, no permite presumir la propiedad sobre ellos, como se desprende de la lectura de los artículos 480 y 854 del Código Civil. De manera que, tratándose de inmuebles, “justo título” capaz de transmitir el dominio, además de los convenios capaces de surtir ese efecto (como la compraventa, la permuta, la donación y el fideicomiso), son las otras formas no contractuales de adquirir la propiedad, como la accesión y la adjudicación hereditaria, por remate o por disolución de vínculo matrimonial. Artículos 485 y 486 con relación al 480, todos del citado Código. El problema es, pues, establecer si efectivamente hubo donación a favor de don Juan Marín Cerdas y de éste a la actora doña Luz Marina , en vista de que el derecho de reivindicar para el propietario inscrito “...subsiste mientras otro no haya adquirido la propiedad de la cosa por prescripción positiva. ...” y de que para que esta última se configure, necesariamente tiene que darse “justo título” que legitime la posesión en calidad de propietario, según los artículos 320 y 853 y siguientes del Código dicho. Más concretamente, desde el punto de vista jurídico ¿hubo donación a favor de la actora que ahora haya de prevalecer sobre la propiedad inscrita de la demandada?

*VI.- Como también es muy conocido, los redactores del Código Civil Francés, del que proviene el nuestro, rodearon a los contratos a título gratuito, y entre ellos el de donación por tratarse del más gravoso, de una serie de formalidades especiales destinadas a asegurar de manera indubitable que se produjo verdadera voluntad de favorecer a una persona con la que no se tiene ninguna obligación de hacerlo. Lo normal, por entonces, era que los propietarios de bienes dispusieran de su patrimonio mediante un precio o alguna otra forma de contraprestación, porque no encontraban verosímil que la libertad de disposición no se viera compensada de alguna manera. De ahí que, entre otras cosas, debiendo aceptarse que por la donación la propiedad de los bienes pasara del patrimonio del donante al del donatario, en principio de manera definitiva y sin posibles reversiones o sustituciones (artículos 1404 y 1405 en relación con el 1396), era obvio que el donante no respondiera de evicción porque ninguna contraprestación había recibido a cambio de su liberalidad (artículo 1403), además de que los bienes donados seguían respondiendo de las obligaciones del donante, en cuanto no hubiere otros, presentes o futuros, que bastaran para ello, según el artículo 1402. Por otra parte, tampoco era aceptable que pudieran hacerse donaciones indeterminadas del todo o parte alícuota de los bienes, ni menos aún de lo que pudieran adquirirse en el futuro (artículo 1398). En lo que aquí interesa, y como reflejo de la mentalidad de que se dio cuenta, **la donación de inmuebles debe hacerse en escritura pública** , al punto de que “...faltando ese requisito, la donación es absolutamente nula. ...” , al decir del párrafo segundo del artículo 1397. Incluso la afirmación tan inequívoca de la forma como se sanciona el caso en que falte la escritura pública, permite concluir que tratándose de inmuebles, la donación es un contrato solemne para el que la escritura pública no es sólo un requisito “ad probationem”, como es lo usual, sino más bien “ad solemnitatem” , elevado a la categoría de elemento esencial de validez cuya falta produce la inexistencia del negocio y, por tanto, su ineficacia. Donación que, por lo demás, debe estar inscrita en el Registro correspondiente, para que la propiedad surta la plenitud de sus efectos. Artículos 267, 455, 456, 627, 1007, 1009 y 1393 y siguientes, y todos en relación con los numerales 835 y siguientes. Las reglas de cita corresponden, como es obvio, a nuestro Código Civil.*

VII .- Viene de lo dicho, entonces, que al no probar la actora mediante la existencia de una escritura pública debidamente inscrita la donación que dice hizo el anterior personero de la accionada a su esposo en vida de éste, a pesar de que aportó prueba testimonial en ese sentido

así como de los actos posesorios que realizó durante largos años, todo su reclamo de mejor derecho de propiedad frente al demandado resulta inadmisibles, precisamente por falta de un elemento esencial de validez de la donación en que se apoya. "

Ahora bien ha sido prolija nuestra jurisprudencia en establecer la falta de legitimación de un simple poseedor, a fin de poder reivindicar un inmueble, lo que reafirma lo dicho anteriormente y la denegatoria que debe hacerse de la petitoria numerada uno. Así Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia Número 249-F-05 de las ocho horas del veintiocho de abril del año dos mil cinco señaló:

"De previo a pronunciarse sobre el fondo de los alegatos debatidos por el casacionista, es conveniente precisar los alcances de la legitimación en el presente proceso, dado que es el aspecto procesal que con mayor amplitud ataca el recurrente. Esta Sala ha establecido que parte legitimada, a tenor del numeral 104 del Código Procesal Civil, es aquella que alega tener una determinada relación jurídica con la pretensión procesal. De igual manera, ha explicado la legitimación como un presupuesto de la pretensión formulada en la demanda y de la oposición hecha por el demandado, para hacer posible la sentencia de fondo que las resuelva. Consecuentemente, la legitimación en la causa no constituye un presupuesto procesal, en tanto no se refiere al procedimiento o al válido ejercicio de la acción, antes bien, se refiere a la relación sustancial que debe existir entre actor y demandado y al interés sustancial que se discute en el proceso. Dentro de los procesos que tengan por objeto la reivindicación de un bien inmueble, la legitimación activa de quien reclama ser colocado nuevamente en posición de titular del dominio, es uno de los presupuestos para la procedencia de las pretensiones. Es evidente que en términos de acción reivindicatoria, la legitimación activa corresponde al propietario del bien. En efecto, conforme al artículo 316 del Código Civil, a todo propietario le asiste la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, así como el libre goce de todos y cada uno de los derechos que dicha propiedad comprende. El canon 320 ibidem -referido específicamente a la acción reivindicatoria- señala que puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, salvo que otro la hubiere adquirido por usucapión. El numeral 321 del mismo Código dispone que procede incluso contra el que posea de mala fe y ha dejado de poseer, aún cuando el reivindicador prefiera dirigirse contra el actual poseedor. En el Ordenamiento Jurídico costarricense, la condición de propietario, tratándose de bienes inscribibles, se demuestra mediante la titularidad registral. Este principio es una derivación de lo preceptuado por el canon 267 del Código Civil en cuanto dispone que " Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad. " Por su parte, el numeral 455 del Código Civil, establece: " Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro ". De igual forma, el ordinal 456 indica: " La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro. " De las citadas normas se colige, con meridiana claridad, la relevancia de las inscripciones registrales y, necesariamente, la ineficacia de todas aquellas circunstancias ajenas a ellas. (Como antecedentes de lo expuesto, pueden consultarse las resoluciones números 37 de las 14 hora 45 minutos del 10 de abril de 1996; No. 45 de las 15 horas 05 minutos del 22 de mayo de 1996 y No. 78 de las 14 horas 15 minutos del 12 de setiembre de 1997). Visto de ese modo, se establece como requisito sine qua non asociado a la legitimación activa del proceso, que quien pretenda reivindicar, sea el propietario del bien inmueble, mismo que por ser un bien inscribible, debe ser el propietario registral o persona acreditada por éste para tales efectos. Ello es evidente si se tiene en cuenta que la acción



reivindicatoria es la que corresponde al propietario que no posee, contra el poseedor que no es propietario ni titular de un derecho que justifique la posesión frente al propietario. En este sentido debe indicarse que esta Sala ya ha establecido que tratándose de procesos de reivindicación, la legitimación del actor radica en la convergencia de varios factores elementales, de un lado, la propiedad registral, de otro la identidad del bien inmueble reclamado y desde luego, el despojo que de sus derechos padece como producto de la entrada en posesión por parte de un tercero, con efectos perturbatorios. Para tales efectos, no es necesario demostrar que el propietario ha ejercido actos de posesión sobre el predio, pues en el fondo resultaría un contrasentido exigirle, cuando es precisamente la posesión que realiza un tercero sin la anuencia del propietario, la que es objeto de discusión en un proceso de esta naturaleza. En consecuencia, exigirle al propietario la posesión efectiva y estable para reclamar la reivindicación de la cosa sustraída de su patrimonio, implica una limitación a su derecho de propiedad por causas ajenas a las dispuestas por el legislador como medio de extinción del mismo. Además, lo vacía de su contenido esencial, por cuanto el propietario que no cuente con esa exigencia perderá irremediablemente su propiedad por causa distinta a las lícitamente admisibles como modos de extinción. Esto, riñe con el texto expreso del numeral 45 párrafo 2do. de nuestra Carta Magna. También se está ante un contrasentido, pues si se reclama la reivindicación es porque no tiene su posesión. Visto así, según se desprende de los preceptos 455 y 456 del Código Civil, la condición de propietario, tratándose de bienes inscritos, se demuestra con su titularidad registral y en tanto esta condición subsista, acude al propietario el derecho de reclamar la reivindicación del inmueble.”

No le cabe duda a este Tribunal de la posesión, el esfuerzo, y el trabajo que la actora ha realizado en el bien en disputa, sin embargo, al no contar con un título válido que pueda oponer frente a la inscripción registral de la finca, no es posible considerar que se encuentra legitimada para pedir la nulidad de la inscripción registral y su restitución. Independientemente de si el Estado tituló correctamente la finca en disputa, si las declaraciones juradas presentadas fueron tomadas espontáneamente, si los testigos fueron engañados, y si no se cumplieron todos los presupuestos establecidos por la ley para poder titular por parte del ente demandado, máximo teniendo en cuenta que dicho fundo estaba ya inscrito en el Registro Público, es lo cierto, se repite, que la actora carece de legitimación ad causam activa para solicitar la nulidad de una inscripción registral, y tampoco puede pedir que el inmueble regrese a su patrimonio, ya que como se ha dicho y se insiste, ella era una simple poseedora que realizó mejoras en la finca discutida, pero no es posible acceder a otorgarle la propiedad de un bien cuya donación es inválida, que no puede inscribir por medio de información posesoria por ya estar escrito en el Registro Público y porque en este momento tampoco ostenta la condición de poseedora a fin de usucapirlo. La parte actora carece de título de propiedad como para pedir la destrucción de otro título de igual naturaleza, motivos por los cuales la nulidad de la inscripción registral del inmueble titulado por el Estado y su consecuente devolución deben ser declaradas inadmisibles. A pesar de todo lo dicho y a fin de evitar futuras confusiones, este órgano jurisdiccional debe aclarar que existe un error material en la petitoria de esta demanda, ya que se consignó erróneamente el número de finca cuya nulidad se solicita, indicándose que el 376.998-000, cuando lo correcto es 376.988- 000, ambos números del partido de Alajuela.

VIII. En la parte final del segundo punto de la petitoria, la demandante solicita que le sea indemnizada el valor de la propiedad, la cual estima en quince millones. Respecto a esta petición, la asociación demandante sí ostenta la legitimación y el derecho a fin de que este aspecto sea concedido y concretamente en este punto es de hacer ver que esta autoridad comparte los razonamientos del actor, en el sentido de que las declaraciones juradas aportadas con el fin de titular el fundo, no fueron espontáneas y pudieron ser manipuladas y por ende su contenido no le merece fe a este Tribunal, para tener por acreditado que el Ministerio de Salud, fue quien poseyó y



construyó el tan mencionado Centro de Salud, ya que por otro lado tenemos las actas de la asociación actora desde 1976 y el testimonio libre y sometido al contradictorio, de dos vecinos firmantes de las mencionadas actas, prueba que sí le merece fe a este órgano jurisdiccional. Así, tal y como se ha tenido por demostrado, la actora desde aproximadamente 1976, ostentó el título de poseedor del terreno que tituló el Estado y que se discute en el sub lite, le realizó mejoras, construyó con aportes propios y de los vecinos el Puesto de Salud y de Centro de Nutrición CEN-CINAI del distrito, por lo que sería injusto, además de ilegal, el denegar el pago de la construcción hecha en terreno ajeno, a vista y paciencia de su dueño, sea el demandado. El artículo 509 del código civil establece:

"Si se ha edificado, plantado sembrado en terreno ajeno, pero a ciencia y paciencia del dueño, éste podrá hacer suya la plantación o fábrica, pagando el valor que haya costado, y si no le conviniere, la propiedad total será común en proporción al valor del terreno antes del edificio o plantación, y al valor de la plantación o edificio".

Y este es precisamente el caso de marras, en donde, al ser el ente estatal el dueño del inmueble disputado, y haber la actora construido con fondos propios, a vista y paciencia de su dueño registral, un edificio, el cual usufructúa en este momento el accionado, caemos en lo establecido en dicho numeral. El Estado, con las declaraciones que utilizó para titular el bien de comentario, ha querido demostrar que es poseedor del terreno desde hace más de 22 años, además de ser el propietario registral por lo que las construcciones que se hicieron en el por parte del actor, fueron a su vista y paciencia. Y así se ha pronunciado nuestra jurisprudencia:

" IV. El segundo motivo de casación que invoca la sucesión co demandada consiste en la violación, según su criterio, del artículo 752 del Código Civil, por la vía de acreditar únicamente con testigos, la asersión de que hubo "consentimiento" y "expresa voluntad" entre la causante y la aquí actora, para que esta última construyera. Ello, sin embargo, no es del todo exacto, porque el pedimento de la actora no viene fundado en que se hubiera celebrado un convenio contrato entre ella y su señora madre, en cuya virtud pudo construir la primera en terreno de esta última, sino en que ella edificó "a vista y paciencia" en términos del artículo 509 del Código Civil, y como un problema de accesión. Ciertamente, las expresiones "consentimiento" o "expresa voluntad" que emplearon los jugadores para luego llegar a la conclusión de que se trata de cuestiones de accesión inmobiliaria, no son del todo exactas, porque en esta materia, por definición, no hay convenio que sirva de antecedente para las actuaciones posteriores, son un simple acto de abstención del propietario del terreno, que consiste en no oponerse, pudiendo hacerlo, a las obras que en su presencia realice el tercero. Si hubiera convenio, los efectos serían radicalmente distintos y propio de los nexos de esa índole, que se regulan en los artículos 1022 y siguientes del Código Civil. Aquí el problema es otro; ante el conflicto de intereses que se da ante el titular del derecho real sobre el terreno y el titular del derecho real sobre lo edificado o plantado, prevalece el interés del dueño de la tierra, porque ésta siempre es cosa principal en la lógica del Código Civil, pero indemnizando el tercero que edificó o plantó de buena fe, ya que de lo contrario habría enriquecimiento sin causa en daño de este último, que el propio Código prohíbe (artículos 1043 y 1044). A pesar de la imprecisión terminológica del código, que a ratos usa la expresión "consentimiento" para distinguir lo de "vista y paciencia" y "mera tolerancia", en realidad se trata de conceptos jurídicos cuyos efectos necesariamente son diversos. No ocurrió, entonces, que con testigos se tuvo por cierto un consentimiento, en el sentido de elemento esencial de los convenios (artículo 1007 del Código Civil), porque les pese no existió convenio, sino mera abstención de quien podía oponerse, lo cual si es un hecho puro y simple. El reproche, entonces, no puede acogerse."

(Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Número 218 de las catorce horas treinta minutos

del veintiocho de junio de mil novecientos noventa).

