



## EL USUFRUCTO AGRARIO

Rama del Derecho: Derecho Agrario.	Descriptor: Usufructo Agrario.
Palabras Claves: Usufructo, Usufructo Agrario.	
Fuentes de Información: Normativa, Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha: 04/06/2013.

## EL USUFRUCTO AGRARIO

<b>RESUMEN</b> .....	2
<b>NORMATIVA</b> .....	2
<b>La Regulación del Derecho de Usufructo en el Código Civil</b> .....	2
<b>DOCTRINA</b> .....	6
<b>Algunas Ideas sobre el Usufructo Agrario</b> .....	6
<b>Empresa y Función Social</b> .....	6
<b>Modificaciones al Código Civil</b> .....	7
<b>A. Concepto</b> .....	7
<b>B. Constitución</b> .....	8
<b>C. Mejoras</b> .....	9
<b>D. Prelación</b> .....	9
<b>E. Plazos</b> .....	10
<b>F. Fallecimiento</b> .....	10
<b>G. Frutos Pendientes</b> .....	11
<b>El Estado</b> .....	11
<b>JURISPRUDENCIA</b> .....	13
<b>1. La Prescripción Aplicable al Usufructo Agrario</b> .....	13
<b>2. ¿Carácter Personal? En la Explotación del Usufructo Agrario</b> .....	16

## RESUMEN

El presente informe de investigación reúne información sobre el tema del Usufructo Agrario, para lo cual son aportadas las citas doctrinarias, normativas y jurisprudenciales que prevén tal instituto del Derecho Agrario.

La normativa de forma general regula el derecho de usufructo, ya que se carece de una regulación especializada en la materia, la cual es tratada por la doctrina en función de la necesidad de que se den ciertas reformas que permitan regular de manera más específica este instituto.

Mientras que la jurisprudencia es la encargada de establecer el plazo de la prescripción de la tal derecho y la necesidad de que la actividad productiva se realice ¿personalmente?

## NORMATIVA

### **La Regulación del Derecho de Usufructo en el Código Civil**

[Código Civil]<sup>i</sup>

ARTÍCULO 335.- Por cualquiera de los modos por que se adquiere el dominio de los bienes, puede adquirirse derecho de usufructo sobre ellos; pero el usufructo de bienes muebles o de una colectividad comprensiva de bienes muebles é inmuebles sólo podrá constituirse por testamento, y una vez constituido así, es transmisible como el usufructo de bienes inmuebles.

ARTÍCULO 336.- Es prohibido constituir el usufructo a favor de dos o más personas, para que lo gocen alternativa o sucesivamente.

ARTÍCULO 337.- El usufructuario tiene derecho de gozar de todos los frutos ordinarios, sean naturales, industriales o civiles, que produzca la cosa cuya [sic] usufructo le pertenezca.

ARTÍCULO 338.- Los frutos naturales é industriales pendientes al tiempo en que empieza el usufructo, pertenecen al usufructuario; y los pendientes al tiempo de extinguirse, corresponden al propietario. Los frutos civiles pertenecen al usufructuario, día por día, y por el tiempo que dure el usufructo. A

RTÍCULO 339.- El usufructuario tiene derecho a gozar de las servidumbres y demás derechos inherentes a la cosa usufructuada, lo mismo que del aumento que sobrevenga por aluvión al fundo cuyo usufructo le pertenezca.

ARTÍCULO 340.- Goza también, del mismo modo que el propietario, de las minas y canteras que estaban en laboreo al principiarse el usufructo; pero no tiene ningún derecho a las minas no descubiertas ni a los tesoros que pueda encontrar durante el usufructo.

ARTÍCULO 341.- El usufructuario puede gozar por sí o por otros de la cosa en que tenga constituido su derecho, y disponer de él libremente, por todos los medios que permite el derecho, pero con limitación precisa al tiempo que dure el usufructo.

ARTÍCULO 342.- El usufructuario puede hacer en la cosa usufructuada las mejoras útiles y de recreo que tenga a bien, con tal que no altere la forma o la sustancia de ella, pero no por eso tendrá derecho a indemnización alguna, concluido el usufructo; con todo, si las mejoras pueden separarse sin detrimento de la cosa, podrá llevárselas.

ARTÍCULO 343.- El usufructuario, por regla general, no puede hacer de la cosa un uso distinto de su naturaleza ni al que de ella hacía el propietario.

ARTÍCULO 344.- El usufructuario puede usar de todos los medios que competen al propietario para mantener su derecho.

ARTÍCULO 345.- Puede el usufructuario compensar los deterioros con las mejoras que haya hecho y existan al terminarse el usufructo.

ARTÍCULO 346.- El usufructuario tiene obligación de dar fianza, aun cuando no esté estipulado, si abusa, ya causando deterioros en el fundo, ya dejándolo destruirse por falta de reparación; así como cuando por el cambio de circunstancias del usufructuario, no ofrece éste la misma garantía que al constituirse el usufructo.

