



## Jurisprudencia sobre la ocupación por mera tolerancia

<b>Rama del Derecho:</b> <i>Derecho Civil.</i>	<b>Descriptor:</b> <i>Bienes y derechos patrimoniales.</i>
<b>Palabras Clave:</b> <i>Posesión por mera tolerancia, Propietario, Alegar derecho de propiedad, Cesación en cualquier momento, Servidumbre, Mala fe.</i>	
<b>Fuentes:</b> <i>Jurisprudencia.</i>	<b>Fecha de elaboración:</b> <i>29/05/2013.</i>

El presente documento contiene jurisprudencia sobre **la ocupación por mera tolerancia**, se logra reunir seis votos que explican este tipo de situaciones, en los cuales un ocupante por mera tolerancia cree tener algún derecho sobre el inmueble, detallando así: el no poder reclamar los derechos del dominio, el no poder alegar propiedad sobre el inmueble concedido, el derecho de cesación de la tolerancia del propietario en cualquier momento, entre otros.

### Contenido

<b>JURISPRUDENCIA</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Posesión por mera tolerancia del propietario no genera derecho a reclamar alguno de los elementos del dominio</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Ocupación por tolerancia: Acto de liberalidad del propietario que no concede derecho a personas adultas mayores para alegar derecho de propiedad</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Ocupación por tolerancia: Concepto y derecho del propietario de cesarlo en cualquier momento</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Servidumbres: Mera tolerancia no otorga el derecho de posesión</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Ocupación por tolerancia: Conocimiento de pretensión reivindicatoria configura mala fe</b> .....	<b>7</b>
<b>6. Derecho de posesión: Ejercicio por mera tolerancia no permite usucapir</b> .....	<b>9</b>

## JURISPRUDENCIA

### 1. Posesión por mera tolerancia del propietario no genera derecho a reclamar alguno de los elementos del dominio

[Tribunal Segundo Civil Sección I]

Voto de mayoría:

"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."

## **2. Ocupación por tolerancia: Acto de liberalidad del propietario que no concede derecho a personas adultas mayores para alegar derecho de propiedad**

[Tribunal Segundo Civil Sección II]<sup>ii</sup>

Voto de mayoría

"III. En este proceso los accionantes reclaman un derecho de posesión sobre la finca del Partido de Guanacaste, matrícula 41.644, el cual, según estiman, surgiría a la vida jurídica por cuanto su hijo Juan Ramón Alvarado Ramírez se los habría traído a vivir de San José a esa propiedad ubicada en Cañas, por lo que en su concepto reunirían todos los atributos de la posesión. La sentencia de primera instancia declaró sin lugar la acción, por cuanto estimó que no existió la adquisición del derecho aludido y, además, porque ellos habitaban dicho inmueble por mera tolerancia de quien fuera su hijo. En el fallo apelado, se eximió del pago de ambas costas del proceso a los actores.

IV. Contra lo resuelto apelan don Juan Alvarado Ramírez y Carmen Ramírez Fernández. En su concepto, la sentencia de primera instancia desconocería su derecho de posesión, el cual habrían adquirido por el hecho de habitar el inmueble que está inscrito a nombre de su hijo y actualmente se encuentra inventariado en su sucesión, por más de tres años, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, de buena fe y con justo título. Alegan que son dos personas mayores de edad y enfermas, que no tendrían la tutela que el ordenamiento jurídico otorga a las personas de la tercera edad.

V. Los argumentos esbozados por los apelantes han de desestimarse. En efecto, se comprobó en el proceso que quien fuera su hijo, Juan Ramón Alvarado Ramírez, por un acto de mera liberalidad y con la finalidad de tener cerca sus progenitores, los trasladó de San José a Cañas, para que habitaran el bien objeto de litigio. Se señaló que en algunas ocasiones Juan Ramón les manifestó su deseo de que vivieran indefinidamente en su nueva morada, inclusive hasta que llegara el fin de sus días. Sin embargo, en ningún momento él plasmó en forma legal esas intenciones, otorgando por medio de donación o traspaso a título oneroso el derecho de posesión, el de usufructo, el de uso o el de habitación, como derechos reales derivados. Al no hacerlo así, la ocupación del inmueble por parte de los actores no reúne los requisitos legales para otorgar derecho real alguno oponible a la sucesión de quien fuera su hijo. Por el contrario, desafortunadamente para ellos su permanencia en el bien lo era únicamente por mera tolerancia y no a título de dueños, careciendo en todo caso de justo título, por lo que el artículo 279 del Código Civil no tutela su situación en el inmueble. Por otra parte, el hecho de ser personas mayores y que eventualmente sufran padecimientos en su salud no constituyen causas para otorgarles derecho de posesión en el bien reclamado, por lo que este agravio tampoco resulta atendible. Por estas razones, ha de confirmarse el fallo apelado, en cuanto fue objeto de impugnación. "

