



LA ACCIÓN NEGATORIA

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Derechos Reales.
Palabras Claves: Propiedad, Posesión, Acción Negatoria, Derechos Reales.	
Fuentes de Información: Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha: 30/08/2013.

Contenido

RESUMEN.....	2
DOCTRINA.....	2
Concepto de la Acción Negatoria	2
Fundamento de la Acción Negatoria.....	2
Legitimación Activa en la Acción Negatoria	3
Legitimación Pasiva en la Acción Negatoria	3
Efectos de la Acción Negatoria	3
JURISPRUDENCIA	3
1. La Acción Negatoria: Concepto y Requisitos.....	3
2. La Acción Negatoria: Naturaleza, Efectos, Características y Regulación Normativa	4
3. La Acción Negatoria como Acción Real.....	7
4. Fin y Presupuestos de las Acciones Protectoras de la Propiedad: Acciones Reivindicatoria, Negatoria, Confesoria, Declarativa y Plubiciana.....	10

RESUMEN

El presente informe de investigación reúne información sobre el ejercicio de la Acción Negatoria, para lo cual son incluidas las citas doctrinarias y jurisprudenciales que definen los alcances de tal acto procesal; además de aspectos como la legitimación, tanto pasiva como activa, fundamento y efectos de la mencionada acción.

DOCTRINA

Concepto de la Acción Negatoria

[Albaladejo García, M.]ⁱ

La acción negatoria (denominada así, porque el propietario *niega*¹ el derecho que otro pretende tener), tiende a que se declare que la cosa no está realmente sometida al derecho que otro ejerce sobre aquella, y que se haga cesar tal ejercicio.

La acción negatoria no defiende, pues, la propiedad contra una perturbación total (la privación de la cosa), como la reivindicatoria, sino parcial (la restricción del señorío del dueño, por la actuación de quien se arroga el derecho que sea).

[Papaño, R.; Kiper, C.; Dillon, G.; Causse, J.]ⁱⁱ

...es la que compete a los poseedores de inmuebles contra los que les impidiesen la libertad del ejercicio de los derechos reales, a fin de de que esa libertad sea restablecida”.

Fundamento de la Acción Negatoria

[Albaladejo García, M.]ⁱⁱⁱ

Aunque la acción negatoria no está acogida singular y expresamente en ningún texto legal, como lo está la reivindicatoria, sin duda que existe, ya que es forma de defenderse contra actos ofensivos para la propiedad, que el Ordenamiento Jurídico protege en toda su integridad. Muchas sentencias recogen casos de ejercicio de la misma, sin llamarla por su nombre; pero otras sí lo denominan con él.

¹ Lo que, por demás, ocurre en todo litigio, ya que una parte niega el derecho de la otra.

Legitimación Activa en la Acción Negatoria

[Álvarez Rodríguez, R.]^{iv}

Podemos concluir entonces, que solamente está legitimado procesalmente para ejercer la acción negatoria al propietario² o a los copropietarios del fondo perturbado.

Legitimación Pasiva en la Acción Negatoria

[Álvarez Rodríguez, R.]^v

En resumen, solamente están legitimados pasivamente en el caso de la acción negatoria, aquellas personas, ya sea una, o varias (litis consorcio pasivo necesario), que perturben el derecho de propiedad de otro arrogándose sobre dicha propiedad un derecho real limitado. No así, el simple perturbador del derecho de posesión de otro, ni tampoco el copropietario que no puede válidamente constituir un gravamen sobre la cosa común sin el consentimiento de los demás.

Efectos de la Acción Negatoria

[Albaladejo García, M.]^{vi}

Efectos de la acción negatoria, si prospera, son: uno principal hacer cesar la perturbación y prevenir las futuras; otro secundario, obtener la indemnización de los perjuicios ocasionados.

JURISPRUDENCIA

1. La Acción Negatoria: Concepto y Requisitos

[Sala Primera]^{vii}

Voto de mayoría:

"VIII-[...] Por otro lado, lo peticionado en los puntos 2, 3 y 4, corresponde a la denominada "acción negatoria", porque el propietario niega el derecho que otro alega tener sobre el bien. Se trata de una acción meramente declarativa, que persigue

² Como ejemplo de Legitimatío ad causam activa tenemos un caso encontrado en la jurisprudencia costarricense: el actor alega que no existe servidumbre de aguas sobre su propiedad, con respecto a la fuente de agua potable que nace dentro de su propiedad. El demandado opone la excepción de falta de personería ad causam, alegando que la fuente está dentro del dominio público por lo que el actor no tiene derecho a esa fuente. En la resolución final se declaró sin lugar la excepción por considerarse que la fuente nace en la finca del actor. Véase Sala de Casación de las 15:10 hrs. Del 30 de junio de 1939.

obtener un pronunciamiento judicial de que el demandado no tiene ningún derecho sobre el inmueble. En este tipo de acciones el actor no necesita probar la inexistencia del derecho que niega, pues la propiedad se presume libre hasta que conste lo contrario, le corresponde a la parte contraria acreditar la existencia del derecho discutido. De conformidad con la doctrina, para su procedencia, se requiere que concurren dos requisitos: 1) la justificación del dominio actual del actor; y 2) la prueba de los actos de perturbación en el goce o ejercicio del dominio. Se indica, además, que esta inquietud debe ser realizada con la intención de procurarse un derecho real sobre la cosa, pues para repeler las de mero hecho pueden utilizarse las acciones posesorias."