Tal y como se dijo, de la prueba documental y testimonial constante en autos, se ha demostrado que el edificio construido en el bien en disputa fue levantado por la asociación actora y la comunidad; que aquella cancela los servicios de agua y luz del inmueble, por lo que al constar en el expediente que el Estado es el dueño registral del inmueble, que está usufructuando el edificio a pesar de no haber sido construido por él, se cumple lo dispuesto en el numeral 509 citado, y por ende el demandado debe indemnizar con el valor de la edificación a la actora, lo cual se determinará en ejecución de sentencia, por medio de auxilio pericial.”

b) Donación: Necesario realizar la de inmuebles en escritura pública como elemento esencial de validez del negocio jurídico

[Tribunal Segundo Civil Sección I]²

Voto de mayoría:

“**IV.-** En cuanto al rechazo de la demanda, este Tribunal comparte los razonamientos que diera la jueza de instancia en apoyo de su decisión, pues es evidente que la demandante no demostró que ella fuese efectivamente la poseedora del inmueble del que tratan los autos, y en consecuencia, tampoco acreditó tener un mejor derecho de posesión que el que ostenta el demandado Fallas Rodríguez. Y es que para concluir así, es importante considerar que si ella refiere que su pretendido derecho nace de una manifestación de voluntad de quien fuera su anterior poseedor, sea de su padre, la prueba confesional propia no es admisible, porque la confesión prueba contra quien la hace, pero no a su favor, según dispone el artículo 338 del Código Procesal Civil. Tampoco es admisible la prueba testimonial para acreditar una donación a su favor, al tenor de lo normado en el artículo 1397 del Código Civil. Esa posición la ha mantenido el Tribunal, pudiendo consultarse en otras, la sentencia número 368, de 11:10 horas del 29 de septiembre del 2004, que en lo que ahora interesa explicó: “**VII.-** Como también es muy conocido, los redactores del Código Civil Francés, del que proviene el nuestro, rodearon a los contratos a título gratuito, y entre ellos el de donación por tratarse del más gravoso, de una serie de formalidades especiales destinadas a asegurar de manera indubitable que se produjo verdadera voluntad de favorecer a una persona con la que no se tiene ninguna obligación de hacerlo. Lo normal, por entonces, era que los propietarios de bienes dispusieran de su patrimonio mediante un precio o alguna otra forma de contraprestación, porque no encontraban verosímil que la libertad de disposición no se viera compensada de alguna manera. De ahí que, entre otras cosas, debiendo aceptarse que por la donación la propiedad de los bienes pasara del patrimonio del donante al del donatario, en principio de manera definitiva y sin posibles reversiones o sustituciones (artículos 1404 y 1405 en relación con el 1396), era obvio que el donante no respondiera de evicción porque ninguna contraprestación había recibido a cambio de su liberalidad (artículo 1403), además de que los bienes donados seguían respondiendo de las obligaciones del donante, en cuanto no hubiere otros, presentes o futuros, que bastaran para ello, según el artículo 1402. Por otra parte, tampoco era aceptable que pudieran hacerse donaciones indeterminadas del todo o parte alícuota de los bienes, ni menos aún de lo que pudieren adquirirse en el futuro (artículo 1398). En lo que aquí interesa, y como reflejo de la mentalidad de que se dio cuenta, **la donación de inmuebles debe hacerse en escritura pública**, al punto de que “**...faltando ese requisito, la donación es absolutamente nula. ...**”, al

decir del párrafo segundo del artículo 1397. Incluso la afirmación tan inequívoca de la forma como se sanciona el caso en que falte la escritura pública, permite concluir que tratándose de inmuebles, la donación es un contrato solemne para el que la escritura pública no es sólo un requisito “*ad probationem*”, como es lo usual, sino más bien “*ad solemnitatem*”, elevado a la categoría de elemento esencial de validez cuya falta produce la inexistencia del negocio y, por tanto, su ineficacia. Donación que, por lo demás, debe estar inscrita en el Registro correspondiente, para que la propiedad surta la plenitud de sus efectos. Artículos 267, 455, 456, 627, 1007, 1009 y 1393 y siguientes, y todos en relación con los numerales 835 y siguientes. Las reglas de cita corresponden, como es obvio, a nuestro Código Civil.”

V.- Como la actora no probó con escritura pública la donación que dice le hizo su padre don Bienvenido Cordoncillo Espinoza, a pesar de que aportó prueba testimonial en ese sentido, todo su reclamo de mejor derecho de propiedad frente al demandado resulta inadmisibles, precisamente por falta de un elemento esencial de validez de la donación en que se apoya. Frente a la sanción enunciada por el Código: *la falta de escritura pública acarrea la nulidad absoluta de una donación de inmuebles*, según se vio, tal faltante no puede subsanarse con prueba de testigos orientados a constatar la realización de actos posesorios, porque seguiría echándose de menos el requisito insalvable que el Código exige, bajo pena de nulidad absoluta. En consecuencia, por las razones que aquí se exponen, procederá confirmar el fallo que declara sin lugar en todos sus extremos la demanda de mejor derecho de posesión que interpuso.”

c) Donación: Concepto y naturaleza jurídica

[Tribunal Agrario]³

Voto de mayoría:

“III. En el subjúdice el punto central es determinar la validez de la cláusula inserta en el contrato de donación a favor del demandado por parte del padre de los hermanos Solís Castro, la cual literalmente dice: “ Sin que tome nota el Registro: acuerdan los otorgantes en su condición de padre e hijo que una vez que muera el primero, el segundo se compromete a repartir o traspasar por iguales partes incluyendo la suya, la finca objeto de esta escritura o a vender la misma y su producto repartirlo por iguales parte entre sus hermanos y él mismo. Siga tomando nota el Registro” Al respecto concluye este Tribunal se esta en presencia de una condición resolutoria, pues la consumación de la condición era la muerte del padre de los hermanos Solís Castro, y con ello se extinguía el derecho de propiedad otorgado mediante el contrato de donación. Pues es claro, al momento de la defunción del progenitor, dejaría el codemandado de ser el propietario de la totalidad del inmueble para convertirse en el eventual dueño de una proporción. El contrato de donación: “se basa en un acto de liberalidad el cual implica una reducción del patrimonio del donante, en beneficio de un tercero, con quien no lo liga ninguna deuda. El donante decide trasladar una porción de su patrimonio en forma gratuita, esto es, no recibe a cambio ninguna contraprestación, y el convenio requiere para su perfeccionamiento, la aceptación del donatario



dentro de las condiciones previstas en el canon 1399 del Código Civil...”, voto N° 547 de las 16 horas del 12 de julio del 2002 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Como se desprende del extracto anterior, la donación, aunque indiscutiblemente es un contrato, se basa en un acto de liberalidad, sin la oportunidad de recibir contraprestación alguna (ordinal 1394 del Código Civil por aplicación supletoria a esta materia). Por tal motivo la imposición de condiciones es limitada, pues la intención del donante es un acto de liberalidad. Concluyendo esta Sede, la cláusula puesta en el contrato de donación se encuentra viciada de nulidad absoluta, por lo que deberá tenerse por no puesta, pues definitivamente impone limitaciones a los derechos de propiedad del codemandado, al pretender obligarlo a enajenar el bien, rebasando los límites legales permitidos por tratarse de bienes transmitidos a título gratuito (artículo 292 , 680, 681 todos del Código Civil, aplicado de forma supletoria a la materia agraria). IV. Otro de los argumentos de la representación apelante radica en la forma de valoración cláusula de forma independiente al del contrato de donación. En el escrito recursivo critica de la sentencia el abordaje jurídico del tema pues insiste, el codemandado se obligó a transmitir la propiedad a sus representados. Coincide esta Sede con el análisis realizado por la juzgadora en este punto, pues la cláusula se encuentra inserta dentro de un contrato de donación, resultando improcedente analizarlo fuera del contexto de la donación. Además extraña las apreciaciones del letrado apelante respecto a la aplicación de la sana crítica por tratarse de materia agraria, para ordenar el cumplimiento de la última voluntad de Angel Solís Brenes y la indebida asesoría al momento de suscribir la escritura de donación. En el sistema de valoración utilizado en materia agraria al tenor del ordinal 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria impera el principio de libre valoración probatoria, en razón del cual el juzgador podrá valorar a conciencia la prueba sin sujeción estricta a las normas de derecho común, pero sustentado en los principios de derecho y equidad. En consecuencia este Tribunal se encuentra inhibido para resolver este asunto únicamente con criterios de justicia, pues deberá sujetarse a los principios de derecho y equidad como se dijo, a pesar de reconocer las circunstancias humanas y familiares presentadas en la especie. Los alegatos tendientes a vincular la donación a la última voluntad del donante Angel Solís Brenes son improcedentes. Ello porque aún en el caso de estimarse que la cláusula de marras fuere una donación para después de la muerte, al tenor del ordinal 1393 del cuerpo legal de reiterada cita, carecería de legitimación el señor Solís Brenes, porque al momento de suscribir la donación, transmitía la propiedad. Tampoco podría interpretarse que esa cláusula fuere de sustitución, la misma se encuentra prohibida por imperio de los ordinales 1396, 582, y 615 todos del Código Civil. Al respecto este Tribunal mediante voto N°130-F-03 de las 11 horas 30 minutos del 18 de marzo del 2003, estudió el tema de las cláusulas de reversión en el contrato de donación de la siguiente manera: V. La donación es un contrato en virtud del cual, una de las partes, denominada donante, por espíritu de liberalidad y, en modo espontáneo, procura a otra parte, el donatario, un enriquecimiento o ventaja patrimonial, transfiriéndole un derecho propio o constituyéndole un derecho, o renunciando a un derecho a favor de ella o asumiendo una obligación de dar, hacer o no hacer a favor del donatario (MESSINEO, Francesco. Manual de derecho civil y comercial, Buenos Aires, 1979, p. 5). Dicha figura jurídica fue tomada por nuestro legislador del Código Civil Francés, que fue muy estricto en cuanto a las formas y efectos jurídicos de la misma, imponiendo cierto tipo de condiciones ad solemnitatem y ad substantiam, que afectan para ciertos actos la discrecionalidad de las partes al momento de constituir el contrato. Se han violado así una serie de principios o efectos jurídicos de la donación, entre los cuales, uno de los más rígidos es el de la irrevocabilidad. Nuestro Código Civil, al igual que el francés, prohíbe la reversión así: Artículo 1396.-

No puede hacerse donación con cláusulas de reversión o de sustitución”. (subrayado es nuestro) En relación con dicho tema, el maestro Alberto Brenes Córdoba manifiesta: “La merced que se otorga por medio de la donación es, en principio, irrevocable; y el traslado de la propiedad tiene lugar de manera definitiva desde el momento del convenio, como en la compraventa o en cualquier

otro modo contractual de adquirir. Por eso, es contrario al espíritu de la institución, que el donante se reserve el derecho de recobrar el dominio de lo donado, a la muerte del donatario; forma limitada de donar que en derecho se conoce con el nombre de reversión, prohibida de modo expreso por nuestra ley...” (BRENES CORDOBA, A. *Tratado de los contratos*, 5^a. Ed., Juriscentro, 1998, p.355-356). Y es que, si así ocurriera, es decir, si el propietario se reserva el derecho de revertir a su favor, total o parcialmente, lo donado, no habría donación útil. El mismo MESSINEO, al referirse al tema, subraya lo siguiente: “La irrevocabilidad de la donación se afirma, no sólo en el sentido genérico en virtud del cual no es revocable por voluntad unilateral ningún negocio bilateral y, de modo especial, ningún contrato, sino en el sentido más específico de que, no obstante el espíritu de liberalidad y la espontaneidad de la donación por parte del donante, no está consentido a este último el ius poenitendi; y además, que la donación no puede ser cometida a término final. Por consiguiente, y salvo los indicados casos de revocabilidad consentidos por la ley, la donación implica, por parte del donante, un dar definitivo y, para el donatario, un recibir definitivo (ya se trate de donación obligatoria, consistente en un facere o en un non facere, la irrevocabilidad es in re ipsa). Este de la irrevocabilidad, es uno de los varios rasgos distintivos de la donación...” (op. Cit., pág. 7)”. Tal y como se expuso al iniciar el desarrollo de este considerando, si la voluntad del donante fue reservarse el derecho de revertir a su favor, de forma total o parcial el inmueble donado al demandado, ello se encontraría viciado de nulidad. Pero conviene destacar que ese proceso de reversión es a favor del donante y de ninguna manera a favor de terceros.”

d) Usucapión agraria: Concepto, naturaleza jurídica y análisis sobre los requisitos necesarios para decretarla sobre terreno donado

[Tribunal Agrario]⁴

Voto de mayoría:

"VI.- Este caso versa sobre un acción reivindicatoria interpuesta por el actor contra los co-demandados, quienes han afirmado haber adquirido parte de la finca en litigio mediante el instituto de usucapión. Para ello interpusieron la excepción de prescripción positiva. A su vez interpusieron una contrademanda donde aducen la usucapión del terreno. (Folios 242 a 244 y 273 a 279). Afirman y así ha quedado demostrado los co-demandados reconvencionales entraron en el predio desde hace más de diez años a la interposición de la demanda inicial cuando el señor Rogelio Morales, quien era dueño del predio desde 1955, los contrata para que laboren en la finca y la cuiden. Luego les traspasó verbalmente un pedazo de la finca, propiamente donde edificaron un rancho para vivir el cual está bien delimitado en una extensión aproximada de doce hectáreas según se describe en el croquis de folio 256. Esta donación verbal lo hizo el dueño del predio como pago por las labores de cuidado realizadas por años por ambos co-demandados reconvencionales. Y desde el año 1955 aproximadamente, ambos han poseído a causa de tal donación, esa parte de la finca a título de dueños de manera pública, pacífica y continua, donde han cultivado parte del fundo y han procreado a sus hijos. Reza el ordinal 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 positiva."

Y para la USUCACION en el Código Civil se establece una serie de requisitos en el ordinal 853. La tendencia tanto en la jurisprudencia como en la doctrina ha sido considerar la usucapión como un medio de sanear un título adquirido de un no dueño o mediante un documento putativo. El vicio del negocio jurídico en el caso de la propiedad es la titularidad del transmitente. En este sentido se lee en la doctrina patria: " La prescripción positiva o usucapión es un modo originario de adquirir los derechos reales por el transcurso del tiempo y cumpliendo con las condiciones que establece la Ley. La reivindicación puede verse enervada en sus efectos frente a un poseedor que haya cumplido todos los requisitos necesarios para usucapir. El poseedor puede hacer valer su derecho de propiedad sea por la vía de la acción como por la vía de la excepción de prescripción positiva debiendo alegarla siempre. La Sala analiza las diversas acepciones de "título" en nuestra legislación (causa , documento, atribución patrimonial). Identifica el título traslativo de dominio como la causa o fundamento de adquisición de un poseedor precedente, exigida para la usucapión ordinaria . Entre otros, son títulos traslativos, la compraventa, la cesión, la donación y la herencia. En la usucapión extraordinaria, que no existe en nuestro país, se exige al poseedor de probar el título traslativo, pues basta con la simple posesión. Sin embargo, en Costa Rica hay casos donde el hecho de la posesión misma constituye el título (constitutivo) del derecho. Verbigracia tratándose de bienes muebles o del derecho a poseer (art. 281, 282, 283, 480, 481 y 454 C. C.). Igual sucede en el caso de la usucapión especial agraria (art. 92 y 101 LTCO), y de las servidumbres continuas y aparentes (378 C. C.). Para la usucapión civil no sirve cualquier título pues debe reunir los requisitos de traslativo, a non domino y no avero domino. De modo que si toma la posesión pro otra causa no traslativa (arrendamiento, tolerancia), no puede haber usucapión. ...". (MEZA LAZARUS, Alvaro y ULATE CHACON, Enrique DERECHOS REALES EN LA JURISPRUDENCIA COSTARRICENSE TOMO II. Editorial Juritexto. 1999. Páginas 105 y 106).

