



## Informe de Investigación

### TÍTULO: LA OCUPACIÓN Y LA PRESCRIPCIÓN COMO MODOS DE ADQUISICIÓN DEL DOMINIO

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Civil	<b>Descriptor:</b> Dominio
<b>Palabras clave:</b> Dominio, Modos de adquisición, prescripción, usucapión, posesión, ocupación	
<b>Fuentes:</b> Normativa y Jurisprudencia	<b>Fecha de elaboración:</b> 13/06/2011

### Índice de contenido de la Investigación

<b>1. RESUMEN.....</b>	<b>1</b>
<b>2. DOCTRINA.....</b>	<b>1</b>
<b>3. JURISPRUDENCIA.....</b>	<b>1</b>
a) Necesidad del título traslativo del dominio.....	1
b) Sistemas y modos de adquisición de la propiedad.....	11
c) Análisis y distinción entre la usucapión civil y la agraria.....	14
d) imprescriptibilidad del derecho de propiedad.....	17
e) Posesión por mera tolerancia no genera derechos.....	18
f) Análisis jurisprudencial sobre la usucapión civil.....	20
g) Análisis sobre la continuidad de la posesión.....	26
h) Atributos necesarios para la posesión para usucapir.....	31

#### 1. RESUMEN

A lo largo del presente informe se examinan la ocupación y prescripción positiva como formas de adquisición del dominio. A los efectos se incorporan las disposiciones pertinentes del Código Civil, conjuntamente con la incorporación de distintos extractos jurisprudenciales en los que se examinan diversos casos de adquisición del dominio. Aspectos como el título traslativo, la prescripción, la posesión, la mera tolerancia y la usucapión son examinados de forma detallada en dichos extractos.



## 2. NORMATIVA

### a) *Código Civil*<sup>1</sup>

#### **Artículo 480.-**

La propiedad de muebles e inmuebles se trasmite con relación a las partes contratantes, por el solo hecho del convenio que tenga por objeto transmitirla, independiente de su inscripción en el Registro y de la tradición.

#### **Artículo 481.- (\*)**

La propiedad de los muebles se adquiere eficazmente respecto de terceros, por la tradición hecha a virtud de un título hábil; pero aquel que ha perdido o a quien han robado una cosa mueble, puede reivindicarla dentro de tres años contados desde el día de la pérdida o del robo, salvo que el poseedor actual de la cosa robada o perdida, la hubiere comprado con las formalidades usuales en feria o venta pública, o a un mercader que vende cosas semejantes; en tales casos, el dueño originario no puede recuperarla sin pagar al poseedor el precio que le ha costado, quedándole el derecho de exigir el valor de la cosa de cualesquiera de los otros poseedores, respecto de los cuales hubiera sido eficaz una acción reivindicatoria.

**(\*) El presente artículo ha sido reformado mediante ley No. 16 de 12 de diciembre de 1887.**

#### **Artículo 482.-**

La tradición se realiza desde el momento en que el dueño hace entrega y el adquirente toma posesión de la cosa.

Cuando el que ha de recibir la cosa la tiene ya en su poder por otro título no traslativo de dominio, el mero consentimiento de las partes importa tradición desde la fecha cierta del documento en que se haga constar.

La cláusula en que el enajenante declara que en lo sucesivo tendrá la posesión de la cosa a nombre del adquirente, importará tradición sólo en el caso de que el convenio conste en instrumento público.

#### **Artículo 483.- (\*)**

La tradición de los derechos se verifica por la entrega de los documentos que sirven de título.

Sin embargo, la tradición de un crédito cedido no surte sus efectos legales respecto del deudor, mientras no se notifique a éste la cesión; ni respecto de tercero, sino desde la fecha cierta de la cesión, salvo que el crédito fuere de aquellos que la ley permite se deban al portador del título o se trasmitan por el simple endoso.

El requisito de notificación al deudor no será exigible en los casos previstos en el Artículo 1104 de este Código.

**(\* El último párrafo del presente artículo ha sido adicionado mediante Ley Reguladora del Mercado de Valores No. 7732 de 17 de diciembre de 1997. LG# 18 de 27 de enero de 1998.**

#### **Artículo 484.-**

Además del convenio, son modos de adquirir el dominio: la ocupación, la accesión, la herencia o el legado y la prescripción.

### **3. JURISPRUDENCIA**

#### ***a) Necesidad del título traslativo del dominio***

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>2</sup>

"IV.- De lo así resuelto apeló el licenciado Luis Araya Cerdas, en su calidad de apoderado especial judicial de la actora, alegando la nulidad del fallo. Expresó agravios de la siguiente manera, los cuales se transcriben a continuación en forma textual: " PRIMERO: Que la señora Jueza Civil de Mayor Cuantía de Nicoya, en el único considerando de la sentencia tuvo como hechos probados y no probados dentro del proceso cuya sentencia ahora se recurre lo siguiente: HECHOS PROBADOS. "2.-Que la señora María Mensia Acosta Carrillo, ha vivido durante treinta años en la propiedad en discusión (...) 3.- La actora adquirió la posesión del inmueble mencionado por mera tolerancia por parte del señor Miguel Ángel Ruiz (Ver declaración de Otto Ruiz Matarrita a folio ciento diecisiete) (...) HECHOS NO PROBADOS: "1.-

No probó que la actora adquiriera la propiedad a través de la donación que le hiciera el señor Miguel Ángel Ruiz Durán (ver afirmación en hecho tercero de la demanda a folio setenta y seis)" SEGUNDO: Que al tener como ciertos los hechos probados y no probados enunciados anteriormente, por parte de la señora Jueza Civil, se constituye un vicio de forma y fondo por lo tanto deviene en una falta de



fundamentación de la sentencia, ya que existe una evidente violación del Principio de la Zana –sic- Crítica Racional, causando con ello la violación del principio Constitucional del DEBIDO PROCESO, contemplado en artículo 41 de Nuestra Constitución Política, cuando la señora Jueza manifiesta en lo que interesa en el considerando primero y único lo siguiente:

"SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO (...) Del análisis de la pruebas aportadas al proceso, tenemos que la actora desde hace años se ha mantenido viviendo en la propiedad en discusión.- Para determinar la existencia del derecho reclamado, es necesario analizar los requisitos legales de fondo que instruye acerca del dominio de un bien inmueble. En este sentido el artículo 264 del Código Civil, establece los aspectos que abarca el dominio de la propiedad dentro de las cuales menciona la posesión (...) En nuestra legislación civil, la manera de adquirir la posesión junto con la propiedad de un bien inmueble, lo es a través de la ocupación o tradición del derecho (...) El término ocupación se define como: ..." La aprehensión o el apoderamiento de una cosa que carece de dueño con ánimo de hacerla propia"... y la palabra tradición, se conceptualiza como: ..."La entrega que se hace de alguna cosa, trasladando su posesión. La tradición es el único modo que hay de transferir el dominio de una cosa que pertenece a otro, cuando se hace en virtud de un título traslativo de propiedad, como venta, permuta o donación por el dueño que sea capaz de enajenar sus bienes (...) Entonces teniendo claro el significado de ocupación y tradición, se analiza de acuerdo con el caso concreto. En efecto en el hecho tercero la actora manifiesta que ha poseído la propiedad en forma quieta, pública, pacífica, continua y título de propietario y poseedor, de más de treinta años, desde que le fuese donada la totalidad, en forma verbal por el señor Miguel Ángel Ruiz Durán. El numeral 1397 del Código Civil, refiere que la donación verbal sólo se admite cuando ha habido tradición. De modo que para sustentar la afirmación de la actora es necesario que en los autos conste la escritura pública dónde por lo menos permita informar acerca de dicha donación que es la forma que jurídicamente se puede probar la tradición de un bien inmueble, ya que se trata de que exista un título traslativo dónde demuestre el negocio jurídico realizado; lo que se echa de menos en el proceso, siendo que se cuenta, con los testimonios de Claudio Mendoza Aviles, María Manuela Pérez Espinoza, y de Federico Padilla Romero (..) De esta manera no cabe duda que la actora ha vivido en el terreno desde hace más de diez años, sin embargo, lo dicho por la actora cuando dice que la propiedad fue hecha por una donación y lo declarado por los testigos quienes dicen que la actora compró el inmueble no demuestra la forma de adquisición de la propiedad. En todo caso si la propiedad fue trasladado a la actora ya sea por donación verbal o por compra venta, ambos institutos requieren de un título traslativo que como se dijo, la legislación lo tiene como válido en escritura pública, pues estamos ante una materia contractual. Aunque los testigos declararon que la actora compró la propiedad, el artículo 351 del Código Procesal



Civil claramente estipula que no será admisible la prueba testimonial para demostrar la convención o acto jurídico cuyo objeto tenga un valor mayor al diez por ciento de la suma mínima que se haya fijado para la procedencia del recurso de casación, siendo que la convención o acto jurídico deberá constar en un documento público o privado (...) ".-

El resaltado es nuestro.-

A criterio de esta representación la señora Jueza incurre en un vicio de forma, por violación del principio de la Zana –sic- Crítica Racional en la valoración de la prueba exactamente de los testimonios dados por los testigos ofrecidos por mi representada, en cuanto no dice porqué no le merece credibilidad la afirmación de los testigos que dicen que la actora poseyó a título de dueño, en cuanto manifiestan claramente que su posesión y propiedad, ha sido a título de dueño, indiferentemente de si a los testigos les conste o no cuál fue la forma de adquisición (Tradicción del título o donación verbal) del dominio, ya sea por donación o compra verbal, lo importante es que los tres manifestaron que la actora posee a título de dueño y no por mera tolerancia, el inmueble en litis, por un espacio de más de treinta años. Para efectos del presente proceso lo importante es determinar si hubo o no posesión a título de dueño y no la forma o el modo de adquisición, lo importante para resolver el asunto es si la actora entró a poseer por un justo título y si ha operado o no la prescripción positiva.- Por lo cual la interpretación de la señora Jueza viola el principio de la sana crítica racional y el principio de la lógica que debe fundamentar una sentencia, ya que los testigos fueron claros en que quien es dueña de la propiedad es doña María Mensia Acosta Carrillo, y que no ha existido otro dueño además de ella en más de treinta años.-Por lo cual estima esta representación se viola el debido proceso, dejando en estado de indefensión a mi representada causándole un grave perjuicio- En sentido valga citar a don Alberto Brenes Córdoba quien en sobre este tema manifiesta:

"Modos de adquirir la propiedad (...) La propiedad de los bienes se adquiere por varios medios: convenio, la ocupación, la accesión, la herencia o el legado y la prescripción (...) El convenio según las prescripciones del Derecho Romano el pacto por sí solo era suficiente para el traslado de la propiedad, tanto en relación a terceros como entre las partes contratantes. Requeríase además, la tradición o entrega de la cosa enajenada, para que se perfeccionara formalidad sin la cual el adquirente carecía de derecho real: de modo que sólo tenía la facultad –sic- de reclamar la entrega de la cosa, o los daños y perjuicios consiguientes a la falta de cumplimiento. De ahí que cuando los individuos adquirían el derecho de propiedad sobre un mismo objeto, se considerase como dueño al que hubiese primero obtenido la entrega, aunque su adquisición fuera posterior a la del otro. (...) La conveniencia de hacer ostensible el traslado de dominio para evitar toda



incertidumbre a ese respecto y la comisión de fraudes en perjuicio de terceras personas, fue el móvil que indujo a los antiguos a exigir la tradición como necesario complemento del convenio. Más en tiempos modernos ha prevalecido otro criterio. La propiedad se trasmite por efecto del pacto, haya o no tradición. El traspaso de dominio se opera por la voluntad concurrente de las partes de una manera completa indudable (...) Con todo, la fuerza del convenio como medio de transmitir el dominio ha sufrido una importante modificación con el establecimiento del Registro Público. En materia de Inmuebles el convenio basta, entre las partes, para conferir al adquirente la propiedad, pero en cuanto a terceros el traspaso carece de valor legal mientras no se hubiere registrado (...)" El resaltado es nuestro.-