### **3. Ocupación por tolerancia: Concepto y derecho del propietario de cesarlo en cualquier momento**

[Tribunal Segundo Civil Sección II]<sup>iii</sup>

Voto de mayoría

**VI.** En cuanto al fondo del asunto, dicha apelante considera que el juzgado yerra al ordenar el desalojo del negocio por ella ocupado, denominado Soda El Nuevo Ambiente, el cual alega que abrió desde el 17 de abril de 1979. Se alega que no se toma en cuenta que la sociedad actora nunca ha poseído el inmueble y por ello no sería posible que tolerara su ocupación. No lleva razón la apelante en cuanto a este agravio. Precisamente si ella es quien ocupa el inmueble no podría exigírsele a la propietaria que lo poseyera para poder pedir su restitución. Ello no tiene sentido. La ocupación por tolerancia significa, en todo caso, el no perturbar el uso que una persona tenga de un bien que a uno le pertenece, respecto del cual carece de derecho frente a ella para ejercerlo. Es simplemente dejar o permitir su uso sin ningún beneficio a cambio. La posesión ejercida en tal sentido no es a título de dueño y no confiere ni siquiera el derecho de posesión, según lo indicado en el artículo 279, inciso 1º, del Código Civil. Al no conferir derecho real alguno, es irrelevante que la tenencia del bien se iniciara desde 1979, pues el propietario del inmueble tiene derecho a hacer cesar la tolerancia en cualquier momento y su derecho a recuperar el bien no es prescriptible negativamente. Tampoco es relevante que no hubiese ejercido posesión del bien el legítimo propietario, pues ello no limita de manera alguna el ejercicio de los atributos del dominio.

**VII.** La señora Mena confunde en su apelación los derechos de posesión y propiedad. No es cierto que para adquirir la propiedad sea necesario que se produzca la tradición de un bien o el ejercicio de la posesión. Tratándose de bienes inmuebles, la transmisión del dominio entre partes contratantes se produce desde el momento del acuerdo de voluntades (sistema consensual del artículo 480 del Código Civil) y frente a terceros a partir del momento de la inscripción del traspaso (artículo 455 ídem). No es cierto, de manera alguna, que para ser propietario no basta con inscribir el traspaso en el Registro Público, sino que tendría que darse la tradición. El derecho que se hace efectivo (y aquí se trata de eficacia) con la tradición y entrada en poder del bien es el de posesión, a tenor de lo indicado por el artículo 278 del Código Civil; pero ni siquiera la falta de ocupación o tradición conlleva, per sé, la pérdida del derecho de poseer.

**VIII.** Se hace referencia en el recurso de apelación al artículo 279 del Código Civil, el cual, en su inciso 2º, dispone que la posesión se adquiere por el hecho de conservarla por más de un año. Ello no sucede en el presente asunto, pues el inciso 1º de esa norma indica que la mera tolerancia no es idónea para conferir el derecho de posesión. Además, para adquirir el derecho a poseer, los actos posesorios deben ejercerse a título de dueño. En tal sentido, se excluye la posesión que se ejerce en forma derivada en virtud de una relación contractual de naturaleza obligacional. En este proceso, la señora Mena ha indicado que estaría ocupando el inmueble de la actora en virtud de un subarriendo. En tal sentido, la posesión por ella aludida no sería a título personal como dueña, sino como mera arrendataria, lo cual tampoco le conferiría el derecho de posesión, amén de no haber demostrado la relación

arrendaticia por ella alegada. Resulta irrelevante, además, que la parte actora no hubiese ejercido posesión del bien por más de un año, pues el propietario, aun cuando no sea poseedor, puede hacer cesar la tolerancia en cualquier momento. Por los motivos indicados, debe descartarse la apelación de dicha demandada."