VII.- Este Tribunal en relación a un litigio sobre usucapión dispuso: "... no pueden como pretenden, ostentar el derecho de posesión sobre el inmueble en cuestión, así lo prescribe el artículo 279 del Código Civil, al disponer en su inciso 1) que los actos facultativos o de mera tolerancia no dan el derecho de posesión. En igual sentido, la reciente sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las 9:20 horas del 28 de mayo de 1999, en lo que aquí interesa resolvió: "... debe indicarse que la posesión puede existir como hecho sin llegar necesariamente a producir la usucapión, o prescripción adquisitiva, aún y cuando hayan transcurrido los diez años que señala la ley como requisito de este modo de adquirir, también llamado prescripción decenal. En efecto, la posesión apta para la usucapión requiere tanto en materia agraria como en materia civil la existencia de los requisitos de publicidad, pacificidad, justo título, continuidad, aninus domini o rem sibi habendi, causa posesoria lícita y buena fe..." (Lo resaltado no es del original). Y en otro relativo al mismo instituto estimó: "El punto a establecer aquí es si la demandada en su carácter personal, tenía conocimiento de la donación de la hectárea de terreno que su padre le había hecho a la actora, contenida en la escritura pública número 46, visible al tomo 10, folio 37, de fecha 7 de noviembre de 1983, al momento en que se constituye la sociedad denominada Los Laureles del Pacífico S. A., representada por la accionada y constituida en fecha 15 de abril de 1994, en la que como capital social se aporta la finca No. 48.179-000, que contiene la hectárea de terreno ya indicada, la que no había sido segregada. V.- La prueba aportada a los autos, consistente en las declaraciones testimoniales de Carlos Aureliano Vallejos Contreras de folio 111, Ricardo Vallejos Vásquez de folio 112, y Francisco Albán Vallejos Contreras (113), son absolutamente concluyentes en cuanto a que la demandada María Cristina Vallejos Gutiérrez, era sabedora de la donación que su padre había efectuado a favor de Aureliana, quien es su nieta. Aunado a ello y a la luz de el principio contenido en el numeral 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria, (libre valoración de la



prueba) es posible concluir sin ninguna duda que efectivamente la demandada conocía de la donación ya indicada, pues por tratarse de un proceso en donde las partes son familia cercana, como es la involucrada en este asunto, ya que el abuelo es el donante, la actora beneficiaria de la donación es la nieta del donante, y la demandada hija del donante y tía de la actora; es a todas luces innegable que la donación era de conocimiento de la accionada. En tales condiciones, evidentemente, la nueva adquirente conocía de la realidad jurídica extrarregistral en torno al inmueble objeto del contrato, y por ende no puede ser considerada como tercera de buena fe respecto de la hectárea donada. (En este sentido se ha pronunciado la Sala I de la Corte en Voto No. 37 de las 9:45 hs. de 27 de mayo de 1994). Así las cosas, el Tribunal concluye que habiéndose acreditado fehacientemente el contrato de donación, sobre un inmueble debidamente individualizado, al indicarse en dicho contrato literalmente que "... El lote segregado es terreno con la misma situación que la finca madre y mide una hectárea, linda por el norte calle pública, sur este con resto reservado y oeste con resto y María Cristina Vallejos, ambos en parte. Es terreno de charral y pasto, esta medida y linderos del lote segregado se ajustan a lo estipulado en el plano catastrado inscrito con el número G- ciento setenta y tres mil novecientos cincuenta-noventa y cuatro, el cual cuenta con el visado municipal, ... El resto de la finca madre es terreno sito en Playa Hermosa de Sardinal de Carrillo, Guanacaste, ... terreno de potrero, repastos y montaña, con una casa de habitación y un rancho, el resto linda, norte Calle Pública y María Cristina Vallejos..."; es lo procedente revocar el fallo recurrido para en su lugar rechazar las excepciones de falta de derecho, falta de causa, falta de legitimación ad causam activa y pasiva opuestas por la parte demandada. Se declara con lugar la presente demanda y en consecuencia se ordena segregar e inscribir a nombre de la actora Aureliana Vallejos Amador, de la finca número 48.179, una hectárea de terreno con los linderos indicados supra. Dicho traspaso por parte de la demandada, debe efectuarse según el plano catastrado número G-173950-94 y ponerla en perfecta posesión del mismo, todo lo cual correrá a cargo de la demandada. Igualmente se le condena al pago de los daños y perjuicios ocasionados por la negativa de entregar la parte del inmueble en cuestión, los que serán liquidados en ejecución de sentencia. Se condena a la accionante al pago de ambas costas del proceso ". (Resolución de las 10:20 horas del 27 febrero 1998 correspondiente al Voto No. 125). La Sala Primera en un caso similar, de naturaleza agraria: relativo a una donación verbal estimó : "V.- En lo tocante a este acto de disposición, resulta oportuno recordar lo dicho por los testigos acerca de las circunstancias en las cuales se produjo. El señor Alejandro Carvajal Mora manifestó: "...don Florentino laboraba como administrador. Me consta porque el Príncipe Segismundo me lo comentó que él iba a donar una parcela de terreno a don Florentino y otro a su hermano Guillermo Vindas Herrera, posteriormente vi un documento firmado del puño y letra del Príncipe Segismundo donde les donaba esa parcela a cada uno de ellos, no pudiendo en este momento precisar la fecha, y en la cual don Guillermo Vindas construyó una casa, la parcela que le donó a don Florentino fue de aproximadamente ocho hectáreas, poseyendo don Florentino a vista y paciencia de todos como propietario de la misma y ejerciendo en ella cultivos y limpieza, atención de cercas y rondas...". El hermano del actor, Guillermo Vindas Herrera, narra la forma como Sigismund dispuso entregarles terrenos de su finca así: "... el día en que nos llamó a nosotros y nos entregó el documento en que nos donaba los lotes nos manifestó que lo hacía como una compensación por el tiempo de servicio que nosotros le prestamos a él, ya que en el tiempo que laboramos no tuvimos días libres, excepto el domingo, y semana Santa, pero cuando nos donó los lotes nos dijo que era por el tiempo de servicio, no nos manifestó que fuera por no tener casi días libres, dicho documento fue sellado debidamente por el príncipe, sello que era como una media luna, además el documento fue sellado y firmado por el Príncipe Segismundo."

El testimonio de Alexis Marvin Delgado Núñez también hace referencia al acto de disposición de Sigismund, al decir: " Ya yo tenía conocimiento de que el terreno era de don Tino, porque el día que estaba con don Florentino y su hermano Guillermo, lo llamó don Segismundo y le dio un papel



como de carta, yo no lo leí pero escuché cuando don Segismundo le dijo: que se lo donaba por el tiempo de trabajo laborado con él.". Además de lo dicho por estos testigos, el testigo José Claudio Mora Mora reafirma el conocimiento que se tenía en la comunidad de la posesión a título de dueño ejercida por Florentino, al decir: "Me consta que ha arrendado una propiedad por espacio de veinte años, es toda la finca donde se está llevando a cabo esta diligencia, sin incluir el terreno en litigio, digo que el terreno que se encuentra en disputa no entra entre ese arrendamiento, toda vez que don Florentino tenía un documento donde don Segismundo le había donado esa propiedad en agradecimiento de sus años de labor, ello porque don Florentino me enseñó dicho documento...".

VI.- El actor, contrario a lo manifestado por su representante, sí tuvo conocimiento del acto de disposición de su padre a favor de Florentino. Ello puede afirmarse no solo tomando en cuenta las declaraciones del accionado y su hermano Guillermo, sino también con base en el testimonio de Alexis Marvin Delgado Núñez y la confesión del actor. En cuanto a la declaración del señor Delgado, éste dijo: "Pasé un día y me encontré a don Alfredo, Toño Vindas, Melvin Vindas y el Ingeniero, quienes iban a medir el terreno de Don Tino, para deslindarlo del terreno de don Alfredo, esto lo sé, porque me llamaron para que ayudara a medir. Yo iba cortando estacas y donde me decían las ponía. Después de que se midió el terreno, me dijo don Tino, que si yo podía hacerle por contrato la cerca de la medición, eso en presencia de don Alfredo, yo le dije a Don Alfredo, que si podía hacer esa cerca o no y me dijo don Alfredo, hágala, esto es de Don Tino, mi padre se lo dio y las palabras de mi padre no las pisoteo, esto es don Tino". En su confesión, el actor manifestó, en un primer momento, lo siguiente: "Mi padre me comunicó que tenía proyectado donarle a don Florentino ocho hectáreas de terreno, lo que no me consta es si lo hizo o no, me consta que él tenía en mente hacer la donación. El día que yo fui con Don Florentino a medir la finca lo fue porque tenía un proyecto agrícola. Sé que la voluntad de mi padre era donar ese terreno a don Florentino, pero yo tenía otros planes". Sin embargo, ante otras preguntas formuladas por el abogado de los demandados, don Alfredo aceptó haber manifestado, frente a los testigos Johnny Alfaro, Marvin Delgado y Melvin Vindas, que él no pasaría por encima de las palabras de su padre y respetaría la donación hecha a favor de Florentino. Asimismo, dijo: "...los planes al momento de la medición era para reconocer el derecho de Florentino, planes que posteriormente cambié".

"...VII.- La posesión ejercida por Florentino sobre ese terreno fue a título de dueño, como se desprende claramente de los elementos de prueba citados. Así lo han reconocido los miembros de la comunidad y el mismo actor. El cambio operado en relación con ella, mutando ésta de precaria a apta para usucapir, obedeció a una causa jurídica sobreviniente fraguada en la voluntad de quien, a juicio del accipiens, figuraba como propietario. Es cierto, como lo afirma el representante del actor en el recurso, que el acto de disposición adolece de requisitos para surtir los efectos propios de una donación, a saber: no provenía de quien era el propietario actual del fundo y no se realizó en escritura pública. Sin embargo, este negocio sí configura justo título traslativo de dominio, apto para desembocar en el derecho de propiedad por medio de la usucapión. En efecto, el acto de disposición, traslativo de dominio, provenía de quien, durante muchísimos años, fue dueño de esas heredades; había organizado en ellas la actividad agrícola y continuaba comportándose como su titular. Incluso, poco tiempo antes, había decidido entregarlas en arrendamiento al demandado, lo cual era comprensible, dada su avanzada edad. Asimismo, su acto de disposición encontraba una motivación sólida. Fue acreditada, y reconocida por el actor, la relación de confianza existente durante años entre Florentino y Sigismund, pues el primero sirvió, hasta su fallecimiento, fielmente al segundo. Por ello, el mismo actor manifestó conocer la intención de su padre de donarle a su servidor las 8 hectáreas de terreno disputadas. El título traslativo, si bien no puede producir los efectos propios de una donación, mutó el carácter de la posesión de Florentino, quien, de ahí en adelante, la ejerció a título de dueño; amén de constituir el justo título requerido por nuestra legislación para los efectos de usucapión. Asimismo, Alfredo reconoció el carácter de esa posesión,



incluso ayudó a medir y deslindar el terreno del demandado y permitió el ejercicio, como si fuera propietario, de una actividad agrícola productiva por parte de éste. Desde entonces, quien ha realizado actos de naturaleza empresarial sobre el fundo en disputa, a título de dueño, a sabiendas de Alfredo, es el demandado. Con respecto al resto de la finca, la naturaleza de la posesión ejercida por Florentino era otra, pues la ejercía a título de arrendatario, lo cual nunca ha negado, ni aducido derecho de propiedad alguno a su favor, tocante a esos terrenos. Pero sobre la parcela cedida por Sigismund, su posesión ha sido pública, pacífica, ininterrumpida, a título de dueño y por más de 10 años, realizando en ella actos propios de una empresa agrícola, lo cual hace procedente la excepción de prescripción adquisitiva acogida por el Tribunal. VIII.- Florentino no alegó, en los trámites de información posesoria, la donación por parte de Sigismund como título traslativo de dominio. Sin embargo, ello no es suficiente, en este juicio ordinario, para desvirtuar la procedencia de la excepción de prescripción a su favor. Como se ha dicho, sí existió justo título, con tal característica, en virtud del cual se ejerció la posesión agraria en forma pública, pacífica e ininterrumpida por más de 10 años, sobre esa área aproximada a las 8 hectáreas, medidas incluso por el actor. Por ello, el defecto dicho no desvirtúa el derecho de propiedad de los demandados. Por otro lado, el plano catastrado utilizado para titular, pese a referirse a otras colindancias, diferentes a las reales, sí corresponde al área efectivamente transmitida y poseída durante tantos años por el señor Vindas Herrera, lo cual no ha sido siquiera cuestionado. Por ello, no son de recibo los reparos formulados al respecto por el recurrente. La usucapión a favor de Florentino se produjo, al cumplir todos los requisitos legales pertinentes, y los vicios alegados son insuficientes para enervar su derecho y el de su esposa Albertina. IX.-Por las razones expuestas, procede desestimar los agravios formulados y confirmar, en todos sus extremos, el fallo impugnado ...”. (Consúltense resolución de la SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA de las 15:30 horas del 20 de agosto de 1993, correspondiente al Voto No. 55 en Proceso ordinario agrario establecido por Príncipe Alfredo de Prusia contra Florentino Vindas Herrera y Albertina Parajales Hernández).