ARTÍCULO 347.- Si el usufructuario no prestare la fianza dentro del término que el juez le señale, mandará éste, a instancia del propietario, que se den los inmuebles en arrendamiento o se pongan en administración y que los semovientes se vendan, para que el precio se dé a interés o se emplee en empresas remunerativas; en este caso, las rentas, intereses o frutos de los bienes dados en administración, se entregarán al usufructuario.

ARTÍCULO 348.- El usufructuario que, sin consentimiento del propietario, enajenare su derecho, en cualquier forma, responderá de los daños que los bienes sufran por culpa del que lo sustituya.

ARTÍCULO 349.- Si el usufructo hubiere sido constituido en un rebaño o en una colectividad de animales, estará el usufructuario obligado a sustituir con las crías nuevas, los que lleguen a faltar por cualquier causa; pero si perecieren todos los animales por accidente o enfermedad, sin culpa del usufructuario, éste no será obligado, respecto del propietario, sino a entregarle los despojos que hayan podido salvarse. Si el ganado o rebaño perece en parte, sin culpa del usufructuario, tendrá éste opción a continuar en el usufructo, reemplazando las reses que falten, o a cesar en él, entregando las que no hayan perecido y los despojos que se hayan salvado.

ARTÍCULO 350.- El usufructuario de árboles o arbustos frutales, está obligado a reponer con árboles o arbustos los que perezcan naturalmente.

ARTÍCULO 351.- El usufructuario debe hacer las reparaciones ordinarias indispensables para la conservación de la cosa.

ARTÍCULO 352.- En cuanto a las reparaciones extraordinarias, el usufructuario tiene la obligación de dar aviso al propietario oportunamente, para que las ejecute. Si no quisiere ejecutarlas, podrá hacerlas el usufructuario a su costo, con el derecho de cobrar del propietario el mayor valor que, por razón de las reparaciones, tuviere la finca al concluir el usufructo.

ARTÍCULO 353.- El usufructuario universal de una herencia está obligado a pagar las pensiones vitalicias y los legados de alimentos. Y siéndolo solamente de una parte alícuota, deberá contribuir proporcionalmente a su derecho, al pago de tales alimentos o pensiones. No existe ninguna obligación a este respecto, cuando el usufructo recae en una o más cosas determinadas de la herencia, si no es por cláusula expresa en contrario.

ARTÍCULO 354.- De la hipoteca constituida con anterioridad al usufructo, responde la finca. Si el propietario cancela dicha hipoteca, el usufructuario deberá pagarle los intereses de la cantidad desembolsada, y si el usufructuario es quien cubre la deuda hipotecaria, tendrá derecho a exigir del propietario, al concluir el usufructo, la cantidad que hubiere pagado, pero sin intereses.

ARTÍCULO 355.- El usufructuario, mientras dure el usufructo, está obligado a pagar los impuestos ordinarios que las leyes determinen.

ARTÍCULO 356.- Las contribuciones extraordinarias recaerán sobre la cosa usufructuada. Si el propietario cubre el importe de dichas contribuciones, el usufructuario le pagará, mientras dure el usufructo, los intereses de las cantidades por él desembolsadas. Si las cantidades fueren pagadas por el usufructuario, podrá cobrarlas al propietario al fin del usufructo, pero sin intereses.

ARTÍCULO 357.- El usufructuario debe dar aviso al propietario de cualquier hecho de que tenga noticia y pueda perjudicar los derechos de éste; si no lo hiciera, es responsable de los daños y perjuicios.

ARTÍCULO 358.- El usufructo concluye: 1º.- Por dejar de existir el usufructuario. 2º.- Por el no uso de la cosa usufructuada durante el tiempo necesario para prescribir. 3º.- Por pérdida total de la cosa en que recae el derecho.

ARTÍCULO 359.- El usufructo no constituido (sic) á favor de particulares, no durará más que treinta años.

ARTÍCULO 360.- El usufructo concedido hasta que se verifique un hecho termina cuando se haga imposible el cumplimiento de la condición.

ARTÍCULO 361.- Si la cosa se pierde sólo en parte, continúa el usufructo en lo restante. Si el edificio en que esté constituido (sic) el usufructo se destruyere, podrá el usufructuario reedificarlo para continuar gozando del usufructo; y concluido (sic) éste, el propietario pagará a su elección, o el valor de la cosa o el capital invertido en su reedificación.

ARTÍCULO 362.- Si el usufructo fue constituido en una finca rústica de que hacía parte el edificio destruido, podrá el usufructuario gozar del terreno y de los materiales, sin necesidad de reconstruir el edificio.

ARTÍCULO 363.- Cuando hubiere expropiación de la cosa usufructuada por causa de utilidad pública, el precio de la finca se colocará a interés, y el usufructuario gozará de la renta, durante el tiempo por que se constituyó su derecho.

ARTÍCULO 364.- El usufructo constituido en provecho de varias personas por toda su vida, no concluye sino por la muerte de la última. El derecho de los que fallezcan acrece a los sobrevivientes.

ARTÍCULO 365.- Terminado el usufructo, vuelve la cosa al propietario, salvo los casos en que el usufructuario tenga que ser reembolsado de sumas que por causa del usufructo, corresponda pagar al propietario, que en tal caso podrán el usufructuario o sus herederos retener la cosa hasta la debida remuneración de aquellas cantidades.