2. La Acción Negatoria: Naturaleza, Efectos, Características y Regulación Normativa

[Tribunal Agrario]^{viii}
Voto de mayoría

"**IV.** Conviene exponer, en primer término, los elementos que componen una **acción negatoria**, de la cual se trata el presente asunto, según se desprende del compendio de pretensiones contenidas en el libelo de demanda visible a folio 58. Dicha **acción**, contenida dentro del amplio espectro, contenido en nuestro Ordenamiento Jurídico para la tutela de la propiedad y contenido en el Voto de este Tribunal de las 14:45 horas del 17 de agosto de 1997, No. 586, citando a la Sala Primera de Casación, en lo conducente indicó:

"...IV. La Jurisprudencia de la Sala Primera de Casación, ha reiterado en muchas sentencias lo relativo a las distintas acciones protectoras del derecho de propiedad. Entre otras, en la sentencia No. 230 de las 16 horas del 20 de julio de 1990, se expresó:

*"IV. Nuestro ordenamiento jurídico tiene un amplio espectro para la tutela de la propiedad en sus más diversas manifestaciones, podría señalarse que no obstante encontrarse dispersas por diferentes partes del Código Civil, incluso de otros cuerpos normativos, hay todo un régimen de acciones protectoras (artículos 295 y 316 del Código Civil), divididas en dos grandes apartados: 1) Las acciones de hecho, contempladas en los artículos 305 y 306 del Código Civil referidas a la autorización otorgada al propietario para defender de hecho su derecho cuando el mismo se encuentra amenazado, sólo que en este caso su **acción** resulta jurídicamente tutelada en tanto ejerce la protección con las particularidades propias de la legítima defensa, es decir frente a la agresión ilegítima, siendo necesaria su defensa, y existiendo proporcionalidad en el medio empleado. 2) Existen también un complejo conjunto de acciones de derecho aplicadas según el caso a las exigencias del propietario, el derecho afectado, e incluso la urgencia en su uso. Estas acciones muchas veces tienen una*

estructura formal similar (en cuanto al propietario, a quien afecta, perturbar o despoja la propiedad, y sobre todo en cuanto a la correcta identificación de la cosa), sin embargo, tienen grandes diferencias en cuanto a la forma en que tutelan la propiedad. Estas acciones pueden dividirse de la siguiente forma: A) acciones ordinarias, ubicándose dentro de esta categoría a) la **acción reivindicatoria** (artículos 316, 320 a 333 del Código Civil), b) **la Negatoria, referida a la afectación de otro de los atributos de la propiedad distinto del de posesión, y es la denominada actio negatoria del Derecho romano**, y c) la publiciana, denominada en Costa Rica más comúnmente como de mejor derecho de posesión (artículos 317 y 322 del Código Civil)

...V. LAS ACCIONES PROTECTORAS DE LA PROPIEDAD (COMO DERECHO REAL) EN VIA ORDINARIA: Estas acciones mantienen un paralelismo respecto a las acciones protectoras de otros derechos reales, tales como la posesión, el usufructo y la servidumbre, las cuales adquieren otras denominaciones, dependiendo del fin perseguido. Veamos: 1. Para recuperar la posesión el titular del Derecho de propiedad, cuenta con la **acción reivindicatoria**, mientras que quien ostenta el Derecho de posesión pero por haber sido desposeído cuenta con la conocida "**acción publiciana**" o de mejor derecho de posesión; 2. También, cuando el propietario no pretende recuperar la posesión pero si obtener la declaratoria de su derecho con efectos erga omnes cuenta con la ACCION DECLARATIVA O DE CERTEZA; 3. Igualmente puede negar el derecho real de otra persona que se lo atribuye para sí, conocida como **ACCION NEGATORIA**. Estas dos últimas, es lógico pensar que también son procedentes en tratándose del Derecho de posesión como derecho real que necesita ser protegido, así el poseedor que se ve perturbado en su Derecho de posesión (ya no en la posesión como mero hecho caso en el cual podría ejercitar la **acción interdictal**), puede pedir en vía ordinaria que se declare que es a él a quien le asiste el derecho, y también negar a otra persona un derecho que se está atribuyendo indebidamente y que no le pertenece (ACCION DECLARATIVA Y **NEGATORIA**)