Lo transcrito hasta aquí de don Alberto Brenes Córdoba es de suma importancia ya que en virtud de ello, no es que como interpreta la señora Jueza , que para que la donación tenga validez, debe existir una escritura pública de transmisión del título (tradición), esta interpretación no es clara ni correcta, porque la doctrina y la legislación no hacen esa sanción así de simple, lo que existe es una limitación al adquirente, para que legalice en escritura pública el negocio jurídico, para evitar posibles fraudes a adquirente de Buena Fe, sin embarco entre las partes contratantes la LIBRE FORMACIÓN DE LA VOLUNTAD, es necesaria para que un acto o negocio jurídico sea válido se dio en el caso subexámine, sin embargo en la fundamentación de la sentencia no se aborda este aspecto, solo se limita la señora Jueza a señalar que si no existe tradición no hay negocio jurídico válido, lo cual no es cierto y por esta razón la sentencia tiene un vicio, exactamente en la no aplicación de las reglas de la lógica, constituyendo una violación al principio de la sana crítica racional, por lo cual la sentencia recurrida es nula y en este sentido solicito se anule. FALTA DE FUNDAMENTACIÓN POR EL FONDO. VIOLACIÓN AL PRINCIPIO DE LA ZANA –sic- CRÍTICA RACIONAL I.- ERRÓNEA APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 278 DEL CÓDIGO CIVIL. La sentencia tiene un vicio en la aplicación de las normas lo cual se traduce en un vicio de fondo, en el sentido de que la señora Jueza subsume el cuadro fáctico presentado por la actora dentro de la norma del artículo 278 del Código Civil Patrio en este sentido la señora Jueza estima erróneamente que la tradición es la única forma de transmitir la propiedad según se explicó arriba, sin embargo, sobre este aspecto cabe citar de nuevo a don Alberto Brenes Córdoba, que en lo atinente manifiesta:

"(...) Tradición. El traslado material de la propiedad es lo que se llama tradición, que se verifica desde el momento en que el propietario entrega y el adquirente recibe, la cosa transmitida. No es indispensable para que la persona entre a poseer, que ocupe o aprehenda materialmente el objeto basta con que existe la posibilidad actual y exclusiva de actuar de una manera física sobre él (...)"



Como vemos existe en el caso subexámine existe una excepción que don Alberto resume en forma clara, cual es el hecho que para que la tradición sea perfecta debe existir la entrega material de la cosa o cuando menos la posibilidad real de entregar la posesión de la cosa, sea que la entrega material del bien inmueble debe ser real, no un acto jurídico viciado por la imposibilidad de entregar la cosa, lo que hace al acto jurídico de escritura pública de traspaso de un bien inmueble del cual no se ha ostentado nunca la posesión material ni real, NULO O RELATIVAMENTE NULO.- II.- OMISIÓN DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 279 INCISO 2) DEL CÓDIGO CIVIL Asimismo véase que el artículo 279 inciso 2) dice textualmente:

"ARTICULO 279.-

Independientemente del derecho de propiedad, se adquiere el derecho de posesión: (...) 2.- Por el hecho de conservar la posesión por más de un año. El año corre desde que se tome públicamente la posesión, o si fuere tomada clandestinamente, desde que eso conste al despojado (...)".-

El resaltado no es del original.-

La norma es clarísima y los testimonios propuestos por la actora más aún, en decir que mi representada a –sic- poseído a título de dueño por más de treinta años, entrando en la posesión del bien en litigio por medio de un título válido cual fue una donación verbal, que se hizo perfecta cuando el señor MIGUEL ÁNGEL RUIZ DURAN, entregó hace más de treinta años el lote referido, no por mera tolerancia como erróneamente interpreta la señora Jueza, lo cual se traduce en un vicio de aplicación de las normas, lo que se a su vez se traduce en falta de fundamentación de la sentencia por lo cual solicito desde ya se anule. Asimismo aplicar el derecho en forma literal como lo hace la señora Jueza se traduce en una INJUSTICIA y en una violación al principio de Seguridad Jurídica, ya que es la parte demandada quien a –sic- tratado de burlar los derechos que como propietaria poseedora ostenta mi representada, ya que como lo menciona la señora Jueza ha habido varios traspasos, que curiosamente han sido entre familiares adquirentes, sea que don Miguel Ruiz Durán traspasó a su hijo OLGIER RUIZ y este posteriormente a la esposa de su hermano OTTO RUIZ y éste a la demandada en el presente proceso. Todo –sic- estos señores mencionados no son adquirentes de Buena Fe, no sólo porque sabían del derecho de posesión de mi representada sino porque sabían que don Miguel Ruiz , padre de Olger y Otto Ruiz era conviviente de hecho de mi representada por lo cual es falso de mala fe afirmado que los adquirentes registrales del bien en litigio sean adquirentes de Buena fe. III. PRESCRIPCIÓN POSITIVA.- OMISIÓN DE APLICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 853 Y SIGUIENTES DEL CÓDIGO CIVIL Debo agregar que para el momento de hacer la escritura de venta de la propiedad hace casi veinte años, por

parte del señor MIGUEL ÁNGEL RUIZ DURAN, éste carecía del derecho de disposición y enajenación del bien en cuanto y en tanto ya habían pasado más de diez años, desde que éste donara el lote en litis a mi representada, sea que ésta ya tenía más de diez años de poseer a título de dueña sea que ya había operado la prescripción positiva contemplada en los artículos 853 y siguientes del Código Civil.- Como manifiesta la señora Jueza, lo que nos conduce a pensar los principios de la lógica es que si don Miguel Ruiz Durán hubiera transmitido válidamente la propiedad, por qué hacer tantos traspasos registrales e hipotecas, sobre el bien en litigio, sólo cabe una respuesta lógica y válida, cual es hacer nulo el derecho de mi representada, haciendo uso de artilugios jurídicos para hacer negatorio el derecho de propiedad de mi representada, haciendo imposible demandar a tantos "ADQUIRENTES DE BUENA FE", quienes nunca han tenido la posibilidad real como se indicó atrás, de poseer el bien en litigio, porque desde que inició la cadena de "TÍTULOS TRASLATIVOS DE DOMINIO" desde el primero ya se encontraba viciado, porque antes ya se había materializado perfectamente el negocio de donación, con la entrega a mi representada del bien en litigio.- En este sentido la aplicación de las normas descritas supone una violación al principio de la lógica y por ende la violación del Principio de la Sana Crítica Racional, con base en esta argumentación solicito se declare nula la sentencia. En este punto debo agregar que la sentencia contiene un vicio de interpretación de la prueba, por lo cual es nula en el sentido que la señora Jueza interpreta con base en la prueba documental sea la certificación registral del expediente número 514-87, dentro del cual se demandó a mi presentada hace casi veinte años, proceso que fue declarado a favor de mi representada y condenado el actor OLGIER FERNANDO RUIZ MATARRITA, quien fue condenado en costas y que con base en ello presume la señora JUEZA que ha existido tolerancia de todos los propietarios registrales, lo cual como hemos indicado es contrario a las reglas de la lógica, contrario a derecho, y a los principios de Seguridad Jurídica, y con ello una violación al principio de la sana crítica racional, hacer una interpretación como la hace la señora JUEZA. " YA QUE SEÑORA JUEZA: EN QUE LUGAR DEL MUNDO EXISTE GENTE TAN BONDADOSA PARA COMPRAR UNA PROPIEDAD Y NO HACER EJERCICIO DE SU DERECHO DE POSESIÓN, TRANSFORMACIÓN Y EXCLUSIÓN DE CUALQUIER OTRO, MÁXIME UNA PROPIEDAD CON VALOR DE MERCADO ALTO, ADEMÁS DEL INDUDABLE HECHO DE QUE HA SIDO VENDIDO HIPOTECADO Y DE TODAS FORMAS MANIPULADO ANIVEL –sic- REGISTRAL NO HAY DUDA QUE AQUÍ NO HAY RAZON LÓGICA QUE CONDUZCA A ESTA REPRESENTACIÓN A AFIRMAR QUE EL BIEN EN LITIGIO HA SIDO TRAPASADO EN MÚLTIPLES OCASIONES DE MALA FE Y CONTRARIO A DERECHO.- FUNDAMENTOS DE DERECHO Fundamento la presente demanda en los artículos 264, 277, 278, 279, 284, 286, 290, 295, 305, 307, 309, 853 y siguientes del Código Civil y ARTÍCULOS 559 y



siguientes del Código Procesal Civil. PETITORIA Con base en los hechos expuestos las citas legales y el derecho que me asiste solicito respetuosamente que se declare con lugar el presente recurso de apelación, se revoque la sentencia recurrida en tos –sic- sus extremos, así como se condene a la parte demandada y se declare con lugar la demanda en todos sus extremos, se condene a la demandada al pago de ambas costas de esta acción. PRUEBA PARA MEJOR RESOLVER TESTIMONIAL Como prueba testimonial ofrezco el testimonio del señor SILVINO SÁNCHEZ JUÁREZ, quien es mayor de edad, vecino de Heredia, quien podrá dar testimonio que yo adquirí el bien a título de dueña. Este testimonio lo ofrezco en virtud de que mi representada desconocía de su paradero ya es una persona mayor que creía había muerto.-

“ -sic-.

V.- La nulidad alegada se rechazará porque los motivos que invoca el apelante, de ser admisibles, a lo que darían lugar es a que se revoque el fallo, mas no a su nulidad, porque se refieren al fondo del litigio y no a vicios de naturaleza procesal que hubieren violado en forma grave los procedimientos o causado indefensión absoluta, únicos supuestos en que cabe la nulidad (artículos 194 y 197 del Código Procesal Civil).

VI.- La sentencia recurrida que declaró sin lugar la demanda ha de confirmarse, sin que sean de recibo los agravios expresados por el apelante para revocarla. Pese a algunas imprecisiones conceptuales que contiene, en lo fundamental dicho fallo está correcto. La actora, luego de reconocer en su propia demanda que la finca matrícula número 35.969-000 del Partido de Guanacaste está inscrita actualmente en el Registro Público de la Propiedad a nombre de la sociedad demandada, pide que se declare que ella es la única y legítima propietaria de dicho bien, y que se ordene inscribirlo a su nombre en dicho Registro, porque afirma haberlo adquirido por donación verbal del señor Miguel Ángel Ruiz Durán, quien habría sido su compañero sentimental, y que desde entonces lo ha mantenido bajo su posesión durante más de treinta años, en forma quieta, pública, pacífica, continua y a título de dueña. Sin embargo ni siquiera probó que sea cierto que en algún momento hubiera adquirido por donación el relacionado inmueble, del señor Miguel Ángel Ruiz Durán, persona que, según los autos, en algún momento ciertamente figuró como propietario registral del bien. La norma que resulta aplicable al caso, para determinar si efectivamente la actora adquirió o no por donación, es la del artículo 1397 del Código Civil, citada por la señora jueza de primera instancia, pero en su recto sentido, en la siguiente forma: según dicho artículo, 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. Tal disposición evidentemente no beneficia a la actora, porque aquí lo que está en discusión es un bien inmueble. También señala la norma que la donación de



muebles cuyo valor exceda de doscientos cincuenta colones, así como la de inmuebles, deben hacerse en escritura pública, pues en ambos casos, faltando ese requisito, la donación es absolutamente nula. Esa parte del artículo analizado sí le resulta aplicable a la actora, porque si alegó que adquirió por donación el inmueble objeto de litigio, entonces debió demostrarlo aportando la respectiva escritura pública donde constara tal negocio jurídico, y no lo hizo, y de ahí que está correcto que en el fallo recurrido se haya tenido por no probado ese hecho de la donación (artículos 1397 del Código Civil y 317 inciso 1) del Código Procesal Civil). Sobra decir entonces que en la especie no es procedente la prueba testimonial para demostrar la existencia de la donación alegada, como en forma errónea lo entiende el apelante, como tampoco es correcto entender que en materia de donación de inmuebles, o de muebles con un valor mayor a doscientos cincuenta colones, basta el mero consentimiento de ambas partes para tener por cierto o por perfeccionado el contrato, con prescindencia de la escritura pública, y mucho menos en relación con terceros ajenos al presunto contrato, porque como se acaba de analizar, tal negocio, con ausencia de ese requisito, es absolutamente nulo, es decir, no existe. Ahora bien, admitiendo que la actora hubiera demostrado que adquirió por donación en escritura pública el relacionado inmueble, aún así no le asistiría derecho en sus pretensiones formuladas en la demanda, porque en ese supuesto debió demostrar además que esa escritura se inscribió en el Registro Público y que le es oponible a la sociedad demandada, nada de lo cual tampoco está probado en autos. Eso es así en virtud de lo dispuesto en los artículos 267, 455 y 456 del Código Civil y, para los efectos, ver también la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, número 312 del 2003. Por todo lo anterior, es que sale sobrando aquí el análisis sobre si hubo o no tradición efectiva del inmueble por parte del señor Ruiz Durán a favor de la actora, tema mencionado en el fallo y retomado en los agravios por el apelante, y que obviamente es distinto al tema de la transmisión del bien. Lo anterior porque aún sin tradición del bien a su favor, si la actora hubiera probado con escritura pública que le fue donado el inmueble, tal negocio se tendría por cierto, con prescindencia total de si hubo o no tradición de lo donado. Pero como ese no es el caso de autos, por ello no se realiza mayor análisis sobre ese tema.