## DOCTRINA

### **Algunas Ideas sobre el Usufructo Agrario**

[Guerrero Portilla, J.R.]<sup>ii</sup>

#### **Empresa y Función Social**

Este derecho real de goce es un derecho que la doctrina ius agrarista ha comprendido como un contrato agrario constitutivo de la empresa agraria en la medida que recaiga sobre bienes productivos, ya que con estos bienes se iniciará la actividad agraria que debemos entender en forma empresarial.

Por otra parte, sirve para el cumplimiento de la función social de la propiedad ya que el propietario de bienes productivos está obligado a satisfacer con el trabajo —suyo, o bien organizado por él en otros sujetos que se encuentran bajo su coordinación o subordinación— el destino económico de los bienes productivos de los cuales es su titular.

Así, en el caso del usufructo, a pesar de no ser el propietario o nudo propietario quien realiza en forma directa la actividad empresarial, permite que otro empresario —usufructuario- la realice, lo que lleva a que esos bienes que se encuentran dentro de su patrimonio cumplan con su destino económico.

Sin embargo, el hecho de que el nudo propietario no realice la actividad, no lo exime de obligaciones, pues él deberá vigilar que el usufructuario, real y efectivamente cumpla con la explotación racional del bien, y de no ser así, estará facultado para solicitar la revocación del, derecho y desplegar él directamente la actividad agraria o bien constituir a favor de otro empresario el derecho del usufructo.

Desde esta óptica, entonces, es que se puede afirmar que el usufructo agrario sirve para que se cumpla la función social de la propiedad, en los términos en que está señalado en el proyecto de ley de reforma a los artículos 45 y 69 de la Constitución Política, ya que el propietario, podemos decir, tendrá entonces tres opciones:

1. Desplegar él en forma directa la actividad agraria, ya sea personalmente, o bien, organizando otros sujetos que se encuentren bajo su coordinación o subordinación.
2. Permitir que sean otros empresarios los que realicen la actividad, con lo que también esos bienes que se encuentran bajo su titularidad cumplan con su destino económico y por lo tanto con la función social de la propiedad, entre los que se pueden mencionar el usufructo y el arrendamiento, siendo el primero nuestro objeto de estudio, pero ambos requieren, necesariamente,

para que cumplan con su finalidad, de una regulación adecuada lo que implica una reforma a la normativa civil, a que más adelante nos referiremos, y que los hacen salir de esta rama del derecho para pasar a la del Derecho agrario.

3. La expropiación, en caso de que definitivamente el propietario no haga, por ninguno de los dos modos antes dichos, que los bienes cumplan con su destino económico. Esto lo debemos entender como una sanción a aquel que está atentando contra el bienestar socio-económico de la colectividad, dentro del cual el interés jurídico a tutelar es la productividad y desarrollo nacional.

Así como sabemos que si cometemos un hurto, un robo, un homicidio o no pagamos nuestras deudas se nos sancionará, a través de diferentes efectos jurídicos, también tenemos que entender que si no le damos a nuestros bienes el destino socio-económico que tienen, ocasionando un detrimento a la colectividad, se dará una sanción o un efecto jurídico que es la expropiación.

### **Modificaciones al Código Civil**

El usufructo tal y como lo tenemos regulado en nuestra normativa civil, definitivamente no nos sirve para los fines ya expuestos, por lo que pasaremos de inmediato a señalar algunos aspectos, conceptos o criterios que se deben introducir en una posible normativa sobre esta materia.

#### **A. Concepto**

En primer término el concepto: ¿Qué se entiende o debe entender por usufructo agrario?

Nosotros lo entenderíamos como aquel derecho real de disfrute de los bienes agrarios ajenos, siempre que no se altere su esencia, debiéndose, necesariamente, decir que la sustancia de los agrarios la determina el cumplimiento de la finalidad y función socio-económica de los bienes.

Siendo este concepto de sustancia de vital importancia, por cuanto la doctrina civil no se puede decir que exista un criterio unánime "al respecto, y así GIRARD, JUSTINIANO, POTHIER, BONFÁNTE, MANRESA, PUIG PEÑA, entre otros tienen diversos conceptos sobre ello.

Por su parte, el Código Civil en su numeral 343 lo define como que *"El usufructuario no puede hacer de la cosa un uso distinto de su naturaleza ni el que de ella hacía el propietario"*, lo cual, en nuestro criterio, es sumamente amplio y difuso, por lo que se ha prestado para una serie de interpretaciones, como que el cambio de producto cultivare altera la sustancia, si en ese bien se cultivaba otro distinto por parte del propietario, aún cuando sea el que técnicamente corresponda produce a ese bien, y

por lo tanto esa alteración de la sustancia producirá la extinción del usufructo, aún cuando el art. 358 no lo tiene como causal de extinción, pero se sabe que esas causales no son taxativas y además la jurisprudencia y la doctrina –acertadamente- la han aceptado pues es consustancial al mismo derecho.