...VIII. LA ACCION NEGATORIA: La **acción NEGATORIA** es también una **acción real** que puede ser ejercitada tanto por un propietario, como por quien ostenta legítimamente otro derecho real. "La **acción negatoria** asiste al propietario para obtener la declaración de que la cosa objeto de su derecho no se encuentra sujeta al derecho que otro se atribuye sobre ella. Se llama **negatoria** o de libertad de la propiedad y puede ejercitarla todo propietario, poseedor o no, exclusivo o copropietario, tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles... Se trata de un medio de defensa contra la inquietación o intromisión en la propiedad ajena, cometida sobre la base de atribuirse un derecho... La **acción** no aparece expresamente regulada por el Código Civil, pero ha sido reconocida y regulada en su ejercicio por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Sus requisitos de ejercicio sería fundamentalmente, los siguientes: 1. La justificación del dominio actual del actor. 2. La prueba de los actos de perturbación que el demandado ha causado en el goce o ejercicio del dominio. Esta perturbación tiene que haber sido

realizada con la pretensión de ostentar un derecho real sobre la cosa, puesto que para reprimir perturbaciones de mero hecho puede utilizarse las acciones posesorias.... La **acción negatoria** produce, fundamentalmente, los siguientes efectos de una parte, la declaración de que no existe el pretendido derecho del demandado; por otra parte, la indemnización de daños y perjuicios que hay que unir a la cesación de la perturbación." (Ver MONTES, op. cit., páginas 106-108).-

También se ha definido la **acción negatoria** de la siguiente forma: la que compete los poseedores de inmuebles contra quienes les impidan el libre ejercicio de los derechos reales, a fin de que esa libertad sea restablecida. (Artículo 2.800 del Código Civil Argentino). Esta **acción** se da contra cualquiera que perturbar el derecho de poseer de otro, aunque sea el dueño del inmueble, **cuando se arrogue sobre él una servidumbre indebida...** (Ver CABANELLAS, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual, op, cit, Tomo I, página 48). En principio, y a partir de las fuentes romanas, la **acción negatoria** era concedida básicamente al propietario quien, al verse inquietado o perturbado por un sujeto que se atribuía para sí un derecho de usufructo o servidumbre, solicita declarar la inexistencia de tal derecho. Refiriéndose a dichas fuentes romanas, la doctrina española cita los siguientes casos de **acción negatoria**: " Es ésta la **acción** propia del dueño de un fundo contra una persona que pretende tener un usufructo sobre el mismo cuando el propietario niega la existencia de este usufructo". "Es ésta la **acción** correspondiente al propietario de un fundo contra la persona que injustamente pretende tener un derecho de paso a través del mismo." "Es ésta la **acción** del propietario de un fundo contra la persona que pretende tener derecho a construir un edificio sobre su propio suelo, elevándolo más de cierta altura, cuando el actor niega que tenga tal derecho".(MARTIN-BALLESTERO, Luis. La acción negatoria, Editorial Tecnos, Madrid, 1993, p. 43). Desde esa perspectiva, estaba legitimado para ejercer la **acción negatoria** únicamente el propietario. El legitimado pasivamente podía ser no solo contra aquellos que pretendieren mantener una posible servidumbre, sino que bastaba con la existencia de un estado o situación de hecho que objetivamente se correspondiera con el ejercicio de una servidumbre o usufructo. De esa forma era una **acción** limitada. La doctrina tradicional exigía como requisitos de la **acción negatoria** los siguientes: "1. que el actor justifique en principio su derecho de propiedad (mediante la presentación del correspondiente título de adquisición de la cosa). 2. Que pruebe la perturbación que el demandado le haya causado en el goce de su propiedad (perturbación que ha de ser realizada con pretensión de ostentar un derecho real, pues para reprimir perturbaciones de puro hecho no hace falta acudir a esta **acción**). En cambio, no es preciso que pruebe el actor la inexistencia de la servidumbre o derecho real pretendidos por el tercero, pues es principio de derecho ya repetido que la propiedad se presume libre y que el que sostiene la existencia de limitaciones a la misma es quien debe probarlas".(CASTAN TOBEÑAS, Derecho Civil español, común y

foral, ed. rev. por G. García Cantero, 2, vol. 1o., Reus, Madrid, 1992, p. 216, citado por Martín-Ballester, *op.cit.*, p. 80).

*IX. Modernamente la **acción negatoria** tiene otro perfil práctico. No es solo para la defensa del derecho de propiedad. Debe admitirse que titulares de otros derechos reales sobre la cosa tengan protección contra quienes ejerzan sobre aquélla supuestos derechos que les perjudiquen. Indudablemente merecen una protección por parte del ordenamiento, independientemente de que se le llame acción negatoria o de otro tipo. En la doctrina española, se admite hoy día la posibilidad de ejercitar la acción negatoria, no solo frente a actos perturbatorios derivados de un presunto ejercicio de un derecho real de servidumbre o usufructo, sino también cuando la perturbación o molestia lo es de puro hecho o alegando haber adquirido mediante un documento privado un derecho que ahora el titular le niega. En este caso estaríamos ante un supuesto de **acción negatoria** puramente declarativa. Se persigue obtener la declaración de que nuestra propiedad no está gravada, al igual que es posible la acción declarativa de la propiedad. En cuanto al requisito de la legitimación activa, en la acción negatoria, hoy día se sabe que el título inscrito no es indispensable, pues la prueba del dominio puede hacerse por otros medios probatorios. El derecho del actor podría justificarse incluso a través de la posesión continuada. El actor, si bien debe demostrar la titularidad, no debe confundirse con el documento, lo importante es demostrar la propiedad del bien en virtud de una causa idónea para el nacimiento del derecho real..." (Lo resaltado no corresponde al original). En el caso que nos ocupa, el actor interpone la demanda ordinaria para que se declare en sentencia que los demandados no tienen ningún derecho un callejón que pasa por la propiedad del actor y que le pertenece en forma exclusiva a éste, no pudiendo utilizar el mismo, como pretensión principal número tres y que le da naturaleza jurídica de **acción negatoria** a este litigio (folio 58)."*