VII.- La otra gran cuestión a dilucidar, en relación con las pretensiones de la actora, es la posesión que se demostró ha tenido sobre el inmueble durante treinta años o más. De eso no hay duda, y en el fallo recurrido tampoco se pone en discusión ese tema. Lo que sucede es que en materia civil, que es en la que nos encontramos, ese mero hecho de la posesión, aunque ésta se haya ejercido durante todo ese tiempo en forma quieta, pública, pacífica y a título de dueño, no convierte a la actora en este caso, como ella y su representante legal lo entienden, en la propietaria del inmueble cuestionado, en perjuicio del derecho de la demandada, y eso es así porque el derecho de propiedad, en relación con



terceros, el cual además no se pierde por prescripción negativa, se demuestra con su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y la actora no tiene ningún título de esa naturaleza que le sea oponible a la demandada, pues más bien esta última, quien es una tercera frente a las pretensiones de la demandante, sí tiene un título de propiedad inscrito sobre el inmueble, oponible a la actora, tal y como quedó probado en autos (artículos 45 de la Constitución Política, 267, 455 y 456 del Código Civil). Desde ese punto de vista el derecho de propiedad sobre un inmueble, que lo tiene la demandada y no la actora, es un título de mejor linaje jurídico que el de la mera posesión, y aún del mismo derecho de posesión que se ejerza sobre el mismo inmueble, porque incluso este último es un derecho que más bien integra o forma parte del dominio o propiedad absoluta sobre una cosa (artículo 264 del Código Civil). Por eso no interesa para resolver el caso lo preceptuado en el artículo 278 del Código Civil, citado en la sentencia recurrida, ni lo regulado sobre el derecho de posesión en el artículo 279 inciso 2) ibídem, acusado en los agravios como preterido en dicho fallo.

VIII.- El apoderado apelante de la actora, en relación con el tema analizado en el considerando anterior, le reprocha al fallo recurrido haber omitido la aplicación de los artículos 853 y siguientes del Código Civil, relativos a la prescripción positiva o usucapión, pues en su concepto su representada, por haber ejercido la posesión sobre el inmueble en litigio en las condiciones señaladas en el considerando anterior, adquirió el derecho de propiedad sobre dicho bien en virtud de ese modo de adquirir el dominio (artículo 484 ibídem). Ese agravio es inatendible. En la demanda la actora no sometió a debate en forma expresa ese tema, y por ende la autoridad a quo no podía referirse a él si no era incurriendo en el vicio de incongruencia en su sentencia, lo que está prohibido y es causa de nulidad del fallo (artículos 99, 153, 155 y 594 inciso 3) del Código Procesal Civil). Véase que la actora en su demanda en ningún momento alegó haber adquirido la propiedad en discusión por medio de la prescripción positiva o usucapión, ni pidió que así se declarara en sentencia, pues incluso ni siquiera citó en su respaldo, al dar el fundamento legal de su acción, la normativa legal que ahora viene invocando en su apoyo y que acusa, en forma infundada, de haber sido preterida en la sentencia recurrida. En todo caso, si se alegara que el tema sí fue sometido a debate, aún así la demanda no sería procedente, porque la actora no probó tener justo título traslativo de dominio sobre el bien inmueble cuestionado, proveniente de un no propietario, que es uno de los requisitos exigidos por la legislación civil para adquirir por usucapión contra tábulas un inmueble (artículos 320, 484, 853 y 854 del Código Civil). La donación verbal que menciona el apelante no constituye ese justo título traslativo de dominio.

IX.- Síguese y conclúyese de todo lo expuesto en los considerandos anteriores, que si la actora no demostró tener un derecho o título de propiedad sobre el

inmueble cuestionado que le sea oponible al que en forma legítima ostenta actualmente la sociedad demandada, e incluso ningún título que le fuera oponible en su oportunidad al señor Miguel Ángel Ruiz Durán, pues no demostró que hubiera adquirido de él dicho bien por medio de donación como lo alegó, no hay duda entonces que posee y ha poseído tal inmueble en virtud de la mera tolerancia por parte de quienes han sido sus propietarios registrales, incluyendo en su oportunidad al señor Ruiz Durán y actualmente a la sociedad demandada (artículo 279 inciso 1, frase segunda, del Código Civil, correctamente citado en el fallo apelado), sin que tenga ninguna importancia, para los intereses de la actora y para resolver este caso, que durante todo este tiempo tales propietarios no hayan ejercido en su contra ninguna acción legal tendiente a reivindicar el inmueble, porque esa omisión de su parte no les hace perder su calidad de propietarios del bien, ni convierte a la actora en su dueña. Hay en el proceso certificación de un desahucio judicial ejercido contra la actora por una persona que fue propietaria registral del inmueble, quien fundó dicho juicio precisamente en la causal de ocupación del inmueble por mera tolerancia, pero consta también que fue desistido por el actor antes de que se dictara sentencia en él, lo que no significa, como lo entiende el apelante, que fue fallado a favor de su representada, como tampoco significa que ese otrora propietario registral del bien hubiera admitido que la aquí actora era la propietaria del inmueble. En ausencia del título indicado el destino de la demanda planteada es su rechazo, como en forma correcta se dispuso en la sentencia objeto de alzada, por lo que ésta merece ser confirmada en lo que fue objeto de recurso."

#### ***b) Sistemas y modos de adquisición de la propiedad***

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO]<sup>3</sup>

"Sobre los alcances del artículo arriba transcrito, resulta de interés lo explicado en la sentencia dictada dentro de un caso seguido contra el Banco Nacional por el remate de un inmueble:

"A-. LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD NO DEPENDE DE SU LIBRE DISPOSICIÓN La propiedad es un derecho real. Tradicionalmente, se ha considerado que el derecho de propiedad es el derecho por excelencia, un derecho absoluto y exclusivo. Absoluto en el sentido de que el propietario tiene la facultad plena para gozar y disponer del bien que le pertenece, sin otras restricciones que las admitidas por él o las impuestas por la ley. Exclusivo en el sentido de que sobre el derecho de que se trate, sólo una persona tiene el dominio absoluto. Lo que no excluye que un mismo bien sea propiedad de varias personas (propiedad en condominio), que ejercerán su derecho pleno sobre la parte que les corresponde. Como derecho real, está constituido el derecho de propiedad por facultades que amplían la esfera de acción del titular del derecho (atributos de la



propiedad). Dispone el numeral 264 del Código Civil: "El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa, comprende los derechos 1º.- De posesión. 2º.- De usufructo. 3º.- De transformación y enajenación. 4º.- De defensa y exclusión; y 5º.- De restitución e indemnización". Entre las facultades que integran el derecho de propiedad está la de disposición. Esta consiste en la posibilidad que tiene el titular de enajenar, ceder o transferir su derecho a terceros, de autolimitarlo, constituyendo otros derechos menores; es decir, de "realizar actos que afectan a la existencia y al alcance de su derecho..." (L, Diez Picasso-A. GULLON: Sistema de Derecho Civil, III, Editorial Tecnos, 1979, p. 116). El ejercicio de esa facultad se adquiere con el derecho real, por ende, es la titularidad del derecho lo que origina la facultad de disponer y no viceversa. Se dispone porque se es propietario y se es propietario porque se ha adquirido el bien. Este aspecto es importante porque se pretende establecer que si no se tiene la libre disposición del bien no se ha adquirido el inmueble, lo que implica una transtrocación (sic) de la situación en orden a la adquisición. La limitación a la libertad de disponer implica implícitamente (sic) una limitación al comercio jurídico. Es claro que la limitación de disponer respecto de una persona sólo tiene sentido para ésta si es la titular del bien y esto no sucede, si la adquisición no ha tenido lugar. Es decir, la facultad o no de disponer del bien sólo adquiere sentido cuando se ha adquirido el derecho de propiedad como dominio. Ello nos conduce al punto de cómo se adquiere la propiedad. La propiedad se adquiere por diversos actos, como son la ocupación, la accesión, la herencia, la prescripción y normalmente por el convenio. El remate es un procedimiento que tiene como efecto originar el traslado de la propiedad. En efecto, en los términos más sencillos, el remate es una venta en público de bienes al mejor postor; es un procedimiento para enajenar. En materia civil, el remate es la consecuencia de un proceso de ejecución, regulado en el Código Procesal Civil en los artículos 647 y siguientes. Conforme lo dispone dicho Código, el remate puede concernir bienes gravados o respecto de los cuales consten anotaciones y podrá adquirirse la propiedad libre de gravámenes o con ellos. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha diferenciado entre sistemas de adquisición de la propiedad y modos de adquisición. En cuanto a los sistemas, ha señalado que en nuestro país se utiliza el sistema del nudo consensu, por lo que no se exige la tradición. En cuanto a los modos señala la Sala: "...Distintos son los modos de adquirir los derechos reales, puestos éstos si son los hechos jurídicos a los cuales una norma le atribuye el efecto para producir esa adquisición, siendo estos hechos de diferente naturaleza: pueden ser naturales (como en el caso del aluvión), actos jurídicos e incluso negocios jurídicos. El costarricense se inscribe dentro del sistema del nudo consensu pues el Código Civil admite la adquisición, independientemente de si exista o no tradición o inscripción en el Registro Público, por el simple hecho del convenio (artículo 480), pero autoriza también como forma de adquirir los derechos reales, además del convenio, la ocupación, la accesión, la



herencia o el legado, la prescripción (artículo 484), y cualquiera otro cuya inscripción pueda verificarse en el Registro Público (artículo 459, inciso 2), bajo el criterio de numerus apertus". (183. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, 14:15 hrs. de 18 de octubre de 1991). La adquisición de un bien sujeto a gravámenes o respecto del cual existan anotaciones puede dificultar su posterior disposición, pero debe reiterarse que esa circunstancia no permite afirmar que el bien no ha sido adquirido. En efecto, la circunstancia de que una facultad, en este caso la de disposición, sea limitada no impide que se hable de propiedad y por ende, no puede ser un motivo para que se dude que el propietario que soporta la limitación ha adquirido el bien. El propio Código Civil reconoce que la propiedad y las facultades que comprende pueden ser limitados. El artículo 266 del Código lo reconoce al señalar que la propiedad puede sufrir las limitaciones que admita el propio propietario o bien, las que sean impuestas por la ley. Procede señalar que la existencia de dichas limitaciones no implica per se una imposibilidad jurídica de enajenar el bien. Si el adquirente acepta las limitaciones o cargas que pesan sobre la propiedad, el bien puede ser transferido, en cuyo caso será enajenado con las limitaciones que consten en el Registro (artículo 268 del Código Civil) o que el nuevo propietario esté dispuesto a admitir. B-. UNA FACULTAD DISCRECIONAL PARA LA SUGEF El artículo 72 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional establece la obligación de los bancos de vender los bienes que adquieran en pago de obligaciones en un plazo de dos años. Dispone el citado numeral: "Los bienes y valores que fueren transferidos a un banco en pago de obligaciones a su favor, o que le fueren adjudicados en remates judiciales, deberán ser vendidos dentro de un plazo máximo de dos años, contado desde el día de su adquisición. Dicho plazo podrá ser ampliado por el Superintendente General de Entidades Financieras por períodos iguales, a solicitud del banco respectivo. En este caso, la Superintendencia podrá disponer la creación de una reserva hasta por el ciento por ciento (100%) del valor del bien. La venta de esos bienes podrá efectuarse con fundamento en avalúos de peritos de la misma institución bancaria, debiendo considerarse dicha venta como parte de la actividad ordinaria del ente. Las ventas de bienes y valores que hicieren los bancos, estarán sujetas a las limitaciones que establece el artículo 1068 del Código Civil". ( Así reformado por el artículo 162, inciso f), de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica N° 7558 del 3 de noviembre de 1995). El Banco consulta porque la existencia de "limitaciones" perjudica la disposición del bien, y por ende, el cumplimiento de la obligación de vender en el plazo de dos años a que se refiere el artículo 72 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional. En realidad, dicho plazo no es inexorable porque puede ser prorrogado por la Superintendencia General de Entidades Financieras por plazos iguales. En ausencia de una disposición que limite la posibilidad de prórroga, habría que admitir que ésta es ilimitada. El artículo 72 de mérito no considera el motivo por el cual el Banco no logra vender en plazo el inmueble,