Por eso, entendiéndola como la finalidad y función socio-económico de los bienes, no se podrán dar esas interpretaciones a que hemos hecho mención, pero sin embargo, siempre será causal de extinción cuando no se cumpla con ella.

## **B. Constitución**

Es también menester, hacer algunas modificaciones en cuanto a la constitución del usufructo, ya que actualmente la clasificación tradicional muebles o inmuebles determinan los modos de constitución, según el art. 335 C. C.

Si se trata de constituir un usufructo en un inmueble esto se podrá hacer, en términos generales, por cualquier clase de negocio jurídico, inter vivos o mortis causa, aunque no *"por todos los modos por que se adquiere el dominio"* como dice este numeral, pues la ocupación es un modo de adquisición del dominio pero en bienes muebles, los que son viables son el convenio, la accesión, la herencia o el legado y la usucapión.

Ahora, si se trata de *"bienes muebles o de una colectividad de bienes muebles e inmuebles solo podrá constituirse por testamento"* (art. 335 C. C.) y es aquí fundamentalmente donde encontramos el escollo.

Si estamos diciendo que el usufructo es un contrato constitutivo empresa, no podemos pensar en constituir empresas solo con inmuebles, que son con los que no existe ninguna restricción, pues la empresa necesita de muchos bienes clasificados como muebles, como son los aperos de labranza, tractores y maquinaria en general, y que conforme a nuestra normativa actual, se tendría que esperar al fallecimiento del propietario y a que se finalice el juicio sucesorio, y por otra parte los entes administrativos o privados no podrían otorgar usufructos en esta clase de bienes.

Nuestro máximo tratadista, don Alberto Brenes Córdoba, dice que *"debe de obedecer esta disposición a la idea de que el derecho de disfrute, da bienes muebles, independiente del dominio, se rige mejor, entre vivos, por las reglas de la contratación relativa a muebles y no por las del usufructo"*. En realidad creo que es producto de la filosofía liberal inspiradora de nuestro Código, en seguimiento al Code Napoléon de 1804, en que se tutela al acreedor y al propietario, estableciéndose así la posibilidad de que estos bienes no fueran difíciles de perseguir por el acreedor, en virtud de que no se pueden gravar con un usufructo.

Por lo dicho, el usufructo agrario debe constituirse por Negocio Jurídico, inter vivos o mortis causa, sentencia o acto administrativo, cuando lo constituya el Estado, sin hacer mayor distinción en cuanto a los bienes, excepto de que estos sean o no productivos. Fomentándose así la posibilidad de constituir empresas agrarias con todos los bienes necesarios para el desarrollo de la actividad productiva.

### **C. Mejoras**

En relación a las mejoras que el usufructuario introduzca en el bien o los bienes deberán ser reconocidas por el nudo propietario cuando se trate de mejoras necesarias y útiles. Tratándose de mejoras de lujo se le deberá permitir el retirarlas si con ello no se ocasiona detrimento al bien.

La idea con ello, es motivar al usufructuario a desarrollar la empresa, ya que si no se le reconocen, entonces, por una parte, no se darán las mejoras que produzcan un mayor desarrollo productivo pues no se habrá motivado para ello, y por otra si se dieran, al no reconocerse, se dará un enriquecimiento sin causa a favor del propietario.

Actualmente nuestra normativa dice que se podrán hacer mejoras útiles y de recreo pero que ello no dará origen a ninguna indemnización (Art. 342 C. C.) y en cuanto a las necesarias se dice que *"el usufructuario debe hacer las reparaciones indispensables para la conservación de la cosa"* (Art 351 C. C.), :in que por ninguna parte diga que se deben indemnizar, lo cual en alguna medida es razonable debido a que es él quien está disfrutando del bien, pero lo que sí es totalmente contraproducente es no indemnizar o reconocer las útiles que serán las que aumenten el valor del bien, al desarrollar más la empresa.

### **D. Prelación**

Cualquiera que sea el nudo propietario tiene derecho a enajenar su derecho de propiedad, pero se le debe reconocer al usufructuario un derecho de prioridad o prelación, en cuanto a ser él quien tenga la primera posibilidad de adquirir ese derecho, por cuanto es quien se encuentra en posesión en el momento y porque con ello se solidificaría la empresa.

Este sería un derecho personal, en el sentido de que se tiene frente a la conducta de un sujeto, cual es el ofrecimiento que debe hacer el nudo propietario, pero con efectos reales, pues se podrá hacer valer frente a todos, sea *"erga omnes"*.

De modo que si el nudo propietario enajena a un tercero sin hacer la oferta, o sin haber transcurrido el término —que debe ser prudencial (3 meses)- para aceptarla o no, el usufructuario podrá solicitar la nulidad absoluta de esa venta.

## **E. Plazos**

Cuando se trate de bienes productivos, la constitución se deberá de hacer por plazos largos (10 años) para permitir al empresario el poder desarrollar la actividad productiva en forma racional y al final del plazo, si no hay revocatoria del derecho se dará una prórroga tácita automática para que se siga desplegando la actividad.