3. La Acción Negatoria como Acción Real

[Tribunal Agrario]^{ix}
Voto de mayoría

"V. Las pretensiones de la actora se refieren a una **acción negatoria**, por lo cual conviene recordar la naturaleza de dicha **acción**, así como los presupuestos necesarios para que proceda. La **acción negatoria** es también una **acción** real que puede ser ejercitada tanto por un propietario, como por quien ostenta legítimamente otro derecho real. "La **acción negatoria** asiste al propietario para obtener la declaración de que la cosa objeto de su derecho no se encuentra sujeta al derecho que otro se atribuye sobre ella. Se llama **negatoria** o de libertad de la propiedad y puede ejercitarla todo propietario, poseedor o no, exclusivo o copropietario, tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles... Se trata de un medio de defensa contra la

inquietación o intromisión en la propiedad ajena, cometida sobre la base de atribuirse un derecho... La **acción** no aparece expresamente regulada por el Código Civil, pero ha sido reconocida y regulada en su ejercicio por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Sus requisitos de ejercicio sería fundamentalmente, los siguientes: 1. La justificación del dominio actual del actor. 2. La prueba de los actos de perturbación que el demandado ha causado en el goce o ejercicio del dominio. Esta perturbación tiene que haber sido realizada con la pretensión de ostentar un derecho real sobre la cosa, puesto que para reprimir perturbaciones de mero hecho puede utilizarse las acciones posesorias.... La **acción negatoria** produce, fundamentalmente, los siguientes efectos de una parte, la declaración de que no existe el pretendido derecho del demandado; por otra parte, la indemnización de daños y perjuicios que hay que unir a la cesación de la perturbación." (ver MONTES, *op. cit.*, páginas 106-108).-

También se ha definido la **acción negatoria** de la siguiente forma: "la que compete los poseedores de inmuebles contra quienes les impidan el libre ejercicio de los derechos reales, a fin de que esa libertad sea restablecida. (artículo 2.800 del Código Civil Argentino). Esta **acción** se da contra cualquiera que perturbe el derecho de poseer de otro, aunque sea el dueño del inmueble, cuando se arrogue sobre él una servidumbre indebida..." (ver CABANELLAS, Guillermo. *Diccionario de Derecho Usual*, *op. cit.*, Tomo I, página 48).

En principio, y a partir de las fuentes romanas, la **acción negatoria** era concedida básicamente al propietario quien, al verse inquietado o perturbado por un sujeto que se atribuía para sí un derecho de usufructo o servidumbre, solicita declarar la inexistencia de tal derecho. Refiriéndose a dichas fuentes romanas, la doctrina española cita los siguientes casos de **acción negatoria**: " Es ésta la **acción** propia del dueño de un fundo contra una persona que pretende tener un usufructo sobre el mismo cuando el propietario niega la existencia de este usufructo". "Es ésta la **acción** correspondiente al propietario de un fundo contra la persona que injustamente pretende tener un derecho de paso a través del mismo."

"Es ésta la **acción** del propietario de un fundo contra la persona que pretende tener derecho a construir un edificio sobre su propio suelo, elevándolo más de cierta altura, cuando el actor niega que tenga tal derecho".(MARTIN-BALLESTERO, Luis. *La acción negatoria*, Editorial Tecnos, Madrid, 1993, p. 43). Desde esa perspectiva, estaba legitimado para ejercer la **acción negatoria** únicamente el propietario. El legitimado pasivamente podía ser no solo contra aquellos que pretendieren mantener una posible servidumbre, sino que bastaba con la existencia de un estado o situación de hecho que objetivamente se correspondiera con el ejercicio de una servidumbre o usufructo. De esa forma era una **acción** limitada. La doctrina tradicional exigía como requisitos de la **acción negatoria** los siguientes: "1. que el actor justifique en principio su derecho de propiedad (mediante la presentación del correspondiente título de adquisición de la