pero eso no impide que la Superintendencia pueda valorarlo para efectos de prorrogar el plazo. Empero, esa prórroga obliga al Banco a soportar una carga. Dispone el artículo 72 que en caso de prórroga, la Superintendencia podrá disponer la creación de una reserva hasta por el 100 % del valor del inmueble. La norma se presenta como atributiva de una potestad discrecional a favor de la SUGEF. Discrecionalidad que le permite definir si prorroga el plazo, si impone al Banco la obligación de constituir la reserva; además, discrecionalidad para establecer el porcentaje de la reserva. No obstante, en relación con la prórroga, habría que cuestionarse si esa discrecionalidad existe. La norma legal no establece qué pasa si la Superintendencia no autoriza la prórroga, pero es claro que si el Banco ha realizado esfuerzos para vender el bien y no lo ha logrado, tendrá que solicitar esa prórroga y la SUGEF estaría obligada a concederla, simplemente si el Banco no consigue comprador tiene que mantener la titularidad del bien, puesto que no puede donarlo. Y ante esa situación, cobra sentido la posibilidad de imponer provisiones, de garantizar por el hecho de que se mantiene ocioso una parte del activo. En materia de provisiones, el porcentaje que se menciona es un límite máximo, pero la SUGEF podría establecer un porcentaje inferior si considera que con ello no se afecta la estabilidad del Banco ni se le estimula a mantener el bien en su propiedad. Aquí opera claramente la discrecionalidad del órgano de supervisión. Dado que el establecimiento de reservas es potestativo de la Superintendencia, estima la Procuraduría que como Organismo Consultivo mal podría pronunciarse sobre la posibilidad o no de la SUGEF de establecer tales reservas. Por el contrario, ante la norma legal lo único que puede indicarse es que en caso de que el Banco se haya adjudicado un inmueble y no logre venderlo en el plazo de dos años, la SUGEF puede obligar al Banco a formar una reserva y que para ese efecto, la Superintendencia no tiene más límite que el porcentaje del 100 % del valor del inmueble a que se refiere el artículo 72 de repetida cita. Pero que es dicho órgano el que debe valorar si impone o no la provisión y por cuánto la impone. **CONCLUSIÓN:** Por lo antes expuesto, es criterio de la Procuraduría General de la República, que: 1-. La "adquisición" de la propiedad de un bien inmueble por remate tiene lugar a partir de la firmeza de ese remate. 2-. Como adquisición de la propiedad y disposición de ésta son términos diferentes, se sigue que para efectos de adquisición de la propiedad es irrelevante el que el inmueble soporte limitaciones o bien tenga tales condiciones que impidan su rápida venta. 3-. Por consiguiente, el que el bien soporte gravámenes, anotaciones de demanda u otros aspectos no impide considerar que la propiedad sobre él ha sido adquirida. 4-. Corresponde a la Superintendencia General de Entidades Financieras decidir si prórroga el plazo para la venta de los inmuebles adquiridos por el Banco en pago de obligaciones. Así como establecer el porcentaje de reserva que puede imponer al Banco. La decisión sobre si procede o no la imposición de esa reserva corresponde exclusivamente a la

Superintendencia en ejercicio de sus competencias" (sic). El dictamen anterior, es claro en indicar que perfectamente puede obtener una prórroga, como la que señala que obtuvo de la SUGEF en un oportunidad, o bien realizar la venta con la anotación de esta demanda. Como se apuntó, no hay impedimento legal para que el Banco venda el bien, y así lo reconoce la Procuraduría en el dictamen citado al indicar que la existencia de limitaciones no implica per se una imposibilidad jurídica de enajenar el bien. Si el adquirente acepta las limitaciones o cargas que pesan sobre la propiedad, el bien puede ser transferido, en cuyo caso será enajenado con las limitaciones que consten en el Registro o que el nuevo propietario esté dispuesto a admitir. Por tal razón procede confirmar en lo que ha sido objeto de apelación la resolución recurrida." (Voto nº 0780-F-07 del Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Goicoechea, a las dieciséis horas un minuto del veintisiete de setiembre del dos mil siete)."

### ***c) Análisis y distinción entre la usucapión civil y la agraria***

[TRIBUNAL AGRARIO]<sup>4</sup>

"V.- En cuanto a su agravio de fondo, tampoco lleva razón la recurrente. Sobre los requisitos de la usucapión, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha determinado en el voto nº 312-F-03 de las once horas quince minutos del cuatro de junio del año dos mil tres:

"III.- Según los artículos 484 y 853 ambos del Código Civil la usucapión o prescripción positiva es un modo de adquirir derechos reales poseíbles. Para su procedencia deben concurrir tres requisitos: título traslativo de dominio, buena fe y posesión. A ellos se debe unir el transcurso del tiempo que, por imperativo del 860 ibídem, tratándose de propiedad inmobiliaria, requiere de una posesión de diez años, calificada al tenor de lo estipulado en el 856 del mismo código. El título traslativo de dominio o justo título constituye la causa o negocio jurídico en virtud del cual el usucapiente justifica la posesión ejercida sobre el bien. En circunstancias normales provocaría un correcto traspaso del derecho real; sin embargo, no opera por cuanto la adquisición es a non domino, es decir, media un suceso impeditivo de su consolidación, así, por ejemplo, cuando el enajenante no está legitimado para transmitir por no ser titular del derecho, claro está, el adquirente debe ignorar ese vicio, lo que se presume ocurre cuando compra o recibe al amparo de la información registral, radicando en ello su buena fe, que se yergue como otra condición más para la usucapión, debiendo perdurar durante todo el ejercicio posesorio". Por otra parte, siendo la usucapión o prescripción positiva un modo de adquirir el derecho de propiedad a non domino, es decir, de quien no es el dueño, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en voto nº 45-F-96 de las quince horas cinco minutos del veintidós de mayo de mil novecientos noventa y seis, indicó:



“V.- La doctrina se ha ocupado de precisar los requisitos del " título" para poder servir, junto con los demás supuestos previstos por la ley, como causa adquisitiva de los derechos reales poseíbles. En primer lugar, debe tratarse de un título traslativo, según lo califica el artículo 853 del Código Civil; sea, un negocio jurídico el cual, en condiciones normales, sería idóneo para transferir el dominio, pero, por tratarse de un acto realizado por sujeto no titular del derecho, no podría producir, de inmediato, el fenómeno traslativo. En efecto, según expresa el fallo que al final de la cita se indicará, "... en la usucapión ordinaria el título traslativo de dominio que exige la ley debe ser a non domino, sea que debe emanar de quien no es dueño. La cosa se adquirió de otro, quien se comportaba y era reputado como dueño, sin serlo; el enajenante es un no propietario, bien porque nunca ha ostentado la titularidad, o porque se ha extinguido o resuelto su derecho, o porque el que ostenta no es suficiente para producir la transmisión; en este último caso está, por ejemplo, el usufructuario que aparece transmitiendo la propiedad. Y aún cuando en el Derecho Romano la usucapión servía para adquirir el dominium est iure quiritium y se corregían además con ella las consecuencias de otros modos de adquirir que hubieran resultado defectuosos, en derecho moderno por regla general se dice que el único vicio del título que purga la usucapión es la adquisición del no propietario, y por eso el defecto que subsana la usucapión está precisamente en el título. La ley que remedia con la usucapión ordinaria es sólo la no adquisición, el vicio que resulta del hecho de no tener la propiedad aquél de quien el poseedor haya obtenido su derecho. En resumen, la usucapión opera cuando el título de transmisión o adquisición es a non domino, de quien no es dueño, mas no cuando es a domino o a verus domino, sea cuando emana del dueño o verdadero dueño, porque en este caso, si el título es perfecto surte de inmediato todos sus efectos, y si tiene algún vicio de otra índole, por emanar del verdadero propietario su convalidación puede producirse por la prescripción negativa o extintiva de la acción de nulidad y no por la prescripción adquisitiva o usucapión ..." (Sentencia N° 16, de las 16:00 horas del 23 de marzo de 1982). La posesión adquirida en virtud de un título no traslativo, no es apta para la usucapión civil. Si, verbigracia, se ha entrado en posesión en virtud de un arrendamiento o por mera tolerancia, no se cuenta con el requisito del título y si se trata de un derecho real diverso del dominio, como podría ser, por ejemplo, el usufructo, se podría adquirir éste por usucapión mas no el de propiedad." En un voto más reciente, sea el número 755 de las 14 horas del 5 de octubre de 2006, señaló: "... Sobre la prescripción adquisitiva en materia agraria. En esta rama del Derecho, se dan dos tipos distintos de usucapión, cada una de las cuales, depende de la concreción de los diversos presupuestos que le dan cabida (...) La agraria común se rige por la normativa general del Código Civil y por ende, en este caso, quien pretende adquirir por prescripción, debe demostrar el justo título y la buena fe, así como demás condiciones que establece la normativa civil para el instituto de la

usucapión (numeral 853 Código Civil)(...) Al respecto, es menester recordar que, para su procedencia, se requiere la concurrencia de ciertos requisitos: cosa hábil, sea, susceptible de propiedad privada; ubicada dentro del comercio de los hombres; justo título traslativo de dominio; buena fe; posesión y transcurso del tiempo, ejercida aquélla en calidad de propietario, en forma continua, pública, pacífica y por diez años o más (artículos 853 y 860 del Código Civil). Dichos presupuestos son concurrentes, de modo que de estar ausente solo uno de ellos, sería entonces improcedente la prescripción adquisitiva. ..."

En el caso que nos ocupa, la actora alega la usucapión sobre el inmueble en litis, por haber adquirido el mismo en disputa por medio de donación verbal que le hiciera en vida su difunto padre y estar ejerciendo posesión desde hace diecinueve años por medio de sus hermanos Alfredo y José Francisco (petitoria a folios 82 a 83).-

No lleva razón la recurrente, ya que la decenalidad es solo uno de los requisitos de la posesión ad usucapionem y no basta por sí sola para que opere la prescripción negativa a su favor, también se requiere del título traslativo y la buena fe. El ad quo rechazó la demanda de usucapión básicamente por el motivo de que el actor no demostró que ejerciera posesión sobre el inmueble. Analizada la prueba bajo el sistema del artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria, esta Sede concuerda en que efectivamente el actor carece de título traslativo como causa de adquisición de la posesión que alega tener, ya que de acuerdo con el numeral 1397 del Código Civil toda donación verbal sobre bienes inmuebles es absolutamente nula. Aunado a ello, está demostrado que el propietario registral del inmueble lo es el causante de la sucesión demandada, José Manuel Chinchilla Cubero, padre del actor ( véase certificación registral a folio 72 a 73).-

Siendo que el señor Chinchilla Cubero en ese momento aún era propietario registral de la finca objeto de litis, no se cumple con el requisito del justo título ya que la actora adquirió de quien era el dueño y no podría cambiar ahora la causa por la cual adquirió la posesión. Tampoco existe buena fe en la posesión del actor, según lo manifiesta y reconoce el actor en los propios hechos de la demanda (folios 80 a 82), toda vez que siempre ha tenido conocimiento pleno de que la finca que pretende usucapir se encuentra registrada a nombre de su padre. Lo anterior constituye confesión espontánea en los términos del numeral 341 del Código Procesal Civil aplicado supletoriamente. De conformidad con los artículos 282, 285, 286 y 855 del Código Civil, la posesión apta para usucapir debe ser ejercida de buena fe por todo el plazo decenal. Careciendo de justo título y buena fe para usucapir, la posesión alegada adolece, por sí sola, de fundamento para acoger la demanda, por lo que en lo que fue objeto de apelación, se deberá confirmar la resolución venida en alzada, pero bajo los motivos aquí expuestos."