VIII.- La Sala Constitucional en resolución de las 15:45 horas del 5 de agosto de 1997 la cual responde al Voto No.04587-97 en una acción de inconstitucionalidad del señor Max Koberg Van Patten, en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la empresa Ston Forestal S.A. contra el artículo 7 de la Ley de Informaciones Posesorias No.139 de 14 de julio de 1941 y sus reformas dispuso lo siguiente en el considerando titulado:

“...IV.- RÉGIMEN GENERAL DE LA USUCAPIÓN:.. De ahí que se considere la usucapión como un modo de adquisición de la propiedad y de otros derechos reales posibles, y a la titulación como el procedimiento por medio del cual, comprobados los requisitos de la usucapión, se confiere el título de propiedad inscribible. La usucapión es un modo originario de adquirir un derecho real posible por el transcurso del tiempo con los requisitos de ley. El efecto jurídico adquisitivo de la usucapión se produce de manera automática con el transcurso del tiempo unido a una posesión hábil que reúna las condiciones fijadas para la posesión ad usucapionem, y a los demás requisitos establecidos en la ley. En términos generales, el Código Civil establece como requisitos para la prescripción positiva: el título traslativo de dominio, la buena fe, y la posesión en condiciones específicas. 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 lo 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 ese caso si se requiere demostrar documentalmente el título; que el artículo 101 de la Ley de Tierras y Colonización No.2825 de 14 de octubre de 1961 y sus reformas señala que cuando media usucapión no es necesario el título traslativo de dominio exigido por el Código Civil. En cuanto al requisito de la buena fe, la jurisprudencia (véanse las resoluciones de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia números 230 de las 16:00 horas del 20 de julio de 1990 y 68 de las 14:55 horas del 17 de agosto de 1994) ha señalado que de acuerdo con el artículo 853 del Código Civil, la buena fe es un requisito de la usucapión que debe estar presente para que ésta exista; que si los presupuestos de la buena y mala fe se encuentran en el artículo 285 del Código Civil, la regla para declarar la mala fe es su plena demostración por quien alega su existencia, pues el artículo 286 del mismo Código adquiere carácter prevalente respecto del 285, al establecer el principio de presunción de la buena fe; que la buena fe atañe a la convicción personal del sujeto sobre su legitimidad; que debe hablarse de creencia que se genera en virtud de ignorancia o error; la buena fe cumple en la posesión el objetivo de garantizar ciertos derechos al poseedor -adquisición de frutos, pago de mejoras, derecho de retención, y no responsabilidad por la pérdida o el deterioro de la cosa-; que para la buena fe general -requisito de la posesión- es necesaria la ignorancia o el error en cuanto a la existencia de un vicio que invalida el título o modo de adquirir; que en cuanto a la buena fe necesaria para la usucapión, que comprende a la general, se requiere la creencia de que el transmitente del título es propietario de la cosa transmitida o que tiene el poder de realizar esa transmisión. Ahora bien, como último requisito contemplado en el artículo 853 para la prescripción positiva se tiene la posesión. La esencia del instituto de la usucapión está ligado con la disciplina de la posesión. Al ejercicio de la posesión durante un plazo determinado y en condiciones especiales -pública, pacífica, continua y en calidad de titular del derecho ostentado-, se suman los requisitos que el ordenamiento establece para la usucapión, justo título y buena fe. La posesión como derecho real implica la relación entre una persona y la cosa. Constituye uno de los elementos separados que forman el dominio (artículo 264 Código Civil). El derecho de posesión puede ser adquirido independientemente del dominio pleno bajo ciertas circunstancias que el Código Civil regula en el artículo 279 -por consentimiento del propietario, por el hecho de conservar la posesión por más de un año y porque la ley autorice al acreedor a retener la cosa de su deudor o mande que todos o algunos de sus bienes pasen a un depositario-. El derecho de posesión en general se integra con dos elementos: el corpus y el animus. El primero, referido específicamente al hecho material de tener sometida la cosa al poder -acción- y la voluntad de una persona, y el segundo, relacionado con un aspecto interno que guía al poseedor. A esos elementos se deben sumar otras circunstancias especiales que la ley exige para que la posesión resulte útil para usucapir. En ese sentido, la posesión ad usucapionem es una forma más rigurosa o calificada de posesión que se



diferencia de la genérica. Los requisitos que la ley exige para que la posesión sea apta para la prescripción positiva se regulan en el artículo 856 del Código Civil. La jurisprudencia, integrando conceptos doctrinarios, ha desarrollado el contenido de esos requisitos. En ese sentido, en relación con la posesión en calidad de propietario se ha señalado que lo que el Código Civil quiere decir es posesión en calidad de titular del derecho ostentado, toda vez que la propiedad no es el único derecho que se puede adquirir por prescripción positiva, por lo que este requisito atiende al título o causa determinante de la posesión y a su posterior modo de ejercicio; que lo que interesa es el comportamiento del poseedor como titular -la materialización de una conducta como titular-, que excluye a todo aquel poseedor con causa no usucapible como el arrendatario, administrador, depositario o servidor de la posesión; que, con base en ese requisito, también se excluyen los actos ejecutados en virtud de licencia y los meramente tolerados, porque no pueden conducir a la constitución o adquisición de la posesión, y menos de la usucapión, dado que se producen por la liberalidad del verdadero titular y no del que se muestra como tal; que la cualidad de ejercer la posesión en concepto de titular del derecho que se usucape se comprende en cuanto califica al sujeto apto y desecha al no idóneo; que esa calificación, en línea de máximas, coincide con el título, por lo que esa condición puede ser llevada a identificar la causa jurídica misma con la posesión. En cuanto al requisito de continuidad de la posesión se entiende que los actos posesorios deben ser ininterrumpidos, o sea, que no deben realizarse en forma aislada o accidental; que esa situación se debe mantener durante todo el tiempo necesario para la usucapión; que el vicio se produce cuando se da alguna de las causas de interrupción de la posesión, porque en esos supuestos todo el tiempo corrido se inutiliza; que siendo la interrupción un vicio, la continuidad se presupone -artículo 283 del Código Civil-, y el que alega la existencia del vicio debe probarla. En relación con la posesión pacífica se dice que implica el no adquirirla o mantenerla por la fuerza (medios de coerción física o moral); que la posesión obtenida con violencia se transforma en pacífica cuando cesa la causa generada de la nueva titularidad, y se convierte en útil para usucapir -artículo 857 del Código Civil-; que no se está en presencia de una posesión violenta cuando el poseedor defiende la posesión -evita que se la arrebaten-, pero eso no ampara la acción violenta del despojado de acudir a las vías de hecho para recuperar su posesión, aunque legalmente le corresponda, porque mientras otro se oponga, deberá acudir a la autoridad judicial -artículos 305 y 317 del Código Civil-. En cuanto al último requisito de la posesión ad usucapionem, sea, la publicidad, la doctrina señala que la posesión pública es el uso normal de la cosa con arreglo a su naturaleza y destino. La jurisprudencia, por su parte, ha señalado que la posesión debe ejercerse frente a todos, sin ocultar o esconder los actos realizados sobre la cosa; que además es importante no ocultar la condición de titular del derecho con la que se posee; que el vicio que se contrapone a la publicidad es la clandestinidad; que la posesión que inicialmente ha sido oculta puede llegar a ser idónea para usucapir si se convierte en pública. Ahora bien, debido al examen que se hará posteriormente en relación con los alegatos planteados por el accionante contra el texto del artículo 7 de la Ley de Informaciones Posesorias y su interpretación por parte del Tribunal Superior Agrario, resulta necesario exponer, aunque sea de forma general y atendiendo más que todo a criterios doctrinarios, lo referente a los modos de adquisición de la posesión y a su objeto. En términos generales, se ha admitido que la posesión se adquiere a título originario y a título derivativo. El primer caso se presenta cuando el título se funda únicamente en el acto de voluntad unilateral del adquirente. En el segundo caso se produce una doble intervención del adquirente y del poseedor precedente, y el origen del fenómeno adquisitivo está en la disposición de ese poseedor. El artículo 278 del Código Civil dispone que el derecho de posesión se hace efectivo por la ocupación o tradición del derecho o cosa de que se trata. Por su parte, el artículo 485 ibídem señala que por la ocupación puede adquirirse el dominio de las cosas muebles. La figura típica de la posesión a título originario es la ocupación. Por su parte, la tradición es la forma derivativa de adquisición de la posesión por excelencia, en ella interviene el anterior poseedor. Es la entrega de la cosa para trasladarla a quien recibe la posesión. Su naturaleza jurídica estriba en

la transmisión de la posesión. En derecho moderno tradición es todo traspaso posesorio que se realiza con la voluntad del anterior poseedor -todo medio de adquisición derivativa de la posesión-. La tradición como traspaso posesorio ocurre cuando el adquirente obtiene la posesión y simultáneamente el poseedor precedente la pierde por la cesión hecha a título oneroso o gratuito. En este caso, la posesión se obtiene cuando el adquirente cumple la voluntad del transmitente ocupando la cosa, sujetándola a su voluntad o cumpliendo los actos y las formalidades de ley. Debe recordarse que esos son los modos de adquirir la posesión que al cumplir los requisitos de ley se convierte en posesión ad usucapionem. En cuanto al concepto del objeto de la posesión, lo importante a los efectos de resolver esta acción de inconstitucionalidad es precisar que son susceptibles de posesión -y de la especial ad usucapionem- las cosas que se encuentran dentro del comercio. Se dice que comercio equivale a lo que se conoce como tráfico jurídico, por lo que las cosas están dentro del comercio cuanto se encuentran en posibilidad legal de ser objeto de un negocio jurídico patrimonial”.

IX.- Conforme a lo que se ha transcrito en anteriores considerandos puede concluirse lo siguiente: la jurisprudencia ha indicado y admite la usucapión como instituto por el cual se adquiere los derechos reales. Y, para el derecho agrario se convalida la posesión ejercida sobre un fundo por medio de la usucapión como un modo de sanear el título traslativo de dominio en los casos en que el título que ostenta no es válido. Tal ha sido el criterio de la Sala Constitucional en la resolución recién transcrita. Sin embargo, la jurisprudencia de la Sala Primera, la cual compartía tal criterio hasta hace algunos años en cuanto al requisito del justo título para usucapir donde éste se consideraba ser la posesión agraria misma, en los casos de que en tratándose de posesión originaria ésta vale por título, fue variada. Como se expone en el libro de cita “La Sala analiza las diversas acepciones de “título” en nuestra legislación(causa, documento, atribución patrimonial). Identifica el título traslativo de dominio como la causa o fundamento de la adquisición de un poseedor presedente, exigida para la usucapión ordinaria. Entre otros son títulos traslativos la compraventa, la cesión, la donación y la herencia.” (Ob. cit. Pag.105). Pero en este caso no obstante, no se está en presencia de una ausencia de título propiamente, pues se está ante un título inválido por la formalidad ad sustancian del negocio exigido para el caso de la donación, pues por ésta se tiene en la doctrina costarricense a la luz de lo dispuesto en la ley, expresamente en el Código Civil como uno de los actos de liberalidad por el cual se designa “...un contrato por el que una persona traspasa a otra, gratuitamente, la propiedad de una cosa... Tres son los caracteres jurídicos que presenta la donación: es un contrato unilateral, a título gratuito y solemne. se dice que es un contrato y no un acto, porque si bien el donatario a nada se obliga, requiere el consentimiento de ambos contrayentes: y porque existe, de parte del donante, una prestación, cual es, el traspaso de propiedad, lo que determina el calificativo de “unilateral” que se da a esa forma de pacto...Para transmitir válidamente por donación, se requiere que la persona este capacitada mental y legalmente para contratar: que sea suya la cosa que dona: y que exprese en forma legal su intención de donar. En cuanto a la causa jurídica del traspaso, basta como tal la libre determinación del donante de ejercer un acto de beneficencia. ...La merced que se otorga por medio de la donación es, en principio, irrevocable; y el traslado de la propiedad tiene lugar de manera definitiva desde el momento del convenio, como en la compraventa o en cualquier otro modo contractual de adquirir. Por eso, es contrario al espíritu de la institución, que el donante se reserve el derecho de recobrar el dominio de lo donado... se funda el requisito de la escritura publica exigido por la ley en punto a donaciones, pues el hecho de su otorgamiento revela que no se trata de un acto irreflexivo, sino que es la expresión de una voluntad firme y de un propósito deliberado. La aceptación de parte del donatario es indispensable pues aun tratándose de donación pura y simple, bien pudiera no convenirle por razones particulares... La formalidad de la escritura publica también se exige para la aceptación: éste puede hacerse constar en el mismo instrumento en que se consigna el donativo, o en otro separado...Por lo demás, para que la aceptación surta efecto, es indispensable que se haga



en vida del donante...". (BRENES CORDOBA, Alberto. Tratado de los Contratos. Editorial Juricentro, 1992 pags. 353, 354, 355, 357 y 358). Si se demostró en este asunto se llevó a cabo el contrato pues el donante don Ramón Morales así se los dijo a los co-demandados reconventores, a un vecino y a su hijo mayor, Calique desde que éste tenía 24 años quien a la fecha cuenta con 71 años, entonces, el negocio jurídico se llevó a cabo, sin que se emitiera la escritura pública requerida para este tipo de traspaso; pero para los co-demandados reconventores desde tal fecha han venido poseyendo dicha parte del predio a título de dueños, de buena fe, de manera pública y pacífica dado que la adquirieron de quien ellos sabían era su dueño y quien a esa fecha tenía inscrita a su nombre en el Registro respectivo la misma, con base en el contrato de donación verbal el cual no se formalizó en escritura pública perfeccionó, conforme lo exige el Código Civil para tal tipo de contrato, propiamente en los ordinales 1399 y 1404. Así, en este caso, se está en presencia de un título viciado pero por otra razón, cual es la falta de formalidad del instrumento público requerido para la donación, sea la escritura pública y correspondiente aceptación en la misma o en otra escritura, acorde a lo dispuesto en los artículos del Código Civil que así lo establecen. Y ese vicio, en criterio de este Tribunal se convalida por medio de la usucapión, máxime que para la adquisición de derechos reales en Costa Rica impera el Principio del Nudo Consenso o sea que basta la voluntad de las partes para constituir los derechos reales. (Artículo 480 último párrafo Código Civil). De la testifical evacuada por este Tribunal, del señor Juan Ortega Angulo, en relación con la declaración del señor Adolfo Zúñiga Zúñiga a folios 323 vuelto, 324 y 423 a 430 muestran el elemento esencial de esa manifestación de voluntad que es el traslado de la propiedad a los co-demandados reconvenidos. Para que halla negocio jurídico no se requiere documento, pues conforme lo disponen los artículos 627 a 629 y 1022, Código de cita, lo esencial resulta ser el consentimiento el cual puede ser verbal, para algunos se requiere la formalidad del traspaso como lo es para la donación: numerales 1007 a 1009 y 1393 y siguientes del Código Civil, pero se convalida por medio de la usucapión, por lo siguiente: Desde la teoría del negocio jurídico, el título otorgado de traslación o traspaso del domino es verbal. Entonces existe una causa lícita (un negocio jurídico verbal que se constituye en título traslativo de dominio el cual se encuentra viciado), por la cual los demandados reconventores están ahí. Y desde el traspaso verbal, ellos están ejerciendo actos posesorios agrarios, creyendo estar porque es de ellos, sea que poseen el mismo como dueños, de BUENA FE al haberles traspasado el fundo su propietario a quien como tal así consideraban y constaba en el Registro respectivo. Resulta importante resaltar dos aspectos que se presentan en este caso: 1) Existe título traslativo de dominio el cual es justo pero viciado. Y 2) la usucapión como efecto de la posesión decenal se constituye en el medio saneante de dicho título para lograr hacer efectivo el carácter económico-social de la posesión y de las propiedades agrarias. Y el de los efectos, cual es el de la posesión agraria. Esta no es la posición de la Sala Primera en recientes resoluciones pero el artículo 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial penúltimo párrafo lo es para el caso de ausencia de normativa a aplicar, no de interpretar donde tendría rango de ley igual a la norma. Al decir dicho numeral tener fuerza de ley, ello no significa sea ley, pues ésta está reservada al Poder Legislativo, dada la división de poderes garantizado en la Constitución Política en nuestro sistema político, lo cual a su vez, ha de tener presente sí resulta vinculante solo lo dispuesto por la Sala Constitucional a la luz del artículo 13 de la Ley de Jurisdicción Constitucional. Lo que se establece en el ordinal 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial es el principio de Plenitud hermenéutica del derecho según el cual todos los problemas deben encontrar solución en las fuentes escritas y no escritas del ordenamiento jurídico, de tal forma no podría darse una no solución a la controversia o ausencia de solución al litigio planteado ante los tribunales. En este caso no se da ausencia de norma sino insuficiencia pues la norma no resulta suficiente para contener ampliamente todas las circunstancias se deben ponderar como ocurre en este caso, de ahí que tal jurisprudencia no tiene rango de ley conforme a lo que alude el párrafo penúltimo del citado numeral 5 para el caso de estudio. Y esa última jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte no se aplica al caso de estudio. Así más bien sería aplicable el numeral 10 del