Sin embargo, el nudo propietario podrá solicitar por escrito y con un tiempo prudencial de anticipación el bien (1 año), para con ello permitirle al usufructuario que retire todos los frutos, siempre y cuando el nudo propietario o alguno de sus descendientes vaya a seguir desplegando la actividad empresarial, o bien, porque el usufructuario no ha cumplido con la explotación efectiva y real de la empresa.

## **F. Fallecimiento**

A diferencia de como lo establece actualmente el Código Civil (Art. 358, Inc. 1), el fallecimiento del usufructuario no debe producir la extinción del usufructo, cuando éste sea constituido a término final.

Se debe permitir la posibilidad de ser heredado por el plazo restante, ya sea por un sucesor determinado "*a priori*" por el usufructuario, o bien, por algunos herederos legítimos, para con ello evitar que por un hecho como este la empresa y la actividad agrícola se vean interrumpidas, con todas las consecuencias económicas y sociales que ello implica.

El sucesor designado, al igual que el heredero legítimo tiene que reunir las características del empresario agrícola.

En caso de tener que escogerse dentro de los herederos legítimos, proponemos que exista el siguiente orden de preferencia.

1. Cónyuge de derecho o de hecho; que haya estado trabajando con el usufructuario en la actividad empresarial por lo menos durante los dos últimos años;
2. Los hijos;
3. Los padres;
4. El auxiliar, que haya desempeñado la actividad junto al usufructuario por lo menos durante los dos últimos años.

El designado adquirirá el derecho con todas las obligaciones y derechos que tenía el causante, incluidos los familiares como protección a la familia. Esto hasta finalizar el periodo del usufructo, después del cual podrá constituirse a su favor un nuevo usufructo.

Esta designación deberá de ser hecha por el Juez agrario o el Ente administrativo si el nudo propietario es el Estado, a través de un procedimiento sumario para no alterar la dinamicidad y desarrollo de la actividad empresarial.

Dado el caso de que sean varios los designados, estos se comportarán como cusufructuarios y en ningún caso se dará la división si con ello se produce un detrimento en la unidad empresarial, por lo que para evitar esto se podría proceder a la venta judicial del derecho, obteniendo cada cusufructuario el monto proporcional que le corresponda como frutos civiles.

De no existir ningún sucesor, por no haberlo o porque ninguno de ellos cumpla con los requisitos de profesional de la agricultura se extinguirá el derecho y revertirán todas las facultades al propietario, que de serlo el Estado procederá a constituir un nuevo derecho a favor de alguien que reúna o cumpla con esos requisitos.

### **G. Frutos Pendientes**

Es conveniente modificar la regulación en cuanto a los frutos pendientes, de manera que al nudo propietario, pertenezcan estos cuando se inicia el usufructo y al finalizar este le pertenezcan al usufructuario. En ambos casos dándose un término prudencial (3 a 6 meses) para que los retire, esto porque son producidos por el trabajo desarrollado en el momento en que se estuvo en posesión y dependen de la actividad desarrollada por cada uno.

En los términos en que esta materia está regulada en la actualidad (Art: 338 C. C.), se dice que los del inicio del usufructo pertenecen al usufructuario y los pendientes al finalizar al propietario, con lo que evidentemente se puede cometer una injusticia, ya que al inicio probablemente no se había desarrollado eficientemente la actividad por o que, lo que se va a percibir es muy poco o nada, mientras que finalizar, si se ha desplegado la actividad productiva con criterio empresarial, estos sí van a ser bastantes, lo que favorecería injustamente al propietario y redundaría en que la actividad productiva venga a menos en los últimos tiempos para no otorgar ganancia, a todas luces injustas al propietario.

### **El Estado**

Todas estas primeras líneas directrices en esta materia quedan sometidas a la crítica positiva, con la idea de mejorar este posible instituto del Derecho Agrario.

Creemos que este derecho puede ser una forma de solucionar la problemática actual de campesinos sin tierra y con deseos de trabajarla, ya que permitiría al Estado adjudicar tierras, no ya en propiedad como ha sido la concepción actual y que en muy poco o en nada ha resuelto el problema, pues se dan pequeñas parcelas sin ninguna

clase de asistencia y capacitación técnica, lo que redundará en que posteriormente las pierda y pasen a manos de otros particulares o nuevamente al Estado, ya sea por la existencia de garantías reales a favor de particulares o bancos, o bien, porque las enajenan.

A través del usufructo agrario, con las modificaciones que hemos enunciado y lógicamente con otras normas más, pues el tema es demasiado profundo para agotarlo aquí, como sería el caso de un buen procedimiento de asignación —rápido y efectivo— y con la obligatoriedad del Estado y sus Instituciones de brindar capacitación y asistencia técnica pues sin ello nada se logra, el Estado no tendrá que deshacerse y perder sus tierras, sino que podrá resolver el problema de falta de las mismas y a la vez tendrá el poder —deber de vigilar que con el trabajo de ellas se cumpla el destino económico del bien.

Así en el caso de que el beneficiario no cumpla, se le revocará su derecho y tendrá que responder por los posibles daños y perjuicios.