#### **d) imprescriptibilidad del derecho de propiedad**

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>5</sup>

"IV. Bien hace el juzgador de instancia al recordar algunos principios básicos del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles. Cita incluso jurisprudencia que establece la imprescriptibilidad de ese derecho. En ello lleva razón pues el mismo no prescribe negativamente por el transcurso del tiempo, esto es, no se pierde por su falta de ejercicio, sólo puede prescribir positivamente, lo que no debe entenderse como pérdida para el anterior propietario, sino una forma de adquisición para quien cumple con una serie de requisitos dispuestos en el numeral 853 del Código Civil, entre los que se contempla un plazo de posesión decenal. No es el momento para entrar a analizar esos requisitos, pues el incidentista no plantea una prescripción positiva, sin embargo la aclaración vale, para formar un mejor criterio sobre lo que se está discutiendo. Como lo que en el proceso principal se planteó fue la titularidad del bien que continúa poseyendo el incidentista, ello implica que en sentencia se fijó, al menos entre las partes, a quién le correspondía el derecho de propiedad, a su vez que, desde entonces, no podía entrarse en discusiones -se insiste que entre las partes- sobre la titularidad de ese bien. Pero también implica que al fijarse esa titularidad, se le estaban reconociendo al titular todas las facultades que la propiedad concede, entre estas la de defensa y exclusión. Esas facultades son parte del derecho de propiedad, y por ello son imprescriptibles, por lo que no cabe, en ese sentido, la prescripción de la sentencia que se pretende. Por el contrario, desde que se fijó a favor de la actora el derecho en cuestión, cuenta con esa y otras facultades mientras sea su titular. Tampoco puede pretenderse un derecho de posesión superior a esa facultad, sólo por el hecho de que transcurrió el plazo ordinario de prescripción desde que quedó firme la sentencia, ya que la posesión no está por encima del derecho de propiedad. (artículos 264, 266, 277, 278, 283, 284, 285, 295 y siguientes, 316 y siguientes, 480, 484, 853 y siguientes del Código Civil). V. Por haberse eliminado el hecho quinto donde se tuvo por interrumpida la prescripción, pues ello resulta innecesario para dictar el fallo, lo procedente es denegar el segundo de los reproches que tiene relación directa con ello, en tanto carece de interés su resolución."

#### **e) Posesión por mera tolerancia no genera derechos**

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>6</sup>

"VIII.- Como es bien sabido, el derecho de "dominio o propiedad absoluta" sobre una cosa, concede al propietario del bien las "facultades" o "atributos" que enumera el Artículo 264 del Código Civil. Igualmente, cuando todas esas "facultades" o "atributos" están reunidos en una misma persona, se habla de



propiedad “plena”, al paso que cuando la posesión y el usufructo son de persona distinta del “propietario pleno”, la figura se conoce como “propiedad imperfecta” o “limitada”, con lo que el propietario pasa a llamarse “nudo propietario” y los titulares de los atributos parciales, “poseedor” y “usufructuario”, por su orden. Ahora bien, la “propiedad plena” se adquiere por convenio con el anterior propietario, por ocupación en los casos en que proceda, por accesión, por herencia o legado, o por obra de la prescripción adquisitiva o usucapión (Artículo 484 del mismo Código). Además, cuando se trata de inmuebles, como es el caso de autos, para que la propiedad surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro correspondiente, al tenor del artículo 267 del Código de cita. De la anterior exposición se desprende que, en efecto, tanto la posesión como el usufructo puedan constituir por sí mismos derechos reales “autónomos” o diferentes del de propiedad plena, pero siempre y cuando tengan su origen en alguna de las causales previstas por el Ordenamiento. Así, el de posesión como derecho real autónomo, o sea, “la facultad que corresponde a una persona de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho” (Artículo 277 del Código dicho), se adquiere por consentimiento del propietario, o sea, previo convenio, por conservar la tenencia del bien durante el plazo que la Ley establece, o como medio de garantizar los derechos de un acreedor del propietario, tal y como se señala en el artículo 279 de ese Código. Más específicamente, el último de los artículos citados dispone en el inciso primero de modo expreso, que “...Los actos facultativos o de simple tolerancia no dan el derecho de posesión.”, de donde resulta que en ningún caso podrían originar el derecho real autónomo de posesión, y menos sus consecuentes calificativos de “buena o mala fe” en el poseedor, por la sencilla razón de que ni siquiera es “poseedor”, según el Código.

IX.- De manera que si los derechos que invocan los demandados reconventores, posesión, usufructo y paso en su contrademanda, se originaron en actos de tolerancia o generosidad de quien en el pasado ostentaba alguna jerarquía dentro del grupo familiar aunque no fuera propietario inscrito del inmueble, nunca llegaron a tener la fortaleza suficiente para configurar derechos reales autónomos que ahora merezcan indemnización alguna. Así lo dispone de modo expreso el Ordenamiento, según se vio. Tales actos de tolerancia o generosidad fueron esencialmente revocables todo el tiempo, por lo que con más razón debieron tenerse por cesados con los requerimientos escritos del actor para que terminara la ocupación que disfrutaban los codemandados, y sobre todo, con la notificación de la presente reivindicación. De ahí que, en rigor, no era del caso entrar a calificar si los coaccionados eran o no de poseedores de buena fe, porque nunca llegaron a tener un derecho de esa índole, como para concederles el beneficio de que indemnizaran sólo los daños y perjuicios causados después de la notificación de la demanda, según viene dispuesto. Las reglas aplicables son más bien las de los



artículos 324 y 325 del Código, que ordenan indemnizar al ofendido todos los daños y perjuicios causados por haberle impedido disfrutar de su bien. Con todo, el beneficio de restringir la indemnización a sólo los que se causaron después de la notificación de la demanda tendrá que mantenerse, porque los codemandados fueron los únicos apelantes, y por tal motivo la alzada no puede empeorar su situación, conforme a la doctrina del Artículo 565 del Código Procesal Civil. Del mismo modo, la condenatoria en los daños y perjuicios causados después de la notificación de la demanda necesariamente tiene que serlo en abstracto por ahora, ya que así lo dispone la Ley de modo expreso, según lo dicho, y porque de los mismos autos se desprende fehacientemente que fue desde ese momento, cuando menos, que el actor se ha visto imposibilitado de disfrutar del bien. No se trata, pues, de la generalidad de los daños y perjuicios que pudieron causarse incluso desde antes de la demanda, los cuales carecen de prueba, como se vio, para que resulte de aplicación el mandato jurisprudencial de que durante el proceso tiene que acreditarse su existencia para luego fijar su monto, como aducen los apelantes para desvirtuar el fallo. Finalmente, y en cuanto a la alzada de la señora Díaz Angulo, debe tenerse presente que además de que su pretendido derecho nunca llegó a constituir un verdadero derecho real autónomo porque provino de simples actos de tolerancia, tampoco pudo haberse consolidado nunca como verdadera servidumbre de paso, porque siendo discontinua como lo es, sólo podía constituirse por verdadero convenio o acto de última voluntad. En ese particular, el Código es claro al decir que "...La posesión, aún la inmemorial, no basta para establecerlas.", como se lee del artículo 379. Con lo expuesto, por otra parte, pierde interés aclarar si los codemandados incurrieron en "invasión", "despojo" u "ocupación por consentimiento de la cadena de dueños", ya que no alcanzaría a desvirtuar el derecho del actor, que se funda en el inciso "5." del citado artículo 264 y en los artículos 316 y siguientes, todos del Código Civil. Además, si bien no es motivo de nulidad, como se vio, también se invoca como constitutivo de alzada que no se hubieran individualizado las conductas a los efectos de la condenatoria en daños y perjuicios. Sin embargo, el reproche tampoco puede acogerse porque, ya se vio, la regla del Artículo 326 del Código Civil es genérica, y comprensiva de todas las conductas que pudieren motivar la indemnización a un reivindicante."

#### ***f) Análisis jurisprudencial sobre la usucapión civil***

[TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL]<sup>7</sup>

"I. Se aprueba el hecho primero que contiene la sentencia recurrida, por estar en general correcto y ajustarse al mérito de los autos. Los siguientes hechos se sustituyen y deben leerse de la siguiente forma: 2) La actora Francia Jiménez Bolívar, entró en posesión del inmueble propiedad de la demandada, a principios



del año de mil novecientos noventa y uno y desde esa fecha procedió a realizar actos posesorios, consistentes en limpieza y cercado del lote, siembra de árboles frutales y construcción de una casa de tres metros de frente por ocho de fondo, la cual contaba con los servicios básicos de agua, luz, teléfono y era de block y cemento, piso de cemento, pila, baño con inodoro en cerámica azul, tanque séptico, todos estos actos los llevó a cabo la actora, en forma pacífica, pública e ininterrumpidamente. ( ver hechos primero y cuarto de la demanda de folio 1, declaraciones de los testigos Zarak Sofia Díaz Loría de folio 194, Lester Herrera Mejías de folio 195, Milka Díaz Loría de folio 196, Sonia Bolívar Canales de folio 197 y 198, Marvin Rodríguez Mora de folios 202 y 203, constancias de folios 136 a 138 ). 3. La demandada interpuso diligencias ante el Ministerio de Seguridad tendientes a lograr el desahucio administrativo de las señoras Antonia Canales Canales y Sonia Bolívar Canales, abuela y madre de la actora, alegando que las mismas ocupaban en precario su propiedad, desalojo que fue acogido por dicho Ministerio mediante resolución 136-01 DM de las ocho horas del diecinueve de enero de dos mil uno ( ver copia certificada del expediente administrativo de folios 7 a 135 ). 4. Ante recurso de reposición interpuesto por las señoras Antonia Canales Canales y Sonia Bolívar Canales, mediante resolución de las once horas del treinta de mayo de dos mil uno, el Ministerio de Seguridad rechazó el mismo, confirmando el desalojo en contra de las recurrentes y de todos los demás poseedores ilegítimos que estuvieran en el inmueble. ( ver resolución de folios 127 a 129 ). 5. El día veintitrés de agosto de dos mil uno, oficiales de la fuerza pública, llevaron a cabo el desalojo de la actora Francia Jiménez Bolívar de la propiedad de la demandada, a quien se puso en posesión del inmueble indicado en el hecho primero y procedió a ordenar la destrucción de la casa construida por la actora, dejándola inhabitable. ( ver oficio de folio 132, declaraciones de los testigos Gladis Espinoza Vargas de folio 199, Jorge Paniagua Briceño de folios 200 y 201 ). 6. El día diecinueve de octubre de dos mil uno, la actora presentó ante el Ministerio de Seguridad Pública, solicitud para que dicha entidad se abstuviera de tramitar desalojo en su contra, en razón de embargo preventivo y el presente proceso ordinario interpuesto por ella en contra de la aquí demandada, lo cual motivó la resolución 3727-01 D.M. del Ministerio de las ocho horas del veinticinco de octubre de dos mil uno, en la que se dispuso ordenar el archivo provisional de la gestión de desalojo administrativo incoado por la demandada hasta tanto no existiera pronunciamiento en esta sede judicial. ( ver solicitud de folio 31, resolución de folios 27 a 29). II. Se prohija el hecho no probado por carecer efectivamente de prueba idónea y fehaciente en los autos. Se adiciona el siguiente: 2. No probó la actora tener justo título traslativo de dominio sobre el inmueble inscrito en el Partido de Puntarenas bajo el sistema de folio real la matrícula número catorce mil ciento nueve-cero cero cero ( No existe en el expediente ninguna prueba en ese sentido ). III. La actora Francia Jiménez Bolívar demandó para que en sentencia