Código Civil que frente a la ausencia o insuficiencia normativa para resolver un caso concreto, el Juzgador no sólo se conforma con la normativa escrita sino que ha de recurrir a la nueva exigencia de la realidad y a las mutaciones axiológicas imperantes en el país. Entonces, DEBE integrarse la norma a la REALIDAD SOCIAL MODIFICÁNDOSE HACIA EL FUTURO, con el fin de satisfacer la solución de conflictos frente a situaciones novedosas a la luz de la justicia por cuanto no fueron contempladas por el legislador expresamente. La interpretación evolutiva de las normas, tomando en cuenta la teoría tridimensional del Derecho Agrario, en cuanto al hecho, valor y norma, toma en cuenta las normas pero se han de conjugar con los hechos en constante cambio, y con los valores a fin de darle un contenido adecuado a la hora de interpretar y aplicarlas a efecto de que respondan y sean una solución a las exigencias de la realidad imperante en las actividades agrarias y quienes están inmersas en las mismas. (Veáse en este sentido CERDAS PEREZ, Jorge en LA INTERPRETACION EVOLUTIVA EN EL DERECHO AGRARIO. ANTOLOGIA DE DERECHO AGRARIO, Selección y Clasificación Editorial Universidad de San José, 1996. Pags. 48 a 57). Las leyes son dictadas para resolver las controversias que se den en una sociedad, sino resuelven se daría el vicio de la ineficacia de la norma. El Código Civil es una normativa básica del derecho privado, pero la mayoría de las situaciones, sobretudo en el agro se han de resolver atendiendo valores de carácter sociales y económicos, pro cuanto ellos se constituyen en los cimientos de la función social que han de cumplir todos los institutos del Derecho Agrario, no siendo la excepción al USUCAPION AGRARIA. Es obvio entonces que los co-demandados tienen de poseer la parte de finca señalada por espacio de más de diez años realizando actividades agrarias en la misma, con base en un título traslativo de dominio, lo que los convierte en poseedores de buena fe y por tanto con fundamento en los ordinales citados y los artículos 284, 320 párrafo último ibídem, 853 y 854 han adquirido el derecho de posesión y el de propiedad sobre dicha finca. Si ello es así los demandados no están detentando la posesión de otra forma y por ende la legitimación pasiva no se da ni le asiste derecho al actor para pretender reivindicar la parte del terreno en litis. La parte actora trata de desalojarlos por carecer de un título, aduciendo falta de documento. Pero el título traslativo de dominio más que un documento se constituye en una causa lícita para entrar a poseer que en este caso lo constituye un negocio jurídico verbal. En cuanto al primer presupuesto, tampoco se da, porque a pesar de que el actor pudo haber ejercido la posesión lo mismo a través de quien adquirió, es lo cierto que desde antes de adquirirla el actor reconvenido, la trasmite ya la había perdido, como ocurre con la propiedad de acuerdo con el artículo 320 del Código Civil, que no permite la acción reivindicatoria cuando el demandado ha adquirido por usucapión el terreno a reivindicar. En este caso concreto, no sólo los demandados adquirieron el derecho de posesión, sino también el de propiedad, pues han poseído por más de cuarenta años la finca objeto de este proceso en los términos de los artículos 853, 854, 855 y 856 del Código Civil, ya que se les traspasó por su dueño en aquella época desde aproximadamente 1956, hecho que consta de la declaración del testigo Juan Ortega Angulo y de su cédula de identidad pues nació en 1931 y dice desde que tenía 24 años cuando ya su padre se los había dado. Y desde entonces se han mantenido viviendo en el terreno y explotándolo agrariamente, pues de acuerdo con los testigos que depusieron, los demandados han realizado constantemente diferentes cultivos anuales en esa parte del predio. Aunado a ello así se les reconoce hasta por el propio hijo de quienes éstos adquirieron esa finca, el señor Calique, quien para entrar a recolectar la caña en esa parte del fundo manifestó les pedía permiso, mostrándose con esto les consideraba desde hace años como los dueños del mismo.

X.- Entonces, conforme se ha expuesto y analizado procede revocar la sentencia parcialmente para en su lugar disponer lo siguiente: 1) Respecto a la DEMANDA incoada por HECTOR ARIAS SALAS contra PASTORA MENDOZA y FIDEL MORAGA se acogerá las excepciones opuestas de PRESCRIPCIÓN a favor de los co-demandados, al haber adquirido por usucapión la parte del bien en litigio así como las de FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA y ACIVA, FALTA DE DERECHO y



FALTA DE INTERES, comprendidas dentro de la GENERICA de SINE ACTIONE AGIT en virtud de que a la parte actora no le asiste derecho, ni interés actual para pretender la reivindicación del inmueble en la parte B) del predio. Se rechazará la demanda ordinaria en todos sus extremos pretendidos. 2) Respecto de la RECONVENCIÓN instaurada por los co-demandados PASTORA MENDOZA y FIDEL MORAGA en contra de HECTOR ARIAS SALAS también se revocará el fallo y en su lugar se han de rechazar las excepciones de FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA, FALTA DE DERECHO y en lo que las comprende la genérica de SINE ACTIONE AGIT, así como la de FALTA DE INTERES ACTUAL inmersa en esta última, por cuanto al haber usucapido los co-reconvinientes el fundo en litis, poseen derecho e interés actual para reconvenir al señor Hector Arias Salas igual que el reconvenido posee legitimación pasiva para ser contrademandado en esta reconvención por aparecer con la finca inscrita a su nombre en el Registro respectivo. Asimismo, se acogerá la reconvención, según se indicará, denegándose en lo que no dirá al no ser este proceso de naturaleza penal para declarar la usurpación pedida: 1) los co-reconventores ostentan una posesión agraria, quieta, pública, pacífica y a título de dueños, de buena fe, por más de diez años a la presentación de esta demanda sobre parte del fundo inscrito en el Registro Público, Sección Folio Real, del Partido de Guanacaste, Matrícula número G-11894-000 del Cantón Quinto Carrillo, Distrito primero Filadelfia en una extensión de doce hectáreas, 3.159 metros cuadrados y 16 decímetros cuadrados correspondiente únicamente a la parte identificada como B) del Plano Catastral G-1997280-94 y a nombre del reconvenido HECTOR ARIAS SALAS, por lo que ha de declararse la usucapión del fundo descrito a favor de los reconventores, el cual es de topografía plana con una casa de habitación. Deberá ordenarse a partir de la firmeza de esta sentencia y cuando se haya aportado por la parte demandada reconventora el plano catastral respectivo que contenga la segregación de la parte del predio, la cual está debidamente delimitada en el croquis de folio 256 y ordenarse la cancelación de esa porción de la inscripción en el Registro Público, Sección inmuebles del bien en litis, el cual aparece a nombre del señor HECTOR ARIAS SALAS; y en su lugar ordenar la inscripción de la parte de dicha finca a nombre de los co-reconventores. Además se le impondrá el pago de las costas personales y procesales al actor reconvenido. (Artículos 1, 2, 54 y 55 Ley de la Jurisdicción Agraria.)"

e) Donación: Necesario realizar la de inmuebles en escritura pública como elemento esencial de validez del negocio jurídico

[Tribunal Segundo Civil Sección I]⁵

Voto de mayoría

"VII.- Como es bien sabido, los redactores del Código Civil Francés, del que proviene el nuestro, rodearon a los contratos a título gratuito, y entre ellos el de donación por tratarse del más gravoso entre ellos, de una serie de formalidades especiales destinadas a asegurar de manera indubitable que se produjo una voluntad de favorecer a otra persona con la que no se tiene ninguna obligación de hacerlo. Lo normal, por entonces, era que los propietarios de bienes dispusieron de su



patrimonio mediante un precio o alguna forma de contraprestación, porque no encontraban verosímil que la libertad de disposición careciera de alguna forma de compensación. De ahí que, entre otras cosas, debiendo aceptar que por la donación la propiedad de los bienes pasa del patrimonio del donante al del donatario, en principio de manera definitiva y sin posibles reversiones o sustituciones (artículos 1404 y 1405 en relación con el 1396), era obvio que el donante no respondiera de evicción porque ninguna contraprestación había recibido a cambio de su liberalidad (artículo 1403), además de que los bienes donados seguían respondiendo de las obligaciones del donante, en cuanto no hubiere otros, presentes o futuros, que bastaran para ello, según el artículo 1402. Por otra parte, tampoco era aceptable que pudieran hacerse donaciones indeterminadas del todo o parte alícuota de los bienes, ni menos aún de lo que pudieren adquirirse en el futuro (artículo 1398). En lo que aquí interesa, y como reflejo de la mentalidad de que se dio cuenta, **la donación de inmuebles debe hacerse en escritura pública**, al punto de que “...**faltando ese requisito, la donación es absolutamente nula. ...**”, al decir del párrafo segundo del artículo 1397. Incluso la afirmación tan inequívoca de la forma como se sanciona el caso en que falte la escritura pública, permite concluir que tratándose de inmuebles, la donación es un contrato solemne para el que la escritura pública no es sólo un requisito *ad probationem* como es lo usual, sino más bien *ad solemnitatem*, elevado a la categoría de elemento esencial de validez cuya falta produce la inexistencia del negocio y, por tanto, su ineficacia. Artículos 627, 1007, 1009 y 1393 y siguientes, y todos en relación con los numerales 835 y siguientes. Las reglas de cita corresponden, como es obvio, a nuestro Código Civil.”

f) Donación: Análisis doctrinario sobre la propia y la impropia (Donación onerosa)

[Tribunal Segundo Civil Sección II]⁶

Voto de mayoría

“VI.- En materia de donación se suele distinguir entre la propia y la impropia. La primera es la típica, en donde se transmite la propiedad de una cosa de una persona a otra, en forma gratuita, incondicionalmente y por simple espíritu de liberalidad. Su causa es entonces el animus donandi y además es simple, porque no tiene ninguna condición o carga para el donatario. En la impropia existen circunstancias especiales que motivan el animus donandi del donador, las cuales se traducen en alguna exigencia de algún tipo de prestación por parte del donatario. Entre las donaciones impropias se encuentra la onerosa o con carga, en virtud de la cual se impone al donatario una prestación con valor económico, como cuando se dona un bien el cual tiene alguna carga real derivada de hipoteca, prenda, deuda tributaria, u otra, lo cual no impide su traspaso gratuito, siempre y cuando el valor de la carga sea inferior al del bien. Se dice también que la carga puede tener carácter obligacional, como cuando se establece que el donatario asuma deudas personales del donador, necesariamente preexistentes. En todos esos casos se aplican y se exigen todas las reglas generales de la donación, relativas a la forma, nulidades y prohibiciones, pues para esos efectos el acto se considera unitariamente como donación. Para todo lo dicho véase

RAMÍREZ ALTAMIRANO, Marina. Derecho Civil IV, Volumen II, Los Contratos Traslativos de Dominio. 1a. ed., San José, Editorial Juricentro, 1991, pp. 220-226.

VII.- La donación onerosa o con carga se encuentra contemplada en el artículo 1394 del Código Civil, el cual establece que "La donación onerosa no es donación, sino en cuanto el valor de lo donado exceda el valor de las cargas impuestas." Es decir, habría acto a título gratuito pero únicamente en relación con la diferencia que exista entre el valor de lo donado y el de las cargas o gravámenes impuestos. Ahora bien, el artículo 1397 *ibídem* establece que la donación de inmuebles debe hacerse en escritura pública, y que si falta ese requisito la donación es absolutamente nula. Significa entonces que la escritura pública se erige en un requisito de forma *ad solemnitatem*, necesario para la validez del contrato de donación, y no en un requisito meramente *ad probationem* de éste. Todo lo anterior quiere decir que si se realiza una donación onerosa o con carga respecto a un inmueble, el contrato respectivo, para su entera validez como tal, porque se le considera unitariamente como donación, necesariamente debe constar en escritura pública, y ese sería entonces el único medio idóneo para probar su existencia, por lo cual la prueba testimonial queda totalmente descartada para esos efectos.

VIII.- Dedúcese de todo lo expuesto que en este caso si doña Virginia Lilia alega que le donó a su nieta demandada Ana Virginia el inmueble mencionado en la demanda, pero con la prestación a cargo de esta última de pagar el monto de la obligación hipotecaria cuestionada que está a cargo de la actora con el Banco Popular, deuda que preexistía al momento en que se realizó la donación, entonces lo que está alegando es la existencia de una "donación onerosa o con carga". Si eso es así, entonces ese pacto también debió quedar documentado en escritura pública, ligado a la donación, para que tuviera validez en relación con ella, porque para los efectos ambas cosas forman una sola unidad, como ya se indicó, y si no se procedió de esa forma no es admisible entonces la prueba testimonial para probar la existencia de la donación bajo esa modalidad -donación onerosa o con carga- (relación de los artículos 1397 del Código Civil, 330 y 351 del Código Procesal Civil). Erró por ende el a quo en cuanto estimó que ese tipo de prueba sí resulta admisible para resolver este caso, y lo mismo ocurre con la apoderada de la actora apelante en cuanto sostiene esa misma tesis para pretender que con la recabada en el proceso se revoque la sentencia recurrida y en su lugar se acoja la demanda. Si no consta en la escritura de donación otorgada el 14 de octubre de 2004, ni en ninguna otra, la prestación onerosa que se pretende imponer a cargo de la demandada, entonces dicha donación constituye una donación "propia" o "pura y simple", y por ende no susceptible de generar obligaciones a cargo de la accionada. Cabe advertir que esta última negó, al contestar la demanda y rendir confesión judicial en este proceso, que al recibir por donación de la actora hubiera adquirido la obligación dineraria que se le pretende imponer mediante esta acción. Por ello, y por todas las demás razones aquí dadas, es que se confirmará entonces en lo apelado el fallo recurrido."

g) Donación: Análisis acerca de su irrevocabilidad

Prohibición de cláusula de reversión o devolución del bien a favor del donante



[Tribunal Agrario]⁷

Voto de mayoría:

"V.- La donación es un contrato en virtud del cual, una de las partes, denominada donante, por espíritu de liberalidad y, en modo espontáneo, procura a otra parte, el donatario, un enriquecimiento o ventaja patrimonial, transfiriéndole un derecho propio o constituyéndole un derecho, o renunciando a un derecho a favor de ella o asumiendo una obligación de dar, hacer o no hacer a favor del donatario (MESSINEO, Francesco. *Manual de derecho civil y comercial*, Buenos Aires, 1979, p. 5). Dicha figura jurídica fue tomada por nuestro legislador del Código Civil Francés, que fue muy estricto en cuanto a las formas y efectos jurídicos de la misma, imponiendo cierto tipo de condiciones ad solemnitatem y ad substantiam, que afectan para ciertos actos la discrecionalidad de las partes al momento de constituir el contrato. Se han violado así una serie de principios o efectos jurídicos de la donación, entre los cuales, uno de los más rígidos es el de la irrevocabilidad. Nuestro Código Civil, al igual que el francés, prohíbe la reversión así: Artículo 1396.-