Después de uno o dos períodos de usufructo (10 años cada uno) en que se demuestre objetivamente que se ha cumplido con el destino económico del bien lo que ha producido el crecimiento empresarial, entonces se podrá permitir el acceso a la propiedad.

Lo que también es importante es que no solo sea el IDA al que se obligue a adjudicar en esta forma sus bienes productivos, sino a todos los demás entes administrativos, como por ejemplo los Bancos. Tratándose así de evitar el círculo vicioso de que uno los adjudica en propiedad y el otro luego se los adjudica por remate debido a un incumplimiento de pagos.

Todos deben estar obligados a adjudicar solo en usufructo los bienes productivos, dándosele prioridad a las cooperativas autogestionarias a las que se les suministre capacitación, asistencia técnica y un crédito agrícola, con otras características distintas al mercantil, el cual en este momento no es menester entrar a analizar.

No se pretende crear más burocratización estatal, pues no hace falta crear más órganos, ni abrir más plazas; las instituciones ya existen Y los recursos humanos también, lo que falta es concientización de los funcionarios de los diversos entes administrativos, de que están ahí para cumplir también con otra forma de función social, una función pública de satisfacer los intereses de la colectividad y que por lo tanto deben cumplir para lo que se les nombró: el TRABAJO.

Creemos, finalmente, que el usufructo es un derecho que debe ocupar ya su lugar en el Derecho agrario, totalmente redimensionarlo y por qué no puede ser fuente de

muchas soluciones a problemas actuales, o bien, puede ser un derecho del futuro y para el futuro.

## JURISPRUDENCIA

### 1. La Prescripción Aplicable al Usufructo Agrario

[Tribunal Agrario]<sup>iii</sup>

Voto de mayoría:

"III. La apelación es interpuesta por la licenciada Emilia Verónica Chaves Cordero en su condición de apoderada especial judicial del actor a folios 225 a 226, por los siguientes motivos: la sentencia impugnada declara prescrito el derecho de usufructo inscrito a favor de su poderdante el señor Aquilino Naranjo Cordero, y como consecuencia fue declarada sin lugar la demanda. Estima, quedó demostrado, el demandado ha disfrutado de la finca que su padre le dio sembrando con café y para que viviera la familia de éste. Argumenta, ni se tomó en consideración la edad avanzada de su poderdante para realizar trabajos en el campo, tampoco la necesidad de éste para disfrutar el derecho. Agrega, no se ponderó que la firma del actor fue indispensable para construir en la propiedad del demandado para que los hijos del demandado, obtuvieran el bono de la vivienda; actividad que califica como capaz de interrumpir la prescripción. En lo medular la parte apelante combate de la sentencia dos aspectos, para una mejor resolución: la primera que no se tomó en consideración la edad avanzada del actor para realizar trabajo y que nunca había tenido la necesidad de disfrutar del derecho de usufructo. En segundo término, aduce que no se estimó en el conteo del plazo de la prescripción, los actos interruptores que fueron las gestiones realizadas por el actor para autorizar la construcción de viviendas en el fundo por medio del bono de la vivienda. IV. En el caso bajo examen, el actor reclama el ejercicio del derecho de usufructo. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, mediante voto N° 18, de las 13 horas 55 minutos de 1993, abordó la naturaleza jurídica del derecho en mención señaló: *"V.- El Código Civil, en su artículo 264, inciso 2), confiere al titular del derecho de propiedad, entre otros atributos, la facultad de usufructuar el bien, consistente en hacer suyos los frutos que produce. El propietario puede, asimismo, al tenor de lo dispuesto en los artículos 335 y 484 Ibídem, transmitir esa facultad, utilizando, para tal efecto, los mismos medios con los que se transfiere la propiedad de los bienes, con lo cual el usufructo se concibe y ejerce como un derecho autónomo, separado del derecho de propiedad, rigiéndose, conforme lo dispone el artículo 289 del mismo cuerpo normativo, "por el título en que se haya constituido, y en falta o deficiencia del título, por las reglas legales establecidas al efecto."* Se trata, entonces, de la transferencia del derecho de goce, puesto que, en el ejercicio de su derecho de propiedad, su titular, al conceder el usufructo, transfiere la facultad de

*aprovecharse de los frutos que la cosa produce. Doctrinalmente, el derecho de usufructo, separado del derecho de propiedad, es un derecho real que consiste en el uso y disfrute de un bien ajeno. Comprende la facultad de utilizar la cosa, aprovechando los frutos que produzca."*