cosa). 2. Que pruebe la perturbación que el demandado le haya causado en el goce de su propiedad (perturbación que ha de ser realizada con pretensión de ostentar un derecho real, pues para reprimir perturbaciones de puro hecho no hace falta acudir a esta **acción**). En cambio, no es preciso que pruebe el actor la inexistencia de la servidumbre o derecho real pretendidos por el tercero, pues es principio de derecho ya repetido que la propiedad se presume libre y que el que sostiene la existencia de limitaciones a la misma es quien debe probarlas". (CASTAN TOBEÑAS, Derecho Civil español, común y foral, ed. rev. por G. García Cantero, 2, vol. 1o., Reus, Madrid, 1992, p. 216, citado por Martin-Ballester, op.cit., p. 80). Modernamente, la **acción negatoria** tiene otro perfil práctico. No es solo para la defensa del derecho de propiedad. Debe admitirse que titulares de otros derechos reales sobre la cosa tengan protección contra quienes ejerzan sobre aquélla supuestos derechos que les perjudiquen. Sin duda, merecen una protección por parte del ordenamiento, independientemente de que se le llame **acción negatoria** o de otro tipo. En la doctrina española, se admite hoy día la posibilidad de ejercitar la **acción negatoria**, no solo frente a actos perturbatorios derivados de un presunto ejercicio de un derecho real de servidumbre o usufructo, sino también cuando la perturbación o molestia lo es de puro hecho o alegando haber adquirido mediante un documento privado un derecho que ahora el titular le niega. En este caso estaríamos ante un supuesto de **acción negatoria** puramente declarativa. Se persigue obtener la declaración de que la propiedad no está gravada, al igual que es posible la **acción** declarativa de la propiedad. En cuanto al requisito de la legitimación activa, en la **acción negatoria**, hoy día se sabe que el título inscrito no es indispensable, pues la prueba del dominio puede hacerse por otros medios probatorios. El derecho del actor podría justificarse incluso a través de la posesión continuada. El actor, si bien debe demostrar la titularidad, no debe confundirse con el documento, lo importante es demostrar la propiedad del bien en virtud de una causa idónea para el nacimiento del derecho real. "En consecuencia, en la **acción negatoria** el actor podrá y aún deberá presentar su título de dominio, pero, si materialmente éste le falta, cabrán otros medios de prueba como los citados para que así, sin ninguna cortapisa, prospere su **acción procesal**" (MARTIN-BALLESTERO, *La acción negatoria*, op. cit., p. 82). En punto a la legitimación pasiva, tampoco es exacta la tesis de que la perturbación ha de ser realizada con pretensión de ostentar un derecho real. Hoy la **acción negatoria**, como se ha dicho, cumple una función más amplia. Se habla de "acciones **negatorias**" para referirse a todas aquellas acciones de declaración negativa, por virtud de las cuales quien es titular de un derecho real pretende que se declare que otro carece de un derecho de la misma naturaleza sobre la misma cosa. Ello permite ampliar la **acción negatoria** a otros tipos de perturbaciones, distintas de las tradicionales y hoy, son comunes las perturbaciones materiales y ecológicas. Por ello, ante cualquier perturbación manifiesta será viable una **acción** declarativa que afirme el dominio del actor y niegue que el del otro carece de aquellos derechos o pretensiones motivo de su perturbación. "La **acción negatoria**

será, por ejemplo, indiscutiblemente operativa en vía procesal en situaciones de defensa de perturbaciones manifiestas (o "soterradas") que degraden o arruinen nuestro entorno ecológico, pues ello afectará nuestra calidad de vida." (véase MARTIN-BALLESTERO, *La acción negatoria*, op. cit., p. 92). La **acción negatoria** tiene dos claros efectos. En primer lugar se trata de una **acción de cesación**: Es la acción que tiene el propietario para hacer cesar las perturbaciones ilegítimas de su derecho que no consistan en la privación o detentación indebidas de la posesión. En segundo lugar, es una **acción de abstención**: El propietario tiene también acción para exigir la abstención de otras actividades futuras y previsibles del mismo género.- (Ver como antecedente de las acciones protectoras a la propiedad: *Tribunal Superior Agrario*, N° 586 de las 14:45 horas del 17 de agosto de 1995)."

4. Fin y Presupuestos de las Acciones Protectoras de la Propiedad: Acciones Reivindicatoria, Negatoria, Confesoria, Declarativa y Plubiciana

[Tribunal Agrario]^x
Voto de mayoría

"IV. SOBRE LAS ACCIONES PROTECTORAS DE LA PROPIEDAD, EN GENERAL. La Jurisprudencia de la Sala Primera de Casación, ha reiterado en muchas sentencias lo relativo a las distintas acciones protectoras del derecho de propiedad, indicando: "Nuestro ordenamiento jurídico tiene un amplio espectro para la tutela de la propiedad en sus más diversas manifestaciones, podría señalarse que no obstante encontrarse dispersas por diferentes partes del Código Civil, incluso de otros cuerpos normativos, hay todo un régimen de acciones protectoras (artículos 295 y 316 del Código Civil), divididas en dos grandes apartados: 1) *Las acciones de hecho*, contempladas en los artículos 305 y 306 del Código Civil referidas a la autorización otorgada al propietario para defender de hecho su derecho cuando el mismo se encuentra amenazado, sólo que en este caso su acción resulta jurídicamente tutelada en tanto ejerce la protección con las particularidades propias de la legítima defensa, es decir frente a la agresión ilegítima, siendo necesaria su defensa, y existiendo proporcionalidad en el medio empleado. 2) Existen también un complejo conjunto de *acciones de derecho* aplicadas según el caso a las exigencias del propietario, el derecho afectado, e incluso la urgencia en su uso. Estas acciones muchas veces tienen una estructura formal similar (en cuanto al propietario, a quien afecta, perturbar o despoja la propiedad, y sobre todo en cuanto a la correcta identificación de la cosa), sin embargo, tienen grandes diferencias en cuanto a la forma en que tutelan la propiedad. Estas acciones pueden dividirse de la siguiente forma: A) acciones ordinarias, ubicándose dentro de esta categoría a) la acción reivindicatoria (artículos 316, 320 a 333 del Código Civil), b) la Negatoria, referida a la afectación de otro de los atributos de la propiedad distinto del de posesión, y es la denominada actio negatoria del