No puede hacerse donación con cláusulas de reversión o de sustitución". (subrayado es nuestro)

En relación con dicho tema, el maestro Alberto Brenes Córdoba manifiesta: "La merced que se otorga por medio de la donación es, en principio, irrevocable; y el traslado de la propiedad tiene lugar de manera definitiva desde el momento del convenio, como en la compraventa o en cualquier otro modo contractual de adquirir. Por eso, es contrario al espíritu de la institución, que el donante se reserve el derecho de recobrar el dominio de lo donado, a la muerte del donatario; forma limitada de donar que en derecho se conoce con el nombre de reversión, prohibida de modo expreso por nuestra ley..." (BRENES CORDOBA, A. *Tratado de los contratos*, 5ª. Ed., Juriscentro, 1998, p.355-356). Y es que, si así ocurriera, es decir, si el propietario se reserva el derecho de revertir a su favor, total o parcialmente, lo donado, no habría donación útil. El mismo MESSINEO, al referirse al tema, subraya lo siguiente: "La irrevocabilidad de la donación se afirma, no sólo en el sentido genérico en virtud del cual no es revocable por voluntad unilateral ningún negocio bilateral y, de modo especial, ningún contrato, sino en el sentido más específico de que, no obstante el espíritu de liberalidad y la espontaneidad de la donación por parte del donante, no está consentido a este último el ius poenitendi; y además, que la donación no puede ser cometida a término final. Por consiguiente, y salvo los indicados casos de revocabilidad consentidos por la ley, la donación implica, por parte del donante, un *dar definitivo* y, para el donatario, un *recibir definitivo* (ya se trate de donación obligatoria, consistente en un facere o en un non facere, la irrevocabilidad es *in re ipsa*). Este de la irrevocabilidad, es uno de los varios rasgos distintivos de la donación..." (op. Cit., pág. 7).

VI. La Sala I de Casación se ha referido al carácter restrictivo de la donación, del siguiente modo: "La ciencia jurídica en general, así como el derecho positivo, concretamente, se han caracterizado siempre por un trato riguroso dado a las donaciones, tanto en lo referente a las condiciones de fondo, cuanto a las de forma. La liberalidad, ínsita en la donación, ha suscitado tradicionalmente recelo y desconfianza. Sea, la enajenación o traspaso de derechos patrimoniales que ella implica, sin más causa justificativa que la de favorecer al donatario, ha sido fuente de zozobra al punto tal de reputársela institución peligrosa para el interés de la familia, del orden social, de los acreedores y del mismo donante, al significar concomitantemente un enriquecimiento del patrimonio ajeno y un menoscabo del propio. Corrientemente, las relaciones económicas y sociales entre los seres humanos no acusan acciones desinteresadas. Es por ello que, desde muy antiguo, una transmisión dominical graciosa o por mera generosidad suscitó desconfianza, al temerse que la voluntad del transmitente no hubiera sido libre o consciente...Fue así como ya en



tiempos del Derecho Romano, comenzáronse a arbitrar medidas de restricción aplicadas a la donación, cual fue, por ejemplo, la Ley Cincia, emitida en el año 204 antes de Cristo, la cual imponía un límite a las donaciones, con la excepción de aquéllas efectuadas entre los parientes. Bajo esa orientación, fue conformándose jurídicamente el instituto de mérito dentro de un severo régimen, auspiciado por una tendencia escrutadora, por parte del legislador, tocante a las motivaciones del donante. Tal filosofía restrictiva fue heredada (sic) y remozada por el Derecho civil francés... (*Sala I de Casación* No. 137 de 14:20 hrs del 30 de setiembre de 2992). **VII.** Basado en las anteriores consideraciones, el Tribunal Agrario concluye que no lleva razón el recurrente en sus agravios. El a-quo valoró la prueba en su justa dimensión, aplicando la normativa jurídica relativa al instituto de la donación, que es igualmente aplicable a la materia agraria. El argumento principal del recurrente se basa en el hecho de que él nunca dejó de poseer la porción del inmueble que su hijo debía re-trasmitirle, que ambos co-demandados conocían esa situación pues fueron advertidos por el Notario, y que no existe cláusula de reversión o devolución del bien, sino otro contrato de donación a su favor. En el caso de marras, está demostrado que el hecho que movió al actor Olivier Mesén Cerdas, a realizar la donación a favor de su hijo, fue una enfermedad de alcoholismo. De esa forma, decidió traspasar unilateralmente la finca del Partido de San José, inscrita al folio real matrícula 228.787-000. En el acto de la donación, se incluyó una cláusula de reversión a su favor, que dice así: *“Continúa manifestando Francisco que se obliga a traspasar a favor de Olivier y a título de donación, un lote parte de esta finca que mide aproximadamente cinco hectáreas de superficie. El Plano respectivo y los gastos de traspaso correrán por cuenta de Olivier y se realizará una vez que el plano se encuentre debidamente catastrado, además del resto de finca una vez segregadas las cinco hectáreas, don Francisco se obliga a traspasar el derecho a la mitad a su hermano menor Alexander Olivier Mesén Valverde, de siete años de edad, también a título de donación”* (Ver copia certificada a folios 9 y 10). Dicha cláusula implica una reversión, o retrocesión de los efectos de la donación a favor del donante, pero no sólo eso, sino que se condiciona esa posibilidad a que el donante realice el plano catastrado. Tanto la cláusula de reversión, como la condición que depende, en principio del donante –la hechura del plano catastrado– son disposiciones contrarias a lo que establecen los artículos 1395 y 1396 del Código Civil, y por lo tanto no podría surtir ningún efecto jurídico respecto de las partes contratantes y, mucho menos, respecto de terceros. Nótese que de producirse la reversión, los efectos de la donación se revertirían en una carga para el donatario, que aparte de recibir la finca, como está demostrado, también recibió una serie de deudas heredadas de su padre, lo que implicaría una “donación onerosa”, que no sería donación. El efecto útil de la donación, cual es el producir un enriquecimiento a favor del donatario, y un empobrecimiento en perjuicio del donante, no se produciría si se aceptara la cláusula ya mencionada. El hecho de que el actor se haya mantenido, como se desprende de las probanzas, en la posesión de una parte del inmueble, no significa que tenga derecho a ello, o que pueda consolidar algún derecho al respecto, pues también está acreditado que en diversas oportunidades la señora Ligia Valverde Fernández, ha ejercido, sin éxito, diferentes acciones legales para impedirle el ejercicio de actos posesorios agrarios, pues tiene arrendado la totalidad del inmueble a un tercero (Ver contrato de arrendamiento a folio 25). La misma arrendataria, manifiesta que ella administra toda la finca y que ha tenido problemas con el actor, porque le ha cerrado varias veces el paso del ganado (ver declaración de folio 50 vuelto). Ello condice a pensar que los actos posesorios que ha realizado el actor dentro de la referida propiedad han sido esporádicos y no continuos, circunstancia que se refleja también en la declaración de Blanca López Quirós a folio 51. Por lo anterior, no son de recibo las alegaciones del accionante.”

h) Donación que no se constituye en escritura pública y que no deja constancia clara de la aceptación del donatario

[Tribunal Segundo Civil Sección II]⁸

Voto de mayoría:

"VI) Establece el artículo 1022 del Código Civil, que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes. En este sentido, el artículo 1023 del mismo cuerpo legal establece que los contratos obligan tanto a lo que se expresa en ellos, como a las consecuencias que la equidad, el uso o la ley hacen nacer de la obligación. En algunos contratos, el Código Civil exige ciertas formalidades para su validez, tal es el caso de la donación, del testamento o de la fianza. En tales casos, si dichas formalidades (elevadas al grado de esenciales) no se cumplen, el contrato es nulo. En otras ocasiones, el Código Civil exige menos formalidades, siendo incluso válido el convenio que se realice verbalmente. En el caso de la compraventa, el artículo 1049 estipula que la venta es perfecta entre las partes desde que convienen en cosa y precio. Ahora bien, en el caso de inmuebles se exige la escritura pública para efectos de lograr la inscripción en cabeza del nuevo propietario a fin de darle publicidad al traspaso y lograr de esta forma que el negocio perjudique a terceros. La escritura también tiene otra utilidad, y es que en vista de que las partes no siempre se ajustan a los términos de lo pactado, y desgraciadamente se olvidan de la palabra empeñada, la escritura sirve de prueba en cuanto a los acuerdos a que llegaron los contratantes. Ello, sin embargo, no es suficiente en muchas ocasiones para acreditar la verdadera voluntad de las partes, puesto que éstas pudieron no haber consignado en la escritura todos los acuerdos a que se llegó, o bien, pudieron haberlos consignado de manera poco clara, de suerte que alguna de las partes pudiera pretender luego aprovecharse indebidamente de tal oscuridad y sacar de esta forma una ventaja que no le corresponde. En estos casos, la jurisprudencia ha sido abundante en el sentido de que la interpretación contractual cabe cuando la voluntad de las partes es oscura, insuficiente o no se adecúa a la realidad. Así por ejemplo mediante voto número 68-88 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, emitido a las catorce horas treinta minutos del dieciséis de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho se expresó: "La interpretación de un convenio se hace para descubrir la voluntad real de las partes; ésta se infiere tanto de lo que se expresa en el documento, como de lo que la equidad, el uso o la Ley hacen nacer de la obligación, según su naturaleza (art. 1023, párrafo 1°, del Código Civil). Interpretar equivale a fijar el sentido y significado de la manifestación de voluntad, inclusive en los casos en que la declaración que las partes efectuaron no regula en su totalidad el negocio concreto o no lo hace de una manera perfecta es decir, cuando existen ciertas lagunas u omisiones, porque no se consignan todos los puntos sobre los aspectos de interés. Es entonces cuando el Juez se debe encargar de resolver, mediante criterios que las partes normalmente han debido aplicar. El documento prueba del convenio debe estudiarse a la luz de su sentido literal, y además, de acuerdo con todas las circunstancias del caso concreto y los fines económicos que las partes han perseguido en la negociación. Las palabras empleadas deben entenderse de acuerdo a esas circunstancias, porque fueron usadas para marcar una conducta, acorde en la voluntad de alcanzar un resultado. Hay que admitir que las palabras no tienen un sentido fijo, sino relativo, porque su significado depende de esas circunstancias. Además, hay que tomar en cuenta, para los propósitos de la interpretación, que las partes han perseguido fines



económicos y que el fallo judicial debe amparar la consecución de esos fines, por lo que tales objetivos deben precisarse exactamente, dado que pueden hacer cambiar el sentido usual de las palabras. Resulta deber del Tribunal ayudar a las partes a realizar o a obtener las aspiraciones económicas perseguidas, aunque, no hayan sabido expresarlas de manera debida, cuando el objetivo no podía alcanzarse de otro modo. Frente a esa tarea, la denominación jurídica que las partes den al negocio jurídico no es lo que interesa, sino su objetivo, y éste se resuelve tomando en cuenta el fin económico que se persigue. También pueden haber aspectos tácitos, que no fueron explicados: estos pueden concebirse e interpretarse como declaración de voluntad, en el sentido de que son capaces de producir efectos, sin necesidad de exigir consignación expresa pues el silencio, en cuanto a una parte, en ciertos casos puede significar consentimiento, aquiescencia". Pese a lo anteriormente expuesto, debemos agregar que para realizar una correcta interpretación de lo convenido, debe tomarse muy en cuenta no solo la forma como las partes han actuado en la ejecución del contrato, sino también en las tratativas preliminares y en la instrumentación misma del convenio, porque ello puede finalmente determinar la solución del posible conflicto. El Juez podrá interpretar la voluntad de las partes inmersa en el convenio, pero tal interpretación no puede ser arbitraria, pues en todo caso deberá coincidir con las normas legales que regulan la materia, el comportamiento de las partes y las reglas de la lógica y de la experiencia. **VII)** La parte demandada en este proceso, ha venido insistiendo en que lo acordado entre el señor Chuang y Real Orleáns S.A. consta en escritura pública y que siendo plena prueba no es posible desmerecerla con otros elementos de prueba. No lleva razón la parte demandada, porque la escritura pública es plena prueba en el sentido de que, ante el notario público elegido por las partes, se presentaron éstas a la hora y fecha indicada y dijeron lo que en ella se menciona, pero no hace plena prueba en cuanto a los extremos exactos del contrato consignado en la escritura, porque como tal también puede ser interpretado en los términos mencionados en el considerando anterior. Sobre el particular y en cuanto al contenido de la convención que consta en escritura pública ha dicho la doctrina lo siguiente: *"El artículo 994 del Código Civil atribuye carácter auténtico a las disposiciones, convenciones, pagos, reconocimientos, etcétera, que el acto contenga, pero sólo en cuanto importe una enunciación del oficial público, de que esos actos pasaron en su presencia, más no de la exactitud o sinceridad de tales manifestaciones. Para destruir su fuerza probatoria, bajo este segundo aspecto, no se requiere la querrela de falsedad, sino que basta la prueba en contrario, en razón de que el oficial público no es garante la verdad de los hechos relatados por las partes; así, le es imposible constatar si bajo la apariencia de una compraventa se encubre una donación; si es exacto que el precio de compra se abonó anticipadamente, etcétera..."* (Bacre, Aldo. *Teoría General del Proceso. Tomo III, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1992, pág. 129*). En igual sentido va el artículo 370 de nuestro Código Procesal Civil, que únicamente otorga la condición de plena prueba respecto de la existencia material de los hechos que el oficial público afirme haber realizado él mismo, o haber pasado en su presencia, en el ejercicio de sus funciones; sin embargo, el contenido de la contratación en cuanto a la supuesta voluntad expresada por las partes no tiene la misma condición de plena prueba, porque tal contenido puede ser interpretado, e incluso contradicho con otros elementos de prueba, lo cual resulta lógico considerando la variabilidad de intenciones, y la veracidad o no que pudiera impulsar a las partes para consignar determinadas convenciones en una escritura pública. De tener también la condición de plena prueba el contenido mismo de la convención, no sería posible llegar por otros medios de prueba a la conclusión de la simulación del acto o contrato que consta en la escritura, ni sería posible determinar la verdadera intención que impulsó a las partes a suscribir el convenio, en atención a la programación de intereses prevista por cada una de ellas. En este sentido, ya decía desde vieja fecha don Alberto Brenes Córdoba que *"No hay inconveniente en que se impugnen en lo civil, como falsas o inexactas, las declaraciones que las partes hagan ante el notario o cartulario, sin que proceda acción criminal, porque esto no constituye falsedad del instrumento en que se hubiere consignado la especie, puesto que no es el funcionario quien ha faltado a la verdad, pues se limitó a consignar*