Tal y como quedó demostrado el derecho de usufructo y habitación a favor de Aníbal Naranjo Rodríguez de forma vitalicia, fue constituido el 29 de julio del 1978, sobre la finca del partido de Alajuela matrícula de folio real mecanizado 60859-000 (testimonio de escritura a folio 9 y certificación del fundo a folio 183). En razón de lo expuesto en la cita jurisprudencial anterior, se desprende que a partir del año de 1978 el actor tenía el derecho de gozar de todos los frutos ordinarios, fueran naturales, industriales o civiles, que produjera el fundo. Siendo que a partir de este momento el actor podía ejercer el derecho que se reservó. Sin embargo al momento de instaurar la presente demanda, específicamente en la exposición de hechos manifestó lo siguiente: *"...TERCERO: Luego, de haberse hecho el traspaso, nunca le pedí a mi (sic) hijo cuantas sobre las ganancias que estaba dando la finca, ni tampoco le pedía la parte que me corresponde como usufructuario, esto porque había vendido otra propiedad que tenía, en la suma de Trescientos mil colones, y con los intereses que dicho dinero me generaba, me las arreglaba para ir sobreviviendo, pero hace aproximadamente un año y medio, mi hijo menor, el que cuanta con diecinueve años, presentó un problema en su rodilla, lo cual amerito (sic) realizarle una operación la tuvo un costo de Trescientos doce mil noventa colones, y tuve que invertir el dinero que tenía ahorrado en la operación de mi hijo menor, motivo por el cual me he tenido que quedar, junto con mi familia sin sustento económico..."* (folio 2). De las anteriores manifestaciones y de la prueba testifical que de seguido se analizará, queda demostrado, el actor no ejerció el derecho de usufructo el cual tenía derecho desde el año de 1978. Además de lo anterior, durante todo ese tiempo quien ha cultivado y explotado la finca en litis lo ha sido el demandado, aspecto en que son contestes la totalidad de los deponentes. Flora Naranjo Rodríguez (folio 106), hija del actor, manifestó saber que el usufructo se constituyó hace 25 años, y que durante ese tiempo nunca se le impidió al actor recibir los frutos de la propiedad o sembrar en ella. Sin embargo agregó, su hermano el demandado, era quien pagaba los impuestos y tasas municipales. Además, señala que el café cultivado en el fundo fue sembrado por el demandado y sus hijos. Por su parte Ana Live Alpízar Aguilar (folio 106) también, apuntó que desde la constitución del usufructo, el recurrente nunca ha percibido ganancia alguna. Señala además: *"...Aquilino si le pidió a Anibal ayuda económica, de esto hace como tres o cuatro años- yo no estaba presente, pero Aquilino me contó que no le habían dado la ayuda económica- no me consta que Aquilino haya hecho inversionesen (sic) la finca, desde que fue traspasada a Anibal. No me consta que Aquilino, haya reclamado el usufructo dela (sic) finca, con anterioridad de este proceso. Don aquilino (sic) no ha pago (sic) impuestos o tributos por esta finca, y no ha trabajado en la finca..."*. Los testigos

Roxana Naranjo Alpizar (folio 107), Dagoberto Naranjo Alvarado y Juan José Barrantes Céspedes (folio 108), declaran en igual sentido que los anteriores, en cuanto el actor desde hace más de veinte años que traspasó la finca no ha trabajado en ella. Razón por la cual, comparte este Tribunal lo expresado en la sentencia recurrida, en cuanto a la falta de ejercicio del derecho del actor, en consecuencia, y de conformidad con el numeral 358 inciso 2) del Código Civil se encuentra prescrito. Ha de tenerse presente, que del análisis de la testifical, pues es la única prueba en autos que se refiere a este extremo, se desprende que el ejercicio de la empresa agraria se ha encontrado a cargo del demandado y sus hijos, sin que mediara inversión o intervención en trabajo por parte del actor. Este por el contrario, y tal como lo afirma en la demanda, no ejerció el derecho de usufructo, y mucho menos realizó aporte alguno. Pues no basta que al momento de constitución del usufructo, se encontrara cultivado parcialmente de café, sino que no demostró haber realizado labores en un cultivo que requiere asistencia y cuidado permanentemente. V. El otro agravio expuesto en el libelo recursivo, señala que la sentencia no consideró la edad del actor, sin embargo, ello no ha sido tema de debate, pues tal y como se expuso en el considerando anterior, simplemente el actor estimó innecesario, por los motivos que fuera, no ejercer el derecho que tenía. En todo caso, y a mayor abundamiento de razones, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, mediante voto Nº 156 de las 14 horas 20 minutos del 27 de noviembre de 1992 abordó el tema de la edad avanzada del usufructuario de la siguiente forma: IV.-

Señala el recurrente el usufructuario de un bien agrario, para conservar dicha calidad, debe mantenerse en el ejercicio de la actividad agraria y para ello necesita mantener capacidad física y técnica para desarrollar y dirigir la empresa agraria..."