Derecho romano, y c) la publiciana, denominada en Costa Rica más comúnmente como de mejor derecho de posesión (artículos 317 y 322 del Código Civil). B) Las tercerías son otra forma de protección propietaria, en su doble modalidad de dominio o de preferencia, cuyo objetivo tiende también a la tutela del propietario. C) Existen las que protegen la propiedad (sobre todo en cuanto a la posesión) en forma sumaria, donde se ubican los interdictos (Artículos 323, 318, 319, y 307 a 313 del mismo Código Civil). D) Finalmente también están las no privativas de propiedad: a) deslinde y amojonamiento (artículos 296 a 301 del Código Civil), b) las de cerramiento (artículos 302 a 304 del mismo Código), y c) las que pudieren identificarse sencillamente como otras (artículos 314 y 315 del Código Civil)” (Sala Primera de Casación, . No. 230 de las 16 horas del 20 de julio de 1990).

V. *LAS ACCIONES PROTECTORAS DE LA PROPIEDAD (COMO DERECHO REAL) EN VIA ORDINARIA*: Estas acciones mantienen un paralelismo respecto a las acciones protectoras de otros derechos reales, tales como la posesión, el usufructo y la servidumbre, las cuales adquieren otras denominaciones, dependiendo del fin perseguido. Veamos: 1. Para recuperar la posesión el titular del Derecho de propiedad, cuenta con la acción reivindicatoria, mientras que quien ostenta el Derecho de posesión pero por haber sido desposeído cuenta con la conocida "*acción publiciana*" o de mejor derecho de posesión; 2. También, cuando el propietario no pretende recuperar la posesión pero si obtener la declaratoria de su derecho con efectos erga omnes cuenta con la *acción declarativa o de certeza*; 3. Igualmente puede negar el derecho real de otra persona que se lo atribuye para sí, conocida como *acción negatoria*. Estas dos últimas, es lógico pensar que también son procedentes en tratándose del Derecho de posesión como derecho real que necesita ser protegido, así el poseedor que se ve perturbado en su Derecho de posesión (ya no en la posesión como mero hecho caso en el cual podría ejercitar la acción interdictal), puede pedir en vía ordinaria que se declare que es a él a quien le asiste el derecho, y también negar a otra persona un derecho que se está atribuyendo indebidamente y que no le pertenece (*acción declarativa y negatoria*).-

VI.- *LA ACCION REIVINDICATORIA Y LA ACCION PUBLICIANA*: "La acción reivindicatoria es una acción de naturaleza real, con efectos erga omnes, cuya finalidad esencial es la restitución de la cosa mueble o inmueble a su propietario legítimo, y de la cual ha sido despojado por un tercero quien la posee ilegítimamente. Es la "actio in re" por excelencia. Con esta acción el propietario ejercita el "ius possidendi" ínsito en su derecho de dominio. La doctrina más especializada en esta materia atribuye a esta acción las siguientes características: a) De naturaleza real: O que puede ejercitarse contra cualquiera que posea la cosa sin derecho; b) En recuperatoria o restitutoria: Su objetivo básico es obtener la posesión material del bien; c) Es de condena: la sentencia favorable al actor impondrá un determinado comportamiento al demandado. La acción reivindicatoria constituye el más enérgico remedio procesal frente a la agresión

más radical que puede sufrir el propietario y que es el despojo de la cosa que le pertenece.- (Ver IGLESIAS MORA, Roberto, "La acción reivindicatoria" En Derecho Agrario Costarricense, San José, Costa Rica, Ilanud, 1992, página 69). Son tres los presupuestos de validez de la acción reivindicatoria: 1). Legitimación activa, según la cual el titular debe ostentar la calidad de propietario señalándose que el propietario debe ser el dueño; 2) legitimación pasiva; según la cual el poseedor, o demandado, debe ejercer sus actos posesorios como poseedor ilegítimo y 3) identidad de la cosa, entre el bien reclamado por el propietario y el poseído ilegítimamente por el demandado o poseedor." (Sala Primera de la Corte, N° 230 de las dieciséis horas del veinte de julio de mil novecientos noventa). La acción ordinaria de mejor derecho de posesión o "publiciana", también es reconocida como una acción restitutoria, veamos: " Un cuarto efecto de la posesión originaria consiste en el ejercicio de la acción plenaria de posesión o acción publiciana. Dicha acción no puede ejercitarse por un poseedor derivado. Esta acción compete al adquirente con justo título y buena fe; tiene por objeto que se le restituya en la posesión definitiva de una cosa mueble o inmueble. Se da esta acción en contra del poseedor sin título, del poseedor de mala fe y del que tiene título y buena fe, pero una posesión menos antigua que la del actor." (Ver ROJINA VILLEGAS (Rafael), Derecho Civil Mexicano, Tomo III, México, Editorial Porrúa S.A. 1981, quinta edición, página 691-692) "La acción publiciana debe su nombre al pretor Publicio y es de neta raigambre romanista. Sabemos que en el antiguo Derecho Romano la propiedad quiritaria se adquiría por mancipatio o por in iure censum así como por la Usucapión o falta de las dos anteriores. La venta seguida de tradición no confería el dominio de la cosa vendida, ya que el comprador solamente adquiría la cosa in bonia; es decir, su simple posesión, la cual devenía dominio por medio de la usucapión. Pero mientras transcurría el plazo prescriptivo si el vendedor demandaba por medio de la reivindicatio la cosa vendida el comprador oponía la exceptio rei venditae o traditae. Con esta excepción de cosa vendida y entrega se defendía del antiguo dueño de la cosa; y para defenderse de tercera persona que quisiera despojarle o perturbarle en su propiedad, tenía los interdictos de retener y recobrar. Pero si el poseedor era despojado de su posesión no podía interponer la acción reivindicatoria si no había transcurrido el término para usucapir, y en tal caso se hallaba completamente indefenso. Para subvenir a esta anomalía, el pretor Publicio creó la acción de su nombre, la publiciana, dándole carácter de reivindicatio utilis, acción ficticia -fictas actio- por medio de la cual el pretor fingía creer que el poseedor había cumplido el plazo de la usucapión y demandaba la cosa en calidad de dueño. Cuando se borró el derecho romano la distinción entre la propiedad quiritaria y la bonitaria, convirtiéndose la tradición en el modo normal de adquirir los derechos reales, dicha tradición si provenía de su dueño legítimo, transfería el dominio y con ella acción reivindicatoria; pero si no, sólo transmitía la posesión apta para usucapir. Esta distinción es importante, ya que el dueño de una cosa para litigar sobre ella tenía que probar que el tradens era legítimo propietario de ella y por tanto le había transferido