se declare en lo fundamental, como pretensión principal, que adquirió por usucapión la finca propiedad de la demandada Verania López Rodríguez, inscrita en el Partido de Puntarenas bajo el sistema de folio real la matrícula número catorce mil ciento nueve-cero cero cero, por lo que se debe ordenar además al Registro Público inscribirlo a su nombre. Que se declare que ella tiene mejor derecho de posesión con exclusión de cualquier otra persona incluyendo el propietario registral, pues su posesión ha sido pública, interrumpida y a título de dueña por más de diez años. Que en razón de ello se le debe restituir la propiedad de la que fue despojada, darle el libre goce de todos y cada uno de los derechos que comprende y que se le debe indemnizar los daños producidos al destruir todo lo construido en el terreno, además del daño moral y material y el perjuicio económico causado con el desalojo, lo que solicita se determine mediante perito. Por último, que se le indique a la demandada que debe abstenerse de perturbarla en su posesión y de realizar actos que pudiera restringir su derecho. Como pretensión subsidiaria, la actora solicitó: Que se determine que las mejoras hechas al inmueble concretamente la construcción de la casa, las cercas, los árboles frutales, el cuidado y las chapeas, deben ser indemnizadas por la demandada a su persona junto con los daños y perjuicios, incluyendo daño moral y material. Que debe establecerse una copropiedad con accesión de inmueble a inmueble, pues, las mejoras fueron hechas a vista y paciencia de quienes pudieron haber impedido realizarlas. La accionada se opuso a la demanda indicando que ninguno de los hechos alegados por la actora fueron llevados a cabo por su persona, sino que se trató de un desalojo administrativo efectuado por el Departamento de Desalojos Administrativos de Ministerio de Seguridad Pública a través de la delegación de Puntarenas, en ese sentido opuso la excepción de falta de legitimación ad causam pasiva. IV. En la sentencia recurrida se rechaza totalmente la pretensión principal, se declaró parcialmente con lugar la demanda en cuanto a la pretensión subsidiaria de “Que la demandada debe cancelarle a la actora las mejoras hechas al inmueble, detalladas de la siguiente manera: a) La construcción de la casa que fue destruida, las cercas construidas por la actora, los árboles frutales que hubieren en la misma y que los sembrare la actora, el cuidado y las chapeas realizadas durante diez años que ocupó la propiedad, VALOR QUE SE DECLARARA MEDIANTE EJECUCIÓN DE SENTENCIA Y SERAN VALORADOS POR UN PERITO DESIGNADO POR ESTE DESPACHO.” El A quo a su vez rechazó, lo concerniente a la copropiedad con accesión de inmueble a inmueble y daño moral, condenándose a la demandada al pago de ambas costas del proceso. V. De lo así decidido apela la actora, quien basa su inconformidad en dos aspectos: El primero, que es errónea la premisa de la cual parte el A quo de que la usucapión fue creada únicamente para terrenos no inscritos, no dándole por esa circunstancia valor alguno a la posesión de 30, 40 o 100 años, ejercida en forma pública, pacífica, no clandestina, ininterrumpida, a vista y paciencia de todo el



mundo. Segundo, que también es errónea la premisa del A quo de al saber ella que la propiedad era de doña Verania, hace inútil la posesión a partir de ese hecho, afirma que ese hecho es falso, pues ella se viene a enterar de que el terreno lo reclamaba alguien hasta el día en que la desalojaron, que para nadie es un secreto de que hoy día algunas personas que han abandonado terrenos, y han tolerado actos de posesión estables y efectivos a través de hacer cumplir con la función social de la propiedad, recurren al Ministerio de Seguridad Pública y estos actúan en forma arbitraria, que a ella nunca se le notificó y tampoco se le dio audiencia para defender su posesión, que ella llegó a tener conocimiento el mismo día del desalojo administrativo. Que tampoco se puede tener por acreditado que ella tenía conocimiento de que fuera finca inscrita, si doña Verania adquiere el derecho en el año 1998, cuando ella para ese tiempo ejercía su posesión en forma pública, pacífica, a vista y paciencia de todo el mundo. Señala la recurrente, que el mismo Juez indica en la sentencia que mientras todo esto sucedía nadie nunca la perturbó ni inquietó en sus actos de posesión. VI. El reclamo resulta inatendible. Debemos recordar que en nuestro país, desde el punto de vista del derecho civil, para adquirir por usucapión o prescripción positiva el dominio o propiedad sobre un bien inmueble se exigen los siguientes requisitos: justo título traslativo de dominio, buena fe y posesión por diez años y lo es tanto para bienes no inscritos como contra tábulas. La posesión ha de ser en calidad de propietario, continua, pública y pacífica; mientras que la buena fe debe durar todo el tiempo de la posesión y con solo que falte uno de esos requisitos la prescripción positiva no procede (relación de los artículos 320, 484, 853, 854, 855, 856 y 860 del Código Civil). En el presente proceso, si bien se equivoca el A quo en rechazar la pretensión de la actora, de usucapir el bien inmueble propiedad de la demandada por estar este inscrito, lo cierto es que, quien pretenda hacerlo debe demostrar que tiene un justo título traslativo de dominio sobre el bien de que se trata, conforme lo exigen los artículos 853 y 854 del Código Civil. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, respecto a la necesidad de ese requisito ha dicho lo siguiente:

“III.- Según los artículos 484 y 853 ambos del Código Civil la usucapión o prescripción positiva es un modo de adquirir derechos reales poseíbles. Para su procedencia deben concurrir tres requisitos: título traslativo de dominio, buena fe y posesión. A ellos se debe unir el transcurso del tiempo que, por imperativo del 860 ibídem, tratándose de propiedad inmobiliaria, requiere de una posesión de diez años, calificada al tenor de lo estipulado en el 856 del mismo código. El título traslativo de dominio o justo título constituye la causa o negocio jurídico en virtud del cual el usucapiente justifica la posesión ejercida sobre el bien. En circunstancias normales provocaría un correcto traspaso del derecho real; sin embargo, no opera por cuanto la adquisición es a non domino, es decir, media un suceso impeditivo de su consolidación, así, por ejemplo, cuando el enajenante no



está legitimado para transmitir por no ser titular del derecho, claro está, el adquirente debe ignorar ese vicio, lo que se presume ocurre cuando compra o recibe al amparo de la información registral, radicando en ello su buena fe, que se yergue como otra condición más para la usucapión, debiendo perdurar durante todo el ejercicio posesorio.” ( Ver en ese sentido voto No. 312 de las 11:15 hrs del 4 de junio de 2003 ). Con base en lo que puede deducirse de la demanda, así como de los mismos autos, la actora en ningún momento demostró ni siquiera alegó tener ese justo título traslativo de dominio, es decir, no ha probado cuál es la causa o negocio jurídico lícito que la facultó a entrar a poseer el inmueble propiedad de la demandada (artículo 317 inciso 1) del Código Procesal Civil). Nótese que la actora en su demanda ni siquiera mencionó el motivo por el cual entró a poseer ese inmueble, pues solo dijo en el hecho segundo, que tomó posesión del lote a principios del año de 1991 el cual se encontraba abandonado pues nadie lo visitaba ni se conocía si alguna persona era la dueña o se comportara como tal (folio 1 ), pero no específico por qué causa justa o legítima empezó a realizar actos de posesión en calidad de dueña sobre el fundo en cuestión. Es necesario tener claro que en la usucapión civil, la posesión y el justo título traslativo de dominio, son dos requisitos diferentes. La primera no presupone o justifica la existencia del segundo, por lo que no es de recibo el agravio de la actora de que la sola posesión del inmueble durante más de diez años constituye el título hábil para usucapir cuando su propietario registral lo ha abandonado durante ese tiempo o más. Esto equivaldría a admitir, por un lado, la existencia de una causal más de extinción de la propiedad, no contemplada en el ordenamiento jurídico civil, y por otro, que el derecho de propiedad prescribe negativamente, lo que no es así. El derecho de propiedad está sujeto a la prescripción, pero a la positiva, en el tanto y en el cuanto quien la alegue a su favor cumpla con todos y cada uno de los requisitos exigidos por la ley para ese efecto y que ya hemos indicado, requisitos que no cumple a cabalidad la aquí actora (artículos 45 de la Constitución Política, 266, 320, 484, 453, 454 y siguientes del Código Civil). En relación con el abandono que aduce la recurrente, la Sala Primera ha señalado: “Frente a lo anteriormente expuesto viene de suyo que el no ejercicio de actos posesorios por el titular del bien “como el no visitarlo ni realizar en el obra alguna por algún tiempo” no podría producir la decadencia de su derecho. No hay norma en el ordenamiento civil que disponga esa consecuencia. Hay que recordar que la propiedad no tiene límites que los admitidos por el propietario y los impuestos por la ley. Solo bajo el imperio de una ley podría tener el abandono la relevancia pretendida por el actor haciendo que prime un interés social sobre el privado. Esa preminencia ciertamente se reconoce en algunas instituciones del derecho agrario, pero bajo supuestos absolutamente ajenos al caso. Aquí el conflicto -valga reiterarlo- es civil, y mal pueda actuarse ni legislación ni jurisprudencia de otro orden. En el mencionado voto número 312 de 2003, la mencionada Sala reiteró



ese criterio, en la siguiente forma: “Sabido es, el contenido del dominio puede ser de dos tipos: formal y material. El primero consta de la titularidad registral; el segundo conlleva actuaciones materiales y tangibles verificadas sobre el bien. Ambos son tutelados y deben respetarse, sobre todo, cuando resulta que la eficacia erga omnes deriva de la publicidad emanada del Registro Público, cuyos datos desprenden la titularidad inobjetable de los demandados. El hecho de que ellos no ejerzan posesión material sobre la finca y eso pueda implicar algún grado de abandono, no autoriza a la actora ni a su madre a considerar que cuentan con un legítimo derecho de posesión que, a su vez, dote de justo título o buena fe para pretender, a través de la usucapión, el derecho de propiedad.” ( Ver voto No. 260 de las 15:50 hrs del 13 de marzo de 2002 ). Ahora bien, tampoco puede la actora alegar mejor derecho de poseer, pues ésta acción ( publiciana ) solo está referida a la discusión que puede darse entre dos meros poseedores, a fin de determinar quien tiene un mejor derecho respecto del otro sobre el bien, no así respecto de quien ostenta un derecho más amplio ( artículo 319 del Código Civil ) como es el dueño del inmueble, tal y como sucede en este caso con la demandada, quien es la legítima dueña de la finca inscrita en el Partido de Puntarenas bajo el sistema de folio real la matrícula número catorce mil ciento nueve-cero cero cero. ( ver en ese sentido el Voto No.607 de las 9 hrs del 23 de julio de 2004) VII. Por otro lado, señala la apelante en sus agravios, que el A quo apreció en forma errónea que ella ya sabía que era un predio que tenía dueño y que no podría, por esa circunstancia, tener derecho al mismo por usucapión o por posesión por el transcurso del tiempo, afirmación que indica la recurrente, no es cierta, pues ella se viene a enterar de que el terreno lo reclamaba alguien hasta el día en que la desalojaron por medio del desalojo administrativo. De lo anterior se infiere, que al afirmar el Juzgador lo anteriormente dicho por la recurrente, este hace alusión, aunque así no lo indica expresamente a la ausencia del requisito de la buena fe en la posesión. Este Tribunal considera, que además de justo título, la actora carece del requisito de buena fe, pues si bien, en caso de duda la buena fe se presume (artículo 286 del Código Civil), lo cierto es que, en la usucapión, se considera poseedor de buena fe al que en el acto de la toma de posesión creía tener el derecho de poseer (ordinal 285 ibídem). Tal y como ya se indicó la actora señaló en su demanda en el hecho segundo, que tomó posesión del lote a principios del año de 1991 el cual se encontraba abandonado pues nadie lo visitaba ni se conocía si alguna persona era la dueña o se comportara como tal -folio 1-, pero no especificó por qué causa justa o legítima empezó a realizar actos de posesión en calidad de dueña sobre el fundo en cuestión. Si no indicó ni demostró esa causa justa es porque sencillamente no existe, y si no existe no puede afirmarse entonces que ella, en el acto de la toma de posesión del inmueble, creía tener el derecho de poseerlo, porque no habría ninguna causa legítima que respalde esa creencia. Sobre la buena fe, regulada en el artículo 285 del Código Civil, ha dicho