Esta manifestación es inaceptable porque conduce al absurdo de negar a los incapaces la posibilidad de ser sujetos de ese derecho, que es de algún modo lo que a la postre aquí pretenden los accionados. Hay, detrás de esta afirmación, una errada interpretación de la doctrina que el mismo recurrente cita. Es ir contra elementales principios de justicia sustentar la pérdida de un derecho como usufructuario en la inercia de una persona que por incapacidad física no puede hacer otra cosa que habitar en el correspondiente inmueble. Por otra parte, si bien es cierto que al formalizarse la demanda el actor, debido a su senectud, no podía ya realizar una actividad productiva, está demostrado que en los quince años anteriores, a pesar de que para entonces era ya un anciano, realizó labores de labranza y pastoreo en las fincas, que poco a poco sin embargo se vio obligado a suspender, trasladando la obligación del trabajo físico a su familia, como era lo humano y justo. Debe, además presumirse que el actor mantuvo la dirección de la empresa familiar, ante la carencia de prueba que desvirtúe este aserto, pues precisamente su salida de la finca sobreviene cuando se trató de negar su derecho". El extracto anterior, señala con precisión, que si bien una persona en razón de lo avanzado de su edad no pueda ejercer labores de carácter productivo en un fundo de naturaleza agraria, bien podría

hacerlo por medio de otra persona (por ejemplo su familia), o como el caso que analiza la Sala de Casación, haberlo hecho con anterioridad. En la especie, se reitera, desde el año de 1978 el fundo nunca ha sido explotado de forma alguna, y nótese de la testifical de reiterada cita, que el actor ni siquiera cumplió con el pago de los impuestos señalados en el ordinal 355 del Código Civil. Tampoco es de recibo el argumento, relativo a la falta de necesidad para ejercer el derecho, pues es clara la legislación, como se analizará de seguido, que el no uso de la cosa durante el tiempo señalado por la ley, puede prescribir. VI. El segundo motivo endilgado a la sentencia, radica en la presunta inobservancia de la sentencia de los actos interruptores de la prescripción. Aduce la representación recurrente, que con las autorizaciones dadas por el actor para que los hijos del demandado pudieran obtener el beneficio del denominado "bono de la vivienda", constituyen actos interruptores. La interrupción de la prescripción lo que pretende es "*...eliminar la situación objetiva de incerteza. Sólo desaparece si priva la justificación de una posible extinción del derecho reclamado. Dado el interés público de este instituto, la interpretación de las causas de interrupción previstas debe ser restrictiva...*" (Sala Primera Corte Suprema de Justicia, voto N°57 de las 14 horas 40 minutos del 14 de junio de 1996). La interrupción se encuentra regulada a partir del ordinal 875 del Código Civil. En el presente caso, por tratarse de un derecho de usufructo, los actos interruptores tienen que ser tendientes a ejercer el derecho de forma efectiva. Las autorizaciones dadas por el recurrente a favor de sus nietos, no son aptas para interrumpir el plazo fatal, pues ello no implica de manera alguna el ejercicio del derecho de usufructo. Aunado a lo anterior, el ordinal 876 *ibídem*, contiene de forma taxativa las formas de interrumpirla, supuestos que tampoco se observan en la especie. VII Por los motivos dados, y con sustento en los ordinales 6 y 26 de la Ley de Jurisdicción Agraria, artículos 264 inciso 2), 289, 355, 875 y 876 todos del Código Civil ha de confirmarse la sentencia en lo que ha sido objeto de apelación."

## 2. ¿Carácter Personal? En la Explotación del Usufructo Agrario

[Sala Primera]<sup>iv</sup>  
Voto de mayoría

"IV. Señala el recurrente "*...el usufructuario de un bien agrario, para conservar dicha calidad, debe mantenerse en el ejercicio de la actividad agraria y para ello necesita mantener capacidad física y técnica para desarrollar y dirigir la empresa agraria...*"

Esta manifestación es inaceptable porque conduce al absurdo de negar a los incapaces la posibilidad de ser sujetos de ese derecho, que es de algún modo lo que a la postre aquí pretenden los accionados. Hay, detrás de esta afirmación, una errada interpretación de la doctrina que el mismo recurrente cita. Es ir contra elementales principios de justicia sustentar la pérdida de un derecho como usufructuario en la

inercia de una persona que por incapacidad física no puede hacer otra cosa que habitar en el correspondiente inmueble. Por otra parte, si bien es cierto que al formalizarse la demanda el actor, debido a su senectud, no podía ya realizar una actividad productiva, está demostrado que en los quince años anteriores, a pesar de que para entonces era ya un anciano, realizó labores de labranza y pastoreo en las fincas, que poco a poco sin embargo se vio obligado a suspender, trasladando la obligación del trabajo físico a su familia, como era lo humano y justo. Debe, además presumirse que el actor mantuvo la dirección de la empresa familiar, ante la carencia de prueba que desvirtúe este aserto, pues precisamente su salida de la finca sobreviene cuando se trató de negar su derecho."

**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.

---

<sup>i</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 63 del veintiocho de setiembre de mil ochocientos ochenta y siete. **Código Civil**. Vigente desde 01/01/1888. Versión de la norma 11 de 11 del 23/07/2012.

<sup>ii</sup> GUERRERO PORTILLA, Ricardo. (s.f.). **El Usufructo Agrario**. En Constitución Política y Propiedad. Disponible en Antología de Derecho Agrario de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica de 1994.

<sup>iii</sup> TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 722 de las catorce horas con cuarenta y un minutos del catorce de setiembre de dos mil cinco. Expediente: 03-000551-0638-CI.

<sup>iv</sup> SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 156 de las catorce horas con veinte minutos del veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y dos. Expediente: 92-000156-0004-AG.