el dominio legítimo y no la posesión. La dificultad de aportar en juicio tal prueba, hizo que todos los propietarios recurrieran a la acción publiciana en vez de ejercitar la reivindicatoria; y más cuando la acción publiciana, por ser una acción ficticia, no lleva en sí la santidad de cosa juzgada y siempre dejaba libre la acción reivindicatoria.- Esto hizo que para el ejercicio de la acción publiciana se requiriere en el poseedor justo título, es decir, un origen legítimo de la cosa poseída." (José Gómez y Luis Muñoz, Elementos de Derecho Civil Mexicano, T. II, páginas 352 a 354, citado por ROJINA VILLEGAS, op, cit., páginas 691 y 692). "Sabido es que la acción publiciana se concedió en el Derecho romano, para otorgar protección real al poseedor de buena fe que ostentaba una posesión hábil para la usucapión frente a los perturbadores. Mediante ella se había recibido por un título no idóneo según el derecho quirritario para transmitir la propiedad. Por otra parte, se concedió también al adquirente que traía de un no-propietario, cuando era perturbado por un tercero sin título alguno. En nuestro Derecho, el problema de la subsistencia de la acción publiciana envuelve dos cuestiones fundamentales: la primera, consiste en averiguar si un poseedor a título de dueño, que ostenta una posesión hábil para la usucapión, aunque en rigor sea todavía un non dominus, puede reaccionar frente al despojo producido por un tercero sin título alguno, más allá del plazo y demás condicionantes específicos del interdicto de recobrar, que prescribe al año. Además, la admisión de la acción publiciana resolvería la cuestión del enfrentamiento entre dos títulos posesorios, de los cuales uno se presenta con mayor fortaleza que el otro. (Ver MONTES, Vicente L., La propiedad privada en el Sistema de Derecho Civil Contemporáneo, Madrid, Editorial Civitas S.A., 1980 primera edición, páginas 294 y 295). De todo lo anterior, se puede afirmar entonces que "En definitiva, tanto en la reivindicatoria como en la publiciana, el actor no es poseedor actual, y en ambos supuestos trata de recuperar la posesión como consecuencia de su derecho; y en el segundo, de la peor condición del actual poseedor... Así, a mi juicio, la acción publiciana podría admitirse como acción real recuperatoria a disposición del poseedor ad usucapionem..."

(Ver MONTES op. cit., página 295 pp.). Respecto de la acción publiciana, que es la que aquí nos interesa, la Jurisprudencia ha establecido lo siguiente: "III. La acción de mejor derecho de posesión, originada en la defensa del Derecho romano conocida como "publiciana", tiene su fundamento en nuestro ordenamiento jurídico en los artículos 317, 318, 319 y 322, así como en los numerales 277 a 286 del Código Civil, y tiende a tutelar al poseedor legítimo frente al ilegítimo, con el objeto de que logre la *restitución* de la posesión de que ha sido indebidamente privado, bien para que *se declare su derecho preferente* respecto de un poseedor anterior."