#### **4. Servidumbres: Mera tolerancia no otorga el derecho de posesión**

##### **Omisión de inscribir acuerdo impide declarar condueños y poseedores de la calle construida**

[Tribunal Segundo Civil Sección II]<sup>iv</sup>

Voto de mayoría

"IX. El acuerdo que existió entre las partes ahora litigantes, en el sentido de que las dos servidumbres quedarían al servicio tanto de los fundos dominantes, como de los sirvientes, no fue inscrito en el Registro de la Propiedad; al menos no se acreditó que así hubiere sucedido. Es evidente que lo así acordado constituía una limitación a la propiedad que, por consiguiente, debió inscribirse en el citado Registro y no se hizo de esa manera. (Artículos 268 y 459 inciso 2° del Código Civil). De acuerdo con lo anterior, ha de entenderse entonces que lo convenido en tal sentido fue un acto de mera tolerancia, al que podía ponerse fin en cualquier momento. Tolerancia consistente en que unos y otros podían hacer uso de la calle, conformada por la unión de hecho de ambas servidumbres. Por ende, no les asiste razón a los demandantes al pretender en su demanda que se declare que son condueños y poseedores de la calle construida a expensas comunes entre ellos y los demandados. En primer lugar, cuando se es propietario de un fundo que es dominante en una servidumbre, esa circunstancia no convierte al dueño del fundo tal en condueño, ni tampoco en poseedor de la servidumbre, sino lo único a que tiene derecho es al uso y disfrute de ella. En segundo lugar, la simple tolerancia no otorga el derecho de posesión -artículo 279 inciso 1° del Código Civil-. De ahí que, en el caso bajo examen, el hecho de que las partes convinieran en hacer uso de la senda de paso, no solo por parte de los dueños de los fundos dominantes, sino también de los sirvientes, no convierte a los que así disfrutaban de ese uso en condueños, ni tampoco en poseedores de las franjas de terreno sobre las que pesan las servidumbres, como pretenden los actores se declare en el fallo. En consecuencia, los actores carecen de derecho, por cuanto alegan copropiedad y derecho de posesión sobre la totalidad de la calle, incluida la franja de servidumbre de los demandados, cuando lo cierto es que los demandantes únicamente tenían derecho sobre su servidumbre y no sobre la de los demandados. Ahora bien, la franja en donde estaba la servidumbre de ellos -de los actores- la donaron a la Municipalidad de Goicoechea; pero independientemente de ese hecho, lo cierto es que no tenían, ni tienen, derecho sobre toda la calle -que incluye ambas servidumbres-, como lo pretenden en este proceso. No se trata de un problema de falta de legitimación ad causam activa, sino de falta de derecho por parte de los actores; de ahí que el fallo recurrido también ha de revocarse en cuanto acogió la falta de legitimación citada.

X. Ahora bien, los obstáculos existentes fueron puestos por orden de la codemandada Mérida Chinchilla Abarca, mas su colocación no está en la parte del fundo del cual los actores son dominantes, sino en la sección en la que los dueños de fundos

dominantes son los demandados. Esta situación hace que no estemos en presencia de lo dispuesto por el precepto 373 del Código Civil, y por ello no tienen derecho los demandantes al reclamo que hacen; pues para que la pretensión de ellos fuere procedente, habría que darle valor al convenio que inicialmente existió entre las partes -en el sentido ya indicado de que tanto los dueños de fundos dominantes, como de los sirvientes, harían uso de la calle que fue asfaltada y que de hecho unió ambas servidumbres-, mas como fue indicado supra, lo así convenido al ser limitante de la propiedad debió inscribirse y al no hacerse de esa manera, únicamente tendría el valor de la simple tolerancia a la que puede ponerse fin en cualquier momento que fue, precisamente, lo que hizo la señora Mérida Chinchilla al ordenar poner los materiales de construcción que obstaculizan o hacen más difícil la maniobra de los vehículos en el sitio en donde la senda de paso tiene forma de mazo o de martillo. Así las cosas, resulta procedente confirmar la sentencia en cuanto acogió la excepción de falta de derecho y denegó la demanda. No cabe mantener lo resuelto en primera instancia en punto a que fue acogida parcialmente la excepción de cosa juzgada material y tampoco en cuanto acogió la de falta de legitimación ad causam activa. En este aspecto lo resuelto ha de ser revocado para, en su lugar, denegar dichas defensas."