el dicho de los interesados, de cuya exactitud no responde...” (Brenes Córdoba, Alberto. *Tratado de las Obligaciones*, Editorial Juricentro, San José, Costa Rica pág. 113) Así entonces, no incurre en ningún vicio la Jueza a-quo al tomar en cuenta otros elementos de prueba para efectos de interpretar el contrato y verificar cuáles fueron aquellos intereses inicialmente previstos a la hora de contratar. **VIII)** Dentro de todo este contexto, resulta de relevancia capital determinar, en este asunto, si efectivamente existió o no un acuerdo entre las aquí partes que obligara a Real Orleáns a traspasar a favor de Implementos Técnicos de Oficina una franja de terreno igual a quinientos veinticinco metros con noventa y ocho decímetros cuadrados; así como si en tal eventualidad, las partes utilizaron los instrumentos legales apropiados para dar satisfacción plena a los intereses proyectados en el convenio. En tal sentido, reclaman los actores que lo que el señor Mu Piao Chuang realmente vendió a Real Orleáns Sociedad Anónima es un área de terreno equivalente a tres mil doscientos ochenta metros cuadrados, por un precio de sesenta y cinco mil seiscientos dólares que corresponde a veinte dólares el metro cuadrado; sin embargo, en la escritura de compraventa no se consignó de tal forma, pues lo que ahí consta es que lo vendido es un terreno de tres mil ochocientos seis metros con diez decímetros cuadrados, medida que coincide plenamente con la que consta en el Registro Público de la Propiedad. Sobre esa medida se otorgó la escritura pública inscribible, y así se inscribió en el mencionado Registro en beneficio de la demandada, de manera que tal situación actualmente le favorece. Alega la parte actora que la demandada no pagó realmente por los quinientos veinticinco punto noventa y ocho metros cuadrados que se reclaman a través de este proceso, y que sobre el particular existió un acuerdo verbal entre Mu Piao y la sociedad demandada a la hora de efectuarse la venta celebrada entre ellos, en el sentido de que la demandada traspasaría gratuitamente un área de quinientos veinticinco punto noventa y ocho metros cuadrados a favor de Implementos Técnicos de Oficina Sociedad Anónima, cuando ésta así se lo requiriera. Tal acuerdo, sin embargo, no quedó constando en la escritura pública de venta del inmueble, ni en ningún otro documento. Para justificar el citado acuerdo verbal, los actores citan como fundamento el documento privado que consta a folio 23, donde literalmente se lee en lo que interesa lo siguiente: *“Que adicionamos la escritura otorgada hoy a las once horas ante el notario Adolfo Rojas Breedy, haciendo constar que el precio pagado por don Emilio y recibido a entera satisfacción por don Mu Piao fue de sesenta y cinco mil seiscientos dólares moneda de los Estados Unidos de América y no lo que se indicó en esta escritura. Y que el vendedor garantiza la medida del lote vendido en razón de veinte dólares el metro cuadrado”*. Sin embargo, habiéndose analizado el mencionado documento, estima este Tribunal que en él no existen las bases suficientes como para estimar que existió un acuerdo de partes que establecía una medida distinta del inmueble que se vendía. Si ello hubiera sido así, debió haberse indicado en la escritura de compraventa con la indicación de “sin que tome nota el Registro”, para que de esta forma hubiera quedado debidamente documentado. Más aún, bien pudo haberse hecho también a través del documento privado que después suscribieron, pero debieron ser las partes suficientemente claras en cuanto al punto. Esto es así porque lo que se concluye del documento visible a folio 23 del expediente, es que el vendedor le garantiza a la compradora que él responderá por tres mil doscientos ochenta metros cuadrados de la totalidad del terreno vendido. Esto para la eventualidad de que algún tercero pretendiera inquietar a la compradora en la propiedad así adquirida, es decir, en los tres mil ochocientos seis metros con diez decímetros cuadrados. Sobre el particular, establece el artículo 1034 del Código Civil que *“Todo aquel que ha transmitido a título oneroso un derecho real o personal, garantiza su libre ejercicio a la persona a quien lo transmitió...”*. De esta forma, con el documento adicional suscrito por las partes, lo que queda bien claro es que de lo vendido, el vendedor garantizaba solo una porción de terreno, concretamente tres mil doscientos ochenta metros cuadrados, y que tal situación fue enteramente aceptada por el vendedor. En consecuencia, el vendedor no se responsabilizó por la diferencia de quinientos veinticinco punto noventa y ocho metros cuadrados restantes, sobre los cuales, en todo caso, otorgó una escritura inscribible a favor de la compradora. Como puede



observarse, no es posible concluir de manera diáfana, del mencionado documento privado, que los restantes quinientos veinticinco metros con noventa y ocho decímetros cuadrados no garantizados hubiesen quedado por fuera de la compraventa. Según refiere el señor Mu Piao Chuang, esa diferencia de terreno era para la calle pública y boulevard, de lo cual ciertamente existen algunos indicios dentro del expediente; sin embargo, por alguna razón desconocida en el expediente y no aclarada por la parte actora –quien tenía la carga de la prueba en ese sentido- nunca lo hizo constar así en los documentos que le entregó a la demandada, estando en absoluta posibilidad jurídica de hacerlo, porque nada se lo impedía. Adicionalmente a lo anterior, la parte actora ha venido alegando que antes y después de la firma del convenio se le hizo saber a la demandada, con documentos en mano, por medio de un comisionista que fue el que acercó a las partes para celebrar el contrato de compraventa, que la franja de terreno en cuestión era para calle pública y que por eso debía traspasarla posteriormente a Implementos Técnicos de Oficina Sociedad Anónima; sin embargo el mencionado comisionista nunca fue traído a declarar al proceso. Tómese en cuenta que el representante de la demandada negó en su confesión judicial la intervención de comisionista alguno, por lo que la parte actora estaba en la obligación de probar su afirmación, sin que lo hiciera. **IX)** No puede este Tribunal negar que existen indicios dentro del expediente que hacen concluir que los quinientos veinticinco metros con noventa y ocho decímetros cuadrados que aquí se discuten estuvieran previstos para ser utilizados para la construcción de una calle pública y un boulevard. Así por ejemplo se tienen: a) La negociación que realizaron Mu Piao Chuang y Tecniforest Sociedad Anónima en la que se indicó claramente que : *“el comprador es consciente y acepta dicha venta en el entendido que entre la propiedad que se adquiere en este acto hay un acceso de Calle que le divide la propiedad, por lo que no podrá reclamar a la Empresa Vendedora dicha entrada...”*; b) Del plano visible a folio 44, número SJ treinta y siete mil quinientos noventa y dos – noventa y dos, se observa que la mencionada entrada estaba prevista desde la época en que se realizó tal negociación, según se aprecia del mapa de ubicación del lote que consta en ese plano. Lo mismo puede concluirse del plano visible a folio 108 que data desde el año de mil novecientos ochenta y cuatro; c) Cuando Mu Piao Chuang decide vender su propiedad, lo hace en dos partes, siendo la división justamente en el punto medio por donde debía construirse la calle con boulevard en el centro para acceso público. Si se observa el plano SJ cuatrocientos veinticinco mil doscientos cuarenta y ocho – noventa y siete de folio 20, y el plano SJ quinientos veinticinco mil dieciséis – noventa y ocho, se llega a esta conclusión; d) Una de las dos porciones el señor Chuang la vendió a Corporación Centroamericana Para La Construcción Sociedad Anónima, en el entendido de que lo vendido no incluía la porción destinada a calle pública y boulevard. Por esta razón dicha sociedad no tomó posesión de la franja destinada con ese fin, y por tal razón también se levantó el plano número SJ quinientos veinticinco mil cuatrocientos dieciséis – noventa y ocho, para que sobre ella se realizara la construcción respectiva de calle y boulevard. En tal sentido declaró el representante de la mencionada sociedad, siendo que además el área destinada por ella para la construcción de la calle y el boulevard es muy similar a la que aquí se encuentra en discusión (concretamente quinientos treinta y nueve metros con sesenta y un decímetros cuadrados). Todo este cuadro se completa con las fotografías aportadas en autos y con el reconocimiento judicial efectuado por el juzgado de instancia, donde se constata la construcción de la calle y boulevard previsto inicialmente, así como la obstrucción que significa la porción de terreno que ahora se discute a través de este proceso. Sin embargo, y pese a tales indicios, no consta en el expediente, ni puede concluirse del acuerdo privado ni de los demás elementos de prueba aportados al expediente, que el representante de Real Orleáns Sociedad Anónima fuera enterado de que la propiedad que adquiriría no comprendiese toda la cabida indicada en la escritura, así como que tuviera la obligación posterior de traspasar a Implementos Técnicos de Oficina Sociedad Anónima una franja de terreno equivalente a quinientos veinticinco metros con noventa y ocho decímetros cuadrados. No solo no se demostró ese conocimiento, sino que tampoco se acreditó algo mucho más importante: que el señor Baharet hubiere brindado su consentimiento para adquirir



solamente tres mil doscientos ochenta metros cuadrados, y que hubiese estado de acuerdo en traspasar posteriormente a Implementos Técnicos de Oficina Sociedad Anónima una franja equivalente a quinientos veinticinco metros con noventa y ocho decímetros cuadrados para que se destinaran a la construcción de una calle y boulevard. Muy por el contrario, se le otorgó escritura por tres mil ochocientos seis metros con diez decímetros cuadrados, sin que se hiciera salvedad alguna en la escritura, e indicando el notario además, que daba fe con vista en el Catastro Nacional que el número de plano del lote segregado es SJ cuatro dos cinco dos cuatro ocho – noventa y siete y que la información en el consignada es la misma que consta en el Catastro Nacional. Con ello queda claro que lo vendido fue la totalidad de un terreno, inscrito en el Registro Público con una determinada medida que no solamente consta en el mencionado Registro, sino también en el Catastro Nacional. Posteriormente y como ya se indicó, las partes especificaron el precio real de la finca, y la porción de terreno sobre la cual el vendedor asumía la obligación de garantía. Pero nada más. Así que el supuesto acuerdo para traspasar posteriormente una porción de terreno a Implementos Técnicos de Oficina Sociedad Anónima quedó ayuno de prueba, y nunca quedó documentado como realmente debió haberlo sido. En tal sentido, entonces, no es posible aceptar el argumento de la parte actora de que el bien objeto del litigio se encuentra fuera del comercio de los hombres, porque nunca llegó a formar parte del patrimonio del Estado o alguna de sus instituciones, y la existencia de un acuerdo para construir en él unas obras públicas tampoco quedó adecuadamente demostrado. X) Ahora bien, aún aceptando la existencia del citado acuerdo verbal que, como fundamento de su demanda ha venido alegando Mu Piao Chuang, estima este Tribunal que la demanda también resultaría improcedente por las razones que de seguido se exponen. Según el acuerdo alegado por la parte actora el señor Piao Chuang en su condición de dueño de tres mil ochocientos diez metros cuadrados, vendió a Real Orleáns solamente tres mil doscientos ochenta metros cuadrados; sin embargo, le dio escritura inscribible a su nombre por la demasía, es decir, los quinientos veinticinco metros con noventa y ocho decímetros cuadrados restantes y que ahora se discuten en este proceso. Según menciona la parte actora, conforme a los términos del citado acuerdo verbal Real Orleáns S.A. debía traspasarle después, en forma gratuita a Implementos Técnicos Sociedad Anónima esa franja de terreno, es decir, los quinientos veinticinco punto noventa y ocho metros cuadrados que según el señor Mu Piao Chuang no eran parte de la negociación. Así entonces, lo que el citado vendedor hizo fue lo que en doctrina se conoce como una “estipulación a favor de un tercero”, con “causa donandi” y que está permitida en nuestra legislación conforme a los artículos 1030 y 1031 del Código Civil - (sobre el tema véase, en doctrina, Díez-Picazo, LUIS. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Volumen I, 2ª. Ed, Editorial Tecnos, Madrid, 1986, pp. 281 a 292). Según el artículo 1030 mencionado *“la estipulación hecha a favor de un tercero es válida”*, en tanto que, conforme al artículo 1031: *“Si dicha estipulación fuere puramente gratuita respecto al tercero, se regirá por las reglas de la donación, considerándose como donante a aquel de los contratantes que tuvieron interés en que la estipulación se cumpla, o a ambos si uno y otro tuvieron ese interés, según los términos del contrato. En el caso de que la estipulación no fuere gratuita, se regirá por las reglas establecidas para las propuestas de contratos no gratuitos, considerándose como proponente al que estipuló...”*. De esta forma, y siguiendo lo indicado en tales artículos, Mu Piao sería el “estipulante”; Real Orleáns la “promitente”; e Implementos Técnicos la “tercera” o “beneficiaria” de la estipulación. Según mencionan los actores, la estipulación consistió en la obligación de la “promitente” demandada de traspasar gratuitamente el bien indicado a la beneficiaria. La estipulación fue puramente gratuita, es decir, con causa donandi. En otras palabras, fue un acto de pura liberalidad de Mu Piao a favor de Implementos Técnicos. Si esto es así, entonces resulta aplicable lo establecido en el artículo 1031 ibidem, en el sentido de que: *“si dicha estipulación fuere puramente gratuita respecto al tercero, se regirá por las reglas de la donación, considerándose como donante a aquel de los contratantes que tuviere interés en que la estipulación se cumpla, o a ambos si uno y otro tuvieron ese interés, según los términos del contrato...”*. En este caso en concreto, es



evidente que el único de los dos contratantes dichos, que tiene interés en que se cumpla la estipulación –en el hipotético caso de la existencia de tal convenio- es Mu Piao Chuang, y por eso a él se le debe tener como “el donante” frente a Implementos Técnicos de Oficina Sociedad Anónima.