la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, "...no se reduce a un mero juicio valorativo efectuado en el fuero interno de quien dice entrar en posesión de un bien o poseerlo con derecho para hacerlo. Deben existir circunstancias que, para el ser humano promedio, hagan justificable ese convencimiento, puesto que si objetivamente median causas suficientes que tornan dudosa la toma de la posesión, no se le debe considerar poseedor de buena fe...No es motivo convincente que estuviese abandonado, para afinar un criterio de buena fe, cuando se sabe le pertenece a alguien, tampoco es razonable que cualquier persona tome bajo su poder bienes, con sólo pensar que están en abandono, asimilándolos a cosas sin dueño. El Derecho no tolera ni ampara actuaciones de este tipo, por eso la ocupación, como forma para constituir derechos reales, especifica en el artículo 485 del Código Civil casos concretos donde sí es posible apropiarse de bienes muebles que se sabe carecen de propietario, no por su abandono, sino por ausencia de titular, aclarando en el 486 del mismo cuerpo legal, que los inmuebles no reducidos a propiedad particular pertenecen al Estado. La finca objeto de este proceso tiene propietarios, aunque éstos residan fuera del país, y sus derechos debe respetarse, impidiendo su extinción por no mantener el bien en las condiciones que pudieran esperarse." (Ver voto No. 312-F-2003 de 11:15 horas del 4 de junio de 2003). En el subjúdice no existe ninguna circunstancia especial, objetivamente valorable, que justifique un supuesto convencimiento de la actora al momento de entrar a poseer el inmueble propiedad de la demandada., de que tenía el derecho de poseer sobre él. Al ser ello así, es definitivo entonces que la posesión que ha venido ejerciendo sobre el fundo en cuestión no es de buena fe. VIII. La ausencia en cabeza de la actora de un justo título traslativo de dominio y de buena fe en la posesión son los únicos requisitos que en criterio de este Tribunal impiden acoger su pretensión de que se declare a su favor la usucapión con respecto al inmueble propiedad de la demandada y por eso es que se confirmará la sentencia recurrida en cuanto le denegó esa pretensión principal."

#### ***g) Análisis sobre la continuidad de la posesión***

[TRIBUNAL AGRARIO]<sup>8</sup>

"IV.- El recurrente como parte de sus agravios considera el actor actuó de mala fe, pues cuando entra al terreno debió conocer el mismo tenía dueño, pues estaba sembrado de café y perfectamente pudo haber hecho la consulta en el Registro Público donde consta la finca estaba inscrita a nombre de la demandada y que la misma contenía café. De conformidad con lo dispuesto por el numeral 853 del Código Civil, la buena fe es una de las condiciones a cumplir para adquirir un inmueble por prescripción positiva, la cual ha de durar todo el tiempo de la posesión; sin embargo, en caso de duda debe presumirse la buena fe en la



posesión al tenor de lo establecido por el artículo 286 ibídem. Por su parte, el artículo 285 de ese mismo cuerpo legal establece: “En todos los casos en que la ley exige posesión de buena fe, se considera poseedor de buena fe al que en el acto de la toma de posesión creía tener el derecho de posesión. Si había motivo suficiente para que dudara corresponderle tal derecho, no se le debe considerar como poseedor de buena fe; pero si la posesión fue de buena fe en su principio, no pierde ese carácter por el solo hecho de que el poseedor dude posteriormente de la legitimidad de su derecho. Cesa de ser de buena fe la posesión en el momento de adquirir la certidumbre de que se posee indebidamente, y cesa también desde la notificación de la demanda en que otro reclame el derecho de poseer.” Los anteriores, constituyen los parámetros a seguir para determinar, conforme a las probanzas constantes en autos, si la actuación de la parte actora fue de buena o de mala fe. De las probanzas constantes en autos, sea de las declaraciones testimoniales de Ricardo Rodríguez Zúñiga a folio 54 vuelto y Alcides Chinchilla Fallas a folio 57, hacen referencia a la existencia de charrales y tacotal alto en estado de abandono al momento en que ingresó al terreno el señor Walter Muñoz a trabajarlo en el año mil novecientos ochenta y ocho aproximadamente. Indican ambos testigos en ese entonces se desconocía si el terreno tenía dueño, pues según manifestación de Ricardo Rodríguez cuando don Walter entra a sembrar el terreno permanece en él y nadie se le presentó a hacer reclamo alguno. Esa condición de abandono del terreno y sembrado con un café muy viejo no lleva a concluir necesariamente que el terreno tenga dueño, pues de igual forma puede pensarse el terreno ya no tiene dueño al contener café abandonado entre charrales y tacotal alto. Al desconocerse el dueño no es fácil hacer una ubicación registral del inmueble –como lo sugiere el recurrente-; considerando el actor era persona sencilla agricultor y taxista como para tener la iniciativa investigativa en ese sentido. El común denominador de quien ingresa a un terreno creyendo no tiene dueño, empieza a trabajar el mismo a la expectativa de que si en realidad tenía dueño éste se apersonara a hacerle reclamo. El testigo Guillermo Solano Leandro, a folio 56, indica es esposo de la demandada y afirma visitaban el terreno pero no lo trabajaban y en esas visitas nunca observaron al actor. Sin embargo, al observarse un cultivo de café mejorado, como otros tipos de mejoras como el galerón de lata y otros tipos de cultivos, debieron investigar en tiempo quien estaba ocupando el terreno y oponerse a esa posesión antes de que se consumaran los diez años de prescripción. Pero ello no ocurre así, no es sino hasta el año dos mil por motivo en que le cobran el servicio municipal por recolección de basura a la demandada, es que se presentan al inmueble la demandada junto con un empleado municipal y se confrontan hasta en ese momento el actor y la demandada, y no es sino hasta en agosto del dos mil dos en que el mismo actor plantea acción para que se declare a su favor la usucapión. Se indica se trató de llegar a un arreglo extrajudicial -un intento de negociación-, sin



embargo ello fracasó. Este intento de negociación no interrumpe la prescripción máxime la misma se dio posterior al año dos mil cuando ya el plazo decenal se había completado. El testigo Mariano Soto Rojas a folio 58 vuelto, manifiesta la demandada no trabajaba el terreno sino que quienes le cuidaban el terreno a la demandada eran otros parientes, tíos que ya murieron y primos. Sin embargo, el testigo de la actora no hace referencia a la existencia de este tipo de posesión mediata que dice Soto Rojas la demandada tenía. Ambos testigos de la parte demandada no son claros ni precisos en indicar las razones por las cuales consideraban el terreno no estaba en abandono, ambos dan versiones diferentes, lo que conlleva a concluir la existencia de charrales y tacotal en abandono siendo tal hecho referido en forma clara y precisa por los testigos del actor.- Tanto Ricardo Rodríguez a folio 54 y Alcides Chinchilla a folio 57, el primero vecino a veinticinco metros del fundo desde muchos años, y el segundo guarda y trabajador de una empresa colindante con el terreno en litigio, son coherentes en indicar no se sabía en los alrededores de quién era el terreno, aseguran no conocer a la demandada y su esposo. El hecho que el terreno estuviera cercado por algunos costados cuando el actor ingresó a poseer, no hace presumir el terreno tiene dueño pues los fundos colindantes también mantenían sus cercas. Esa situación de abandono del terreno, y el desconocimiento en la zona sobre si el terreno tenía propietario hace quede la duda al respecto, la cual beneficia al actor por la presunción iuris tantum establecida por ley en relación con la buena fe en el ejercicio del derecho de posesión. En relación con la confesional no observa este Tribunal contradicción alguna relevante para el dictado de esta resolución, en lo dicho en ésta. De lo anterior se deduce, no hay motivo suficiente por el cual considerar el actor al momento de la toma de posesión dudara corresponderle el derecho de posesión, o éste perteneciera a alguien en particular, dado el estado de abandono en que se encontraba el fundo en ese momento. En consecuencia, a criterio de este Tribunal no existe fundamento alguno para considerar, la posesión ejercida por la parte actora haya sido de mala fe, debiendo presumirse la buena fe en su actuar, desde un inicio hasta el momento de la interposición de esta demanda compartiéndose lo expuesto por el juzgador de instancia.- Otro agravio del recurrente lo es referente a que la posesión no fue continua al no ser ejercida todos los días. Para fundamentar su dicho, indica se ha presentado como en dos ocasiones al terreno y no ha visto que el actor esté ocupando el terreno. Esta situación señalada por el demandado de haber visitado en dos ocasiones el terreno sin encontrar al actor, por sí solo no desvirtúa todos los años de posesión del actor a los que hicieron referencia los testigos. Dichas visitas de la parte demandada son recientes, y no operaron durante el tiempo en que transcurría la usucapión, sino que son visitas realizadas a partir del año dos mil cuando ya había transcurrido el plazo decenal.- Los testigos Chinchilla Fallas a folio 57 y Rodríguez Zúñiga a folio 54 vuelto indican el actor entra a trabajar el terreno desde el año mil



novecientos ochenta y ocho hasta la actualidad, sembrando cultivos varios como frijoles, maíz, hortalizas, entre otros cultivos que los vendía y sacaba provecho económico. No hay prueba que deseche la versión de estos testigos, y la visitas referidas al terreno por parte de la demandada sin que se logre observar al actor, ello no es suficiente argumento como para desvirtuar el requisito de una posesión continua. Aduce el recurrente, tampoco el actor cumple el requisito de habitualidad pues se desempeña como taxista. Para ser considerado un productor agrario no necesariamente debe dedicarse a esas labores a tiempo completo, puede desempeñarse en otro oficio y siempre realizar una actividad productiva en el fundo. El testigo Ricardo Rodríguez indica el actor trabajaba el terreno en agricultura y luego en la tarde se iba a trabajar como taxista. Lo que es relevante es la posesión agraria ejercida por el actor en el fundo, la cual no fue mermada por las funciones de taxista que también desempeñaba el señor Walter Muñoz, lo que interesa es que el resultado de la agrariedad siempre ha existido en el fundo según la prueba testimonial ofrecida por el accionante. Como cuarto agravio señala no existe justo título por parte del actor, pues la posesión por si misma no otorga ese título sino que tiene que ser derivado. Se entiende como "título" la causa jurídica en que se funda un derecho. En la usucapión ordinaria se exige justo título traslativo de dominio, proveniente de un non domino, traducido en una relación jurídica con quien anteriormente tenía la cosa, concretamente como un negocio jurídico en virtud del cual el poseedor actual adquiere el bien del poseedor anterior. La ley lo que remedia con la usucapión ordinaria es solo la no adquisición, el vicio que resulta del hecho de no tener la propiedad aquel de quien el poseedor haya obtenido su derecho. Conforme el artículo 853 del Código Civil el título es requisito en la usucapión y quien la alegue está obligado a demostrarlo salvo que se trate de servidumbres de muebles o DEL DERECHO DE POSEER pues el hecho de la posesión hace presumir el título mientras no se pruebe lo contrario conforme a lo estipulado en el artículo 654 del mismo cuerpo legal. Tratándose del derecho de posesión el título no es necesario pues siendo la usucapión un modo de adquirir los derechos reales, conforme a los artículos 480 y 484 del Código Civil, no resulta necesaria la exigencia del título a quien adquirió originalmente como producto de una toma de posesión en que no tiene ningún transmitente. Esta es la doctrina del artículo primero de la Ley de Informaciones Posesorias que exige la presentación del título traslativo cuando no se tenga la posesión decenal sobre el inmueble, con la lógica de que pueda aprovechar la ejercida por su transmitente conforme al artículo 863 del Código Civil. En este sentido puede consultarse el voto N° 4587-97 de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, de las quince horas cuarenta y cinco minutos del cinco de agosto de mil novecientos noventa y siete, que en lo conducente dice: "...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.... En cuanto a la propiedad agraria debe indicarse que cuando se reconoce la función social de la propiedad, el derecho de propiedad se configura como un derecho-deber, en el que existe una forma específica de ejercer las facultades del dominio, y se imponen al titular obligaciones como la utilización productiva de la tierra. Dado que el supuesto de hecho de la norma impugnada -artículo 7 párrafo primero de la Ley de Informaciones Posesorias- podría aplicarse en la hipótesis en que sobre el terrero que se pretende titular, antes de su afectación al dominio público, se haya ejercido posesión agraria, resulta necesario señalar los elementos que caracterizan el instituto de la usucapión agraria, como se hizo arriba con el régimen general de la usucapión civil ordinaria. De acuerdo con la jurisprudencia, el fundamento de ese instituto lo constituye un principio general de Derecho Agrario: la función económico social de la propiedad agraria. Ese principio se integra fundamentalmente con dos aspectos: uno subjetivo, de orden económico, que consiste en la obligación del propietario de producir, mejorar y respetar el



ambiente, y otro objetivo o social, que entraña la obligación del Estado de dotar de propiedad a quien está en condiciones de producir pero carece de tierra. En virtud de lo anterior, el trabajo agrario constituye el fundamento de la usucapión agraria al ser el instrumento por medio del cual se adquiere la propiedad de la tierra. Para la usucapión agraria la posesión adquiere un valor central como elemento obligatorio para adquirir el derecho de propiedad. El instituto de la usucapión agraria en Costa Rica coincide con la usucapión general del Código Civil en su estructura, sin embargo, difiere de ella en su función por la introducción de los principios antes expuestos. Dentro de los elementos que caracterizan la usucapión agraria se encuentra una concepción especial del animus del poseedor que debe proyectarse por medio del ejercicio de actos posesorios agrarios. Este se refleja con mayor intensidad en la apropiación económica

de las ganancias obtenidas por el trabajo sobre el fundo. Se presume que el que trabaja la tierra de esa forma lo hace a título de dueño. Por otra parte, el justo título lo constituye el trabajo agrario, y su no exigencia como documento permite que la adquisición pueda darse contra un título inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público.".-