## **5. Ocupación por tolerancia: Conocimiento de pretensión reivindicatoria configura mala fe**

[Sala Primera]<sup>v</sup>

Voto de mayoría

"IV. Recurso de casación por razones de fondo: Como primer motivo se argumenta la aplicación indebida del artículo 856 del Código Civil. Se destaca que no resulta solo de interés la entrada en posesión, sino la forma como se ha desarrollado esa posesión. El Tribunal consideró a C. como poseedor por mera tolerancia del dueño. No detentó como propietario. Así se incumple con uno de los presupuestos de la usucapión. El justo título. Esta Sala concuerda con el razonamiento y aplicación de la norma en la forma expuesta. El aspecto medular radica justamente en la causa jurídica con base en la cual ingresó el demandado-reconventor a la finca. F.J.C.C. ingresó al terreno en cuestión por mera tolerancia de la demandante. Este es un hecho no controvertido. Así lo afirmó el propio demandado. No queda la menor duda que el recurrente entró a poseer el fundo por una situación de mera tolerancia proveniente de la propietaria del inmueble, nunca como dueño. No puede pretender variar su título. Precisamente el demandado ha conocido plenamente la causa de su entrada al terreno, la cual no puede modificar de manera unilateral. El precepto 856 del Código Civil fue correctamente aplicado por el Tribunal, por ende no hay yerro producido por aplicación indebida del derecho. La aplicación de esta norma se ajusta a los hechos demostrados. Del artículo 279, inciso 1), se extrae que la simple tolerancia no constituye una causa adquisitiva del derecho de posesión, mucho menos el de propiedad. Esa simple tolerancia al momento de ingreso de C. C. al inmueble no se modifica posteriormente. Aún cuando él alegue "silencio de los personeros de la propietaria y el no planteamiento de objeción alguna". No se verifica ningún negocio traslativo del dominio. Concluye esta Sala la no convergencia de quebranto o violación por aplicación indebida de la norma referida. La posesión ejercida por C. C. no lo ha sido en calidad de propietario.

**V.** Como segundo motivo de agravio se invoca la desaplicación de los artículos 853, 854, 855 y 856 del Código Civil. El fundamento de este motivo se centra en el rechazo de la reconvencción. Alega el recurrente la comprobación por parte del reconventor de su condición de sujeto usucapiente con los requisitos prescritos por los numerales subrayados como violados. La pretensión expuesta en la contrademanda se dirigió a la declaratoria de la usucapión a favor del reconventor. Con esa pretensión, C. C. ha sostenido que reúne todos los requisitos legales para adquirir el terreno poseído y reputarse de esa forma como dueño con exclusión de la actora. El Tribunal concluyó la falta de cumplimiento de los requisitos para declarar la prescripción positiva a favor del reconventor. El sostén de dicha conclusión está en dos puntos: 1) el demandado no entró a poseer a título de dueño; y 2) ingresó por tolerancia de la actora sin poder variar de manera unilateral la causa o razón de poseer. Esta Sala se ha ocupado en anteriores pronunciamientos de los requisitos del "título" para sumarse a los demás requisitos previstos en la ley y así operar como causa adquisitiva del derecho real de propiedad. En Derecho Civil el artículo 853 del Código establece que debe tratarse de un título traslativo, es decir, un negocio jurídico idóneo para transferir el dominio, pero, por tratarse de un acto realizado por sujeto no titular del derecho, no podría producir inmediatamente el efecto traslativo del dominio. Nuestra legislación civil regula la usucapión ordinaria, a la base de la cual se encuentra un sujeto trasmisente quien no es el dueño pero quien se comportaba y era reputado como dueño sin serlo. La situación varía y no encuentra adecuación en el supuesto normativo, si la transmisión emana del verdadero dueño, "a domino" o a "verus domino", 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 de esta Sala N° 16, de las 16:00 horas del 23 de marzo de 1982). Deberá ser un título traslativo de dominio que justifique la posesión y no a la inversa. Si la posesión se adquiere por un título no traslativo del dominio no resulta apta para usucapir. Así ocurre en el caso de la simple tolerancia. La comprobación de ese justo título atañe a quien la invoca en aplicación del numeral 317 inciso 1) del Código Procesal Civil. En el sublite no comprobó el demandado-reconventor un justo título. La causa jurídica de su entrada y permanencia en el terreno lo fue por simple tolerancia de su dueña. Ello no lo legitima para usucapir. En conclusión, el rechazo de la pretensión principal de la contrademanda está ajustado a derecho en fundamento a un estudio crítico y objetivo de las probanzas y en correcta aplicación de la normativa. La base fáctica del fallo impugnado, producida a través de la prueba analizada por el Tribunal no permite concluir en la constatación del cumplimiento de los requisitos necesarios para que actúe la usucapión ordinaria, todo lo contrario, por ello la desaplicación normativa que protesta el recurrente fue atinada por parte del Tribunal.