XI) Conforme con lo que queda expuesto, si la estipulación hecha a favor de Implementos Técnicos se rige por las reglas de la donación, ello significa que la misma debió hacerse en escritura pública porque el bien donado (quinientos veinticinco metros con noventa y ocho decímetros cuadrados) es un bien inmueble, y si no se hizo así, como en realidad no se hizo, la estipulación es inválida según lo dispone en forma diáfana el artículo 1397 párrafo segundo del Código Civil. Sobre el requisito de la escritura pública tratándose de donación, ya se ha pronunciado la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en estos términos: *“VI ...En doctrina se ha conceptuado a la donación como un contrato en virtud del cual una persona traspasa a otra, gratuitamente, la propiedad de una cosa. El artículo 1397 del Código Civil establece que al faltar ese requisito es absolutamente nula. Esa exigencia legal que en criterio de algunos tratadistas es exagerada, dado que consideran que la omisión de esa formalidad, bien podría sancionarse sólo con una nulidad relativa, sujeta a convalidación posterior, es una forma de dejar constancia de la verdadera y firme voluntad del donante, quien se despoja y transmite la propiedad de una cosa o derecho que le pertenece, sin obtener nada a cambio, conducta que no es usual en materia contractual, donde por lo general hay de por medio una contraprestación. Es por ello que en la especie, aún en el caso de haberse efectuado la donación en forma verbal como apunta..., esta es nula, al no cumplirse con esa solemnidad requerida por nuestro ordenamiento jurídico, para su validez; todo lo cual torna en inatendible el reparo esbozado por la recurrente...”* (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia; San José, a las nueve horas veinte minutos del veintitrés de abril de mil novecientos noventa y tres). Adicionalmente, es claro que en todo caso, Implementos Técnicos de Oficina Sociedad Anónima, en su condición de beneficiaria o donataria, estaba en la obligación -para que surtiera efecto la donación hecha en su favor-, de aceptarla en escritura pública dentro del año siguiente contado desde la fecha de la escritura de la donación, tal y como se prevé en el artículo 1399 del Código Civil. Asimismo debió de notificarse esa aceptación a Mu Piao Chuang como donante, siendo que en este caso no está probado que se haya procedido de esa forma. El artículo 1399 mencionado, relativo a la donación dice expresamente que: *“La aceptación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surte efecto si no se hace en vida del donador y dentro de un año contado desde la fecha de la escritura. Hecha la aceptación en escritura separada, debe notificársele al donador.”* Sobre la estipulación a favor de tercero con causa donandi y de los requisitos que en tal caso deben cumplirse para su validez, ya se ha pronunciado este Tribunal y Sección en la sentencia número 371-01. En esa oportunidad se dijo lo siguiente: *“La estipulación consistió en la obligación de la “promitente” demandada de pagar la suma de dinero; y de no hacerlo de traspasar un derecho a la mitad sobre el inmueble. La estipulación fue puramente gratuita, es decir, con causa donandi, porque no se demostró y ni siquiera se alegó lo contrario. Es decir, fue un acto de pura liberalidad de la donante a favor de su hija, la aquí accionante. Entonces le resulta aplicable lo establecido en el artículo 1031 ibídem, en el sentido de que “Si dicha estipulación fuere puramente gratuita respecto al tercero, se regirá por las reglas de la donación, considerándose como donante a aquel de los contratantes que tuviere interés en que la estipulación se cumpla, o a ambos si uno y otro tuvieren ese interés, según los términos del contrato...”* En este caso en concreto es evidente que la única que tenía interés en que se cumpliera la estipulación era doña María Luisa Ortega Ortega, y por eso a ella se le tiene también como “donante” frente a la actora. Si la estipulación hecha en favor de la actora se rige por las reglas de la donación, quiere decir que ésta estaba en la obligación, para que surtiera efecto la donación hecha en su favor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1399 del Código Civil, de aceptarla en escritura pública, en vida de la donante y dentro del año siguiente contado desde la fecha de la escritura de donación, y además de notificarle esa aceptación a su madre, y no está probado que haya procedido de esa forma. El artículo mencionado, relativo a la donación, dice así:



"La aceptación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada; pero no surte efecto si no se hace en vida del donador y dentro de un año contado desde la fecha de la escritura. Hecha la aceptación en escritura separada, debe notificarse al donador.". En consecuencia, si la donación no ha surtido ningún efecto en su favor porque ni siquiera llegó a perfeccionarse por su falta de aceptación, carece de derecho la actora en su pretensión de que se obligue a la demandada a ejecutarla en los términos formulados en su demanda, y por ese segundo motivo es que ésta siempre se encontraría bien rechazada en la sentencia recurrida, y de ahí que por todo lo expuesto es que cabe confirmarla en lo que fue objeto de apelación." **XII)** Así entonces, aún asumiendo la certeza del acuerdo verbal alegado por la parte actora, éste no se instrumentó en escritura pública, como debió hacerse por la verdadera naturaleza jurídica que tiene según queda expuesto, además de que debió haber sido aceptado tal y como ya se mencionó. Esto significa, entonces, que la estipulación es nula y que no puede surtir efecto alguno, con lo cual Implementos Técnicos de Oficina carece de derecho y de legitimación en sus pretensiones formuladas en la demanda, porque finalmente no puede alegar derecho alguno proveniente de un convenio inexistente, y que en caso de existir, resultaría nulo. Por esta misma razón también carece de derecho y legitimación el señor Mu Piao Chuang para el reclamo que, concretamente, formula a través de la demanda que inició este proceso. Corolario de todo lo expuesto, deberá confirmarse la sentencia apelada únicamente en cuanto deniega la excepción de caducidad y transacción opuestas por la parte demandada, debiendo revocarse en cuanto a lo demás. En su lugar, deberán acogerse las excepciones opuestas por la demandada de falta de derecho, falta de legitimación y sine actione agit, y declarar sin lugar en todos sus extremos la demanda ordinaria promovida por Implementos Técnicos de Oficina Sociedad Anónima y Mu Piao Chuang contra Real Orleáns Sociedad Anónima. **XIII)** Dentro de sus pretensiones al apelar, solicita la parte demandada acoger la reconvencción promovida por ella contra los actores. Ahora bien, en el presente caso la parte actora no logró acreditar los hechos en los que funda su demanda, y muy por el contrario, deberá considerarse eficaz el contrato de compraventa suscrito por ella a favor de Real Orleáns Sociedad Anónima, por no haberse atacado su validez. De esta forma, deberán acogerse aquellas pretensiones de la contrademanda que resulten consecuencia directa y natural del citado contrato, pues como ya se indicó, su validez no fue cuestionada. Por tal razón se declarará que el contrato de compraventa del lote segregado del inmueble del partido de San José, folio real matrícula número trescientos veinte mil doscientos noventa – cero cero cero es perfecta, válida y eficaz. Conforme a la pretensión segunda de la contrademanda, se declarará que por haberse transmitido a título oneroso el derecho real del lote segregado, el vendedor está obligado a garantizar el libre ejercicio del derecho de propiedad del lote segregado del inmueble del partido de San José, folio real trescientos veinte mil doscientos noventa – cero cero cero, tal y como fue pactado por comprador y vendedor, es decir: que el vendedor garantiza una medida del lote vendido en razón de veinte dólares el metro cuadrado. Se declarará asimismo, que la compraventa del lote dicho no se hizo bajo condición en perjuicio de terceros, razón por la que tampoco puede alegar ningún beneficio sobre la medida del lote o su naturaleza. Se solicitó también y resulta procedente declarar que existiendo el derecho de propiedad en el lote segregado, éste es un derecho formal y legítimo en todos y cada uno de los atributos que comprende el derecho de propiedad sobre el lote segregado, por lo que no puede constituirse en beneficio de terceros una afectación sobre la naturaleza del inmueble con la finalidad de beneficiar los intereses de la Sociedad Implementos Técnicos de Oficina Sociedad Anónima, de forma gratuita, si la segregación y venta fue onerosa. En su reconvencción, la parte demandada pretende que se declare que la anotación de la demanda al margen del lote segregado en su totalidad constituye un abuso del derecho al haberse transmitido el lote a título oneroso, violentando el vendedor el derecho al libre ejercicio imposibilitando y limitando la venta de ese inmueble que tiene un valor de treinta y cinco millones de colones a la fecha de la presentación de la demanda. Estima este Tribunal improcedente tal pretensión por varias razones: en primer término porque la anotación de la demanda es una

medida cautelar contemplada en nuestro ordenamiento para casos donde se reclama un derecho sobre un bien inmueble, lo que legitima su uso. En tal sentido no puede estimarse abusiva la anotación sobre la totalidad del terreno porque no podía realizarse solo sobre una parte de la finca conforme a las más elementales reglas registrales. En todo caso no se demostró que la existencia de la mencionada anotación limitara en modo alguno la disposición sobre el inmueble, con lo cual la pretensión resulta improcedente. Tal y como lo expresó el a-quo, la anotación de la demanda al margen de la finca en discusión no constituye un abuso del derecho, pues dicha anotación lo que representa es un aviso para terceros de que cualquier adquisición o enajenación que se realice sobre el inmueble, se hace sin perjuicio de los derechos reclamados en este proceso. También pretende la parte actora, a través de la reconvención, que se condene a los actores al pago de daños y perjuicios, petición ésta que tampoco resulta de recibo porque no demostró la reconvencora haber sufrido daño alguno, y no puede haberlo en la forma que se solicita porque el bien nunca salió del patrimonio de la parte demandada, de manera que justifique cancelar el valor del inmueble. Si no existe daño que indemnizar, tampoco se justifica el perjuicio reclamado, que la parte demandada fijó en los intereses que produce la suma reclamada por daño, de suerte que no habiendo principal, no podrían generarse réditos.- Como consecuencia natural de lo dicho, resulta evidente la improcedencia de las excepciones de falta de derecho y falta de legitimación opuestas por los actores a la reconvención, razón por la cual deberá así declararse."

i) Donación: Análisis sobre principios y reglas comunes con el testamento

[Sala Segunda]⁹

Voto de mayoría

"III.- Según la doctrina, la donación "...es un contrato solemne mediante el cual se opera la transferencia del dominio de una cosa, a título gratuito. Tal transferencia gratuita lo emparenta con el testamento, por lo que hay ciertos principios y reglas que les son comunes. Una de ellas es la solemnidad. No se puede concebir una donación o un testamento sin que haya una forma solemne que observar. El testamento y la donación no pueden ser válidos ni ser eficaces si no se cumplen las solemnidades exigidas por la ley..." (BAUDRIT CARRILLO, Diego. "LA VALIDEZ DEL DONATIVO MANUAL". Comentario de dos sentencias de la Corte de Casación. Revista de Ciencias Jurídicas n° 44. Mayo-Agosto, 1981, pág. 51). Ahora bien, el donativo manual es "...la donación de un mueble corporal realizada por simple tradición, es decir, por la entrega hecha mano a mano del objeto donado..." (LOUSSUAR, Yves y PIROVANO, Antoine. "DON MANUEL". Rép. dr. civ. Encyc. Dalloz, 2° de. París, n° 1. Citado por BAUDRIT CARRILLO, Diego. ibid cit.). El numeral 1397 del Código Civil establece que "...la donación verbal sólo se admite cuando ha habido tradición y cuando se trate de bienes muebles cuyo valor no pase de doscientos cincuenta colones. La de muebles cuyo valor exceda de esa suma y la de inmuebles debe hacerse en escritura pública; faltando ese requisito, la donación es absolutamente nula. A su vez, la Sala tiene conocimiento de los dos criterios jurisprudenciales vertidos por la antigua Corte de Casación, por sentencias de las 2:30 horas, del 5 de julio, de 1934 y, de las 10:00 horas, del 11 de marzo, de



1940; la primera que le otorga validez al donativo manual mayor de doscientos cincuenta colones con la sola tradición; en tanto que la segunda, exige que -además de la entrega- se otorgue en escritura pública. Con respecto a dicho requisito de solemnidad se ha indicado que, "...cuando la forma escrita asume el carácter de carga se dice también que la misma es forma necesaria (ad substantiam, o ad essentiam) o vinculada, en antítesis a forma medio de prueba (ad probationem); se puede, también decir, para tales casos, que la forma escrita es constitutiva, en el sentido de que la misma es elevada por la ley a elemento esencial del negocio (forma dat esse rei), al igual que los análogos elementos como la causa y similares; y se la puede llamar también forma legal. El negocio jurídico a forma escrita esencial, se denomina solemne (o precisamente, formal), en antítesis al negocio no solemne (o no-formal, o amorfo), que es aquel por el cual al declarante se le concede libertad de forma....La imposición de la solemnidad de la forma se explica por el propósito de la ley de llamar la atención al declarante sobre la importancia del acto que realiza y de garantizar la seriedad y la madurez de todo lo que él decida hacer sirviéndose del acto en cuestión; de hacer posible, siempre, el control del contenido de la declaración y de constreñir al declarante a la claridad..." (MESSINEO, Francesco. "MANUAL DE DERECHO CIVIL Y COMERCIAL". TOMO II. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, Argentina, 191, pág. 383). Del numeral 1397 citado, pareciera desprenderse que toda donación de muebles, cuyo valor sea superior a los doscientos cincuenta colones, requiere efectuarse en escritura pública. Esa disposición debe ser analizada junto con el contexto socio-económico que motivó, en su momento, a otras normas de nuestro Código Civil, que data desde el año 1886. En este sentido, el artículo 752 de ese Cuerpo de Leyes disponía que "Toda convención o acto jurídico cuyo objeto tenga un valor mayor de doscientos cincuenta colones deberá constar en documento público o privado, no siendo en tal caso admisible la prueba testimonial". Dicha norma fue modificada por el numeral 351 del Código Procesal Civil, el cual limitó la admisibilidad de la prueba testimonial, para todo objeto cuyo valor sea mayor al diez por ciento de la suma mínima establecida para el recurso de casación. Igualmente, el artículo 549, incisos 2º y 3º, del Código Civil regulaban, en materia de sucesiones, que el albacea necesitaba autorización para renunciar, transigir o comprometer en árbitros derechos que se cuestionen sobre muebles valorados en más de doscientos cincuenta colones; así como, para enajenar extrajudicialmente bienes de la sucesión mayores a ese monto -tal suma fue aumentada a más de diez mil colones, según ley N° 7130, del 16 de agosto de 1989-. Estos ejemplos dejan entrever que la intención del legislador ha sido la de adecuar dichas normas a los cambios socio-económicos que ha sufrido el país, sobre todo a partir de la promulgación del Código Civil en el siglo pasado. Sin embargo, existen disposiciones, como lo que ahora nos ocupa, que no han sufrido reformas a lo largo del tiempo y que crean situaciones tan inverosímiles, que hacen pensar que para efectuar toda donación mayor a doscientos cincuenta colones se tenga que recurrir a los servicios profesionales de un cartulario. Ante esa circunstancia, cabría cuestionarse si los juzgadores, en aplicación a los principios de interpretación de las normas jurídicas, que establecen los artículos 9, 10 y 11 del Título Preliminar del Código Civil, podrían analizar los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del tiempo de su aplicación y arribar a la conclusión de que dicho requisito de solemnidad de la donación manual ha caído en desuso, por lo que resulta ser inaplicable. No obstante, en este caso específico, considera la Sala, que no resulta pertinente efectuar un pronunciamiento de dicha naturaleza, dado que, eventualmente, se resolvería sobre la declaratoria de nulidad o de validez de un negocio jurídico lo que no se discute en este proceso."



ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN PRIMERA. Sentencia número 57 de las diez horas diez minutos del trece de febrero de dos mil nueve. Expediente: 05-000202-0163-CA.
- 2 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Sentencia número 139 de las diez horas del veintiséis de febrero de dos mil nueve. Expediente: 06-100562-0386-CI.
- 3 TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia número 254 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del treinta de abril de dos mil cuatro. Expediente: 02-000007-0298-AG.
- 4 TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia número 306 de las nueve horas diez minutos del veintiuno de mayo de dos mil uno. Expediente: 01-000000-0029-CI.
- 5 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Sentencia número 367 de las once horas del veintinueve de setiembre de dos mil cuatro. Expediente: 96-100385-0461-CI.
- 6 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia número 178 de las diez horas veinte minutos del veintinueve de mayo de dos mil nueve. Expediente: 07-001231-0164-CI.
- 7 TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia número 130 de las once horas treinta minutos del dieciocho de marzo de dos mil tres. Expediente: 96-160382-0197-AG.
- 8 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia número 1 de las tres horas treinta minutos del dieciséis de enero de dos mil cuatro. Expediente: 99-000733-0164-CI.
- 9 SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia número 58 de las diez horas cuarenta minutos del tres de marzo de mil novecientos noventa y nueve. Expediente: 96-400530-0186-FA.