En el caso bajo examen el actor Walter Muñoz entró a poseer el fundo de manera originaria consolidando el derecho de propiedad a los diez años, toda vez que tal y como se expuso, ejerció la posesión de manera pública, pacífica, continua, a título de dueño y de buena fe por ese lapso, por lo que cuando gestiona esta demanda y se le notificada a la accionada ya había adquirido de forma originaria por usucapión el fundo. Como otro motivo de inconformidad, manifiesta el apelante el terreno está ubicado en una zona urbana, rodeado de grandes casas, autopistas, iglesias, edificios, lo que resulta disonante y totalmente inapropiado tener un terreno sembrado de cultivos ocasionales. Este argumento no es desvirtúa la usucapión del actor, pues lo que interesa es la existencia de la agrariedad en sí misma, sin importar su ubicación en zona urbana, pues el ciclo biológico de cría de animales o cultivo de vegetales previa una o múltiples transformaciones con un fin económico pueda desarrollarse incluso hasta en la azotea de un edificio sin estar vinculado a la tierra o un fundo. El hecho de que el terreno en el que se ha venido desempeñando el actor como poseedor agrario desde el año mil novecientos ochenta y ocho, ha sido rodeado poco a poco por el desarrollo urbanístico, ello no desnaturaliza su fin productivo, y no desacredita el cumplimiento de los requisitos para que prospere a favor del actor una prescripción positiva."

### ***h) Atributos necesarios para la posesión para usucapir***

[TRIBUNAL AGRARIO]<sup>9</sup>

"IX.- Ahora bien respecto de los co-demandados propietarios registrales de los predios: J.M.G.N. y J.A.M.G. al aparecer los bienes inscritos en el respectivo registro bajo sus nombres, por ser bienes inscritos registralmente a nombre de los demandados, dada la validez de los títulos con los cuales se logra tales inscripciones, lo cual fue ya discutido en proceso ordinario y en sentencia firme recaída en tal proceso, donde se tiene por válidos los trasposos y los títulos por los cuales adquirieron tales demandados de parte del transmitente sea en vida del occiso J.M.G.C., la forma de hacer valer algún derecho sería a través de la pretensión de la USUCAPIÓN. Por ende, lo único que quedaría para los co-actores es alegar la usucapión, pretensión que ni siquiera fue aducida por los co-actores, la cual aún estimándose de los hechos y sus pretensiones se pueda entender fuere lo aducido bajo el Principio de que el Juez sabe el derecho no se da por cuanto los requisitos para que prospere como lo es la posesión de buena fe, por más de diez años a título de dueños de manera constante no se da en este caso con relación a los coactores. Por ende, el rechazo de esa excepción en el fallo recurrido debe confirmarse. Al declararse sin lugar la nulidad pedida de los trasposos el único instituto entonces de defensa sería a través de la USUCAPIÓN, pretensión que ni siquiera fue aducida por los co-actores. Como lo ha dispuesto la jurisprudencia patria, esta pretensión encuentra sustento jurídico en los numerales 320, 853 a 864 todos del Código Civil. Así dispuso la jurisprudencia lo siguiente:

"XVII.- No existe ilegitimidad de la posesión en muchos casos, pero para efectos de interés del caso en examen, pueden citarse los más salientes como son la usucapión, el hecho de que el demandado cuente con un título, o bien porque el ordenamiento jurídico le brinda algún tipo de tutela al poseedor: A) Si media usucapión, o prescripción adquisitiva, la acción reivindicatoria no puede tener éxito; ello es así según se desprende del mismo numeral 320 del Código Civil, pues al adquirirse la propiedad por un tercero la propiedad del anterior propietario se extingue (y en consecuencia se pierde), ello con fundamento en los artículos 853 y siguientes del Código Civil que tutela al nuevo propietario, y en este sentido incluso cuando existan dos títulos sobre el mismo bien la jurisprudencia patria a partir de 1974 ha dado tutela al que además del título también tenga la posesión... B) Si el demandado cuenta con título tampoco puede prosperar la reivindicación por no configurarse el requisito de validez, y esto es lógico porque si el demandado se ampara en un título jurídicamente válido no puede ser calificada su posesión como ilegítima...la buena fe, se hace necesario también la creencia de que el transmitente del título es propietario de la cosa transmitida o bien tiene el poder de realizar tal transmisión.

VII.- La posesión presenta una serie de interesantes problemas dentro de la



estructura de la usucapión. A sus dificultades ampliamente complejas se le suman los de la posesión ad-usucapionem. En efecto, aparte de los elementos -del corpus y el animus- y de sus vicisitudes propias (artículos 278-286), la posesión para que sea útil a la usucapión debe ser en calidad de propietario y con los caracteres de continua, pública y pacífica (artículo 856). En otras palabras debe entenderse viciada, y no apta para usucapir, la posesión ejercida por quien no ostenta la cualidad de titular usucapiente, o bien resulta haber sido interrumpida o suspendida, o ejercerse en forma clandestina o violenta. Aún cuando se señala expresamente la calidad como debe ser ejercida la posesión: "como propietario" (artículo 856)...debe entenderse que lo es en concepto de titular del derecho ostentado. Se pretende, entonces, no realmente exigir ser "el propietario" o "el dueño" -en el sentido castizo del término- sino su comportamiento como tal, ues sería un error exigir durante 10 años una calidad aún no alcanzada. Se busca excluir, en consecuencia, a todo aquél poseedor con causa no usucapible como sería, por ejemplo, el arrendatario, el administrador, el depositario, el servidor de la posesión o el mediador posesorio. Pero la exclusión no puede llegar hasta el poseedor de otro derecho (servidumbre, usufructo, etc.) también usucapible, pues aún cuando la fórmula "como propietario" o "como dueño" lo excluiría, en realidad esto no debe entenderse así porque nuestro sistema civil otorga la usucapión no sólo para constituir la propiedad, sino para cualquier otro derecho real poseíble (artículos 480 y 484). En este sentido el término como "titular" permitiría aclarar la situación del sujeto generador de actos de carácter posesorio, pero ejecutados en forma facultativa o de simple tolerancia (artículo 279), los cuales no pueden ser conducentes a la constitución o adquisición de la posesión -y menos a la usucapión- por ese sujeto, pues si se cumplen es por liberalidad del verdadero titular y no de quien se muestra como tal... La cualidad de ejercer la posesión en concepto de titular del derecho que se usucape se comprende perfectamente en cuanto califica al sujeto apto y desecha al no idóneo. Esta calificación, en línea de máximas, coincide con el título en consecuencia esta condición puede ser llevada hasta identificar la causa jurídica misma con la posesión...

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



deberá probarlo, como única forma de invalidar la ya corrida. Para que la posesión ad usucapionem pueda operar se requiere -además de ser como titular del derecho y en forma continua, como se ha dicho, y públicamente como se comentará más adelante- en forma pacífica (artículo 856). Con este requisito se pretende que durante su ejercicio el titular no debe mantener su poder de hecho en la cosa haciendo uso de la fuerza, sea ésta material o moral. Dada la exigencia de no mantenerla con violencia ésto no significa que carezca de ese carácter la adquirida violentamente una vez concluido dicho estado, pues la posesión obtenida con violencia se transforma en pacífica cuando cesa la causa generada de la nueva titularidad por ello útil para usucapir (artículo 857), y resulta lógica esa interpretación de nuestro Código pues el adquirente pasa a ser inmediatamente poseedor aún cuando el despojado mantenga la posesión incorporal, o posesión como derecho... Finalmente, la posesión debe ser pública, frente a todos los demás, sin ocultar o esconder los actos ejercidos sobre la cosa para denotar su poder de goce, y por ende calificar ampliamente la posesión. La publicidad -como los demás requisitos- debe existir durante todo el tiempo de la posesión, y con ello se pretende otorgar a quien pudiere reclamar la cosa la posibilidad de ejercer sus derechos, pero ésto no podría determinarse si se ejerce ocultamente. Es importante no ocultar tampoco el carácter como se posee, pues si quien lo hace se muestra en otra condición (por ejemplo depositario, arrendatario, etc.) debe entenderse su posesión no apta para usucapir, pues debe ostentar públicamente su posesión como titular del derecho. No basta, tampoco, la pura voluntad interna del usucapiente, ella debe volcarse al exterior y ofrecer la posibilidad de ser conocida en el ambiente en el cual el fenómeno jurídico se está operando. La clandestinidad de actos realizados sobre la cosa, aún cuando pudieren perturbar al titular, no implican privación alguna de su derecho, pues mientras no abandone ese carácter secreto y se permita a quien se sintiere con mejor derecho para tratar de interrumpirla el término no corre (artículo 858), pero la posesión aún cuando inicialmente hubiere sido oculta es idónea para usucapir si luego llega a ser pública.(Consúltese resolución de las 14:55 horas del 17 de agosto de 1999 que es Voto No. 68 Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia). Aún estimándose de los hechos y pretensiones de la demanda se pueda entender la usucapición, fuere lo aducido por los actores, bajo el Principio de que el Juez sabe el derecho, no se da en este caso por cuanto los requisitos para que prospere la usucapición como lo son la posesión de buena fe, por más de diez años a título de dueños de manera constante no se da en este caso con relación a los coactores."

**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 Decreto Ejecutivo No. 30 de 19 de abril de 1886.
- 2 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, Sección Segunda, Resolución No. 244-2010, de las diez horas con cincuenta minutos del treinta de junio de dos mil diez.
- 3 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, Sección Séptima, Resolución No. 25-2010, de las quince horas con diez minutos del veinticuatro de marzo de dos mil diez.
- 4 TRIBUNAL AGRARIO, Resolución No. 218-2008, de las once horas con treinta y cuatro minutos del quince de abril de dos mil ocho.
- 5 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, Sección Primera, Resolución No. 308-2006, de las nueve horas del veintisiete de octubre de dos mil seis.
- 6 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, Sección Primera, Resolución No. 453-2005, de las once horas con diez minutos del veintiuno de diciembre de dos mil cinco.
- 7 TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL, Sección Segunda, Resolución No. 367-2005, de las diez horas con cinco minutos del catorce de octubre de dos mil cinco.
- 8 TRIBUNAL AGRARIO, Resolución No. 772-2005, de las catorce horas con cincuenta y cinco minutos del veintiocho de setiembre de dos mil cinco.
- 9 TRIBUNAL AGRARIO, Resolución No. 457-2000, de las nueve horas con treinta minutos del treinta y uno de agosto de dos mil.