**VI.** El tercero motivo argüido es por aplicación indebida del artículo 285 del Código Civil y desaplicación del 286. El sustento de estos agravios se fundan en la presunción de la buena fe del demandado. Se alega, la no existencia de mala fe del accionado. Fue el tiempo y el silencio de la actora los que determinaron el derecho de éste. El Tribunal estimó el ingreso del demandado, a sabiendas de lo ajeno del bien. Entró en posesión sin probar donación o entrega como dueño. Actúa de mala fe, modifica la posesión por tolerancia hacia la posesión a título de dueño. El recurrente sabe que el bien es de otro y con su anuencia y confianza ingresa en el mismo. Estas consideraciones del Tribunal son acogidas por esta Sala. La pretensión del demandado-reconventor constituye un evidente abuso y representa una extralimitación palmariamente ilegítima, no tutelable frente a una actitud de tolerancia de la propietaria en su entrada y permanencia al fundo. La calificación de buena fe o mala fe responde a un aspecto subjetivo, en el primer caso relacionado con la creencia del adquirente de



estar asistido por el derecho en la posesión ejercida y en el segundo supuesto, en presencia de un ejercicio de un derecho que no se tiene y que a sabiendas de ello, con el conocimiento pleno, pretende ostentarlo. En la ocupación del terreno por el demandado-reconventor pueden establecerse dos etapas: una primera, se inicia con la entrada por mera tolerancia de la actora, la mantiene hasta antes de la notificación de la acción reivindicatoria y una segunda, a partir de esta notificación. En la primera no es admisible la calificación de mala fe. En la segunda sí es posible porque a partir de ésta tuvo pleno conocimiento del cese de la tolerancia a su favor. Hasta pretende la restitución de dicho terreno. El numeral 285 del Código Civil, establece la mala fe desde la notificación de la demanda cuando se reclame el derecho de poseer y se logre una sentencia estimatoria con efecto declarativo. En ese caso los efectos se retrotraen al momento de la notificación. Es cierto que en caso de duda, la posesión de buena fe se presume. Pero, esta norma no tiene campo de aplicación en la especie fáctica tratada porque la mala fe del recurrente se evidencia ante su conducta desplegada frente a la reivindicación de M. S. A. alegando una posesión a título de dueño que no tiene.

**VII.** En virtud de lo expuesto las violaciones alegadas en el recurso deben ser desestimadas y, en consecuencia, ha de declararse sin lugar, con sus costas a cargo del recurrente."

## **6. Derecho de posesión: Ejercicio por mera tolerancia no permite usucapir**

[Sala Primera]<sup>vi</sup>

Voto de mayoría

"V.- En otro orden de ideas, plantea el recurrente que la posesión de su representado está consolidada por un ejercicio estable, durante treinta años, y que tal posesión configura la usucapión a favor del mismo, lo que hace innecesario el título de adquisición, situación que ha sido rechazada por los tribunales de mérito. No obstante, ningún error contiene el fallo recurrido en cuanto a la apreciación de la prueba, por cuanto los testigos fueron contestes en el sentido de que el demandado utilizaba el inmueble en cuestión por mera tolerancia de la institución actora, y tal situación de hecho no configura el derecho de posesión a que se refiere el artículo 278 del Código Civil, y, más bien, el artículo 279, inciso 1), *Ibidem*, preceptúa que: "Los actos facultativos o de simple tolerancia no dan el derecho de posesión"."

---

<sup>i</sup> Sentencia: 453. Expediente: 00-100777-0386-CI. Fecha: 21/12/2005. Hora: 11:10 AM. Emitido por: Tribunal Segundo Civil Sección I.

<sup>ii</sup> Sentencia: 169. Expediente: 02-100572-0389-CI. Fecha: 31/05/2004. Hora: 2:30 PM. Emitido por: Tribunal Segundo Civil Sección II.

<sup>iii</sup> Sentencia: 167. Expediente: 99-001160-0182-CI. Fecha: 30/05/2003. Hora: 8:05 AM. Emitido por: Tribunal Segundo Civil Sección II.

---

<sup>iv</sup> Sentencia: 459. Expediente: 01-000060-0011-CI. Fecha: 16/11/2001. Hora: 9 AM. Emitido por: Tribunal Segundo Civil Sección II.

<sup>v</sup> Sentencia: 74. Expediente: 96-100074-0004-CI. Fecha: 17/07/1996. Hora: 3:50 PM. Emitido por: Sala Primera de la Corte.

<sup>vi</sup> Sentencia: 105. Expediente: 94-000105-0004-CI. Fecha: 16/11/1994. Hora: 2:20 PM. Emitido por: Sala Primera de la Corte.