En otros términos, se desprende que nuestra Jurisprudencia ve en la acción publiciana, efectos recuperatorios, pero también puede tener efectos declarativos. Sin embargo, a nuestro entender, se trata de dos acciones diversas, pues como se dijo más arriba, la naturaleza histórica de la publiciana, es fundamentalmente la de ser una acción real

posesoria cuyos efectos son restitutorios, véase incluso, que nuestro Código Civil, en el Libro II, Título I "Del dominio", Capítulo VI se regula lo relativo a los "Derechos de restitución e indemnización", capítulo dentro del cual fue incluida la acción publiciana en cuyo artículo 322 establece: "La acción ordinaria sobre el derecho de posesión, puede dirigirse contra cualquiera que pretenda tener mejor derecho de poseer." Y si fue incluida dentro de dicho capítulo es porque efectivamente se trata de una acción que tiende a la restitución de la posesión. Distinto sería el caso cuando se trata de declarar el derecho de posesión con exclusión de otro, tal y como veremos en el siguiente punto.-

VII.- LA ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO O DE CERTEZA, Y LA DE MEJOR DERECHO DE POSESION: "La acción reivindicatoria se diferencia de la llamada acción declarativa de dominio o de certeza, en que la primera es una acción de restitución y la segunda es más bien de naturaleza preventiva o defensiva del derecho real y del goce actual del bien mueble o inmueble. No está contemplada en forma expresa en nuestro ordenamiento jurídico, pero tanto la jurisprudencia nacional como la doctrina lo admiten. El proceso ordinario para que se declare a favor del poseedor una usucapión como acción principal de la demanda formulada contra un tercero titular registral no poseedor, bien podría catalogarse como una acción declarativa o de certeza, bajo el supuesto de que se declare efectivamente esa usucapión... La sentencia número 502-75 de la Sala Primera de la Corte, en su quinto considerando, expresó sobre esta acción lo siguiente: "O como ocurre con la llamada acción de declaración de certeza, que se da cuando otro niega o discute el derecho del propietario, sin que este haya sido despojado de la cosa; el propietario demanda para que se afirme erga omnes que la cosa le pertenece a fin de oponer esa declaración a los terceros". Se trata sin duda de una acción de carácter real y no personal, pues se fundamenta en el derecho de propiedad y requiere la declaración judicial del dominio del actor. Este debe probar su dominio, identificar el bien y demostrar la perturbación en que incurrió el demandado." (Ver IGLESIAS MORA, *op. cit.* páginas 74 y 75).

"En todas ellas se caracteriza la acción reivindicatoria como medio de protección del dominio frente a una privación o detentación posesoria, dado que se dirige fundamentalmente a la recuperación de la posesión, mientras que la acción declarativa o de constatación de la propiedad que no exige que el demandado sea poseedor de la cosa, tiene como finalidad la de obtener la declaración de que el actor es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se le arroga. Por lo que la acción reivindicatoria es siempre una acción de condena, que se encamina a la recuperación de la cosa reclamada, mientras que la acción declarativa de propiedad se detiene a los límites de una "declaración judicial" del derecho alegado, sin pretender una ejecución en el mismo pleito, aunque pueda tenerla en otro distinto. En consecuencia no ofrece duda que cuando no se trata de recuperar la posesión del objeto del derecho de propiedad, la acción procedente es la declarativa

en lugar de la reivindicatoria (Ver MONTES,, p 273-274). La acción declarativa es entonces "Aquella con la cual se persigue la comprobación o fijación de una situación jurídica... su finalidad consiste precisamente en la afirmación de la existencia de una situación de hecho que se conforma con una persona de Derecho." (Ver CABANELLAS Guillermo, *Diccionario de Derecho Usual*, Buenos Aires, Bibliografía Omeba, 1968, 6a, edición, T. I, página 45), de modo tal que también en la vía declarativa, la constatación del derecho de posesión ejercida a título de dueño en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, por más de un año, acallando a aquél que se arroga ese derecho para sí, es decir, puede pedirse que se declare su derecho preferente respecto a un poseedor anterior o que pretende serlo actualmente. A nuestro entender dicha acción para obtener la protección del derecho de posesión encuentra su fundamento (distinta de la publiciana), en el Libro I, Título II "Del dominio", Capítulo V " De los derechos de exclusión y defensa" en el artículo 307 del Código Civil en cuanto establece: "Para obtener la protección de la autoridad basta probar el hecho de ser poseedor, salvo que el reclamo sea contra el que inmediata y anteriormente poseyó como dueño, en este caso, debe quien solicite la protección, probar también, o que por más de un año ha poseído pública y pacíficamente como dueño, o que tiene otro cualquiera legítimo título para poseer." Por ello también el poseedor en vía ordinaria puede solicitar se declare su Derecho de posesión, ya sea por haber cumplido el plazo para adquirirlo o por ostentar mejor título.-

VIII. LA ACCION NEGATORIA: La acción negatoria es también una acción real que puede ser ejercitada tanto por un propietario, como por quien ostenta legítimamente otro derecho real. "La acción negatoria asiste al propietario para obtener la declaración de que la cosa objeto de su derecho no se encuentra sujeta al derecho que otro se atribuye sobre ella. Se llama negatoria o de libertad de la propiedad y puede ejercitarla todo propietario, poseedor o no, exclusivo o copropietario, tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles... Se trata de un medio de defensa contra la inquietación o intromisión en la propiedad ajena, cometida sobre la base de atribuirse un derecho... La acción no aparece expresamente regulada por el Código Civil, pero ha sido reconocida y regulada en su ejercicio por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Sus requisitos de ejercicio sería fundamentalmente, los siguientes: 1. La justificación del dominio actual del actor. 2. La prueba de los actos de perturbación que el demandado ha causado en el goce o ejercicio del dominio. Esta perturbación tiene que haber sido realizada con la pretensión de ostentar un derecho real sobre la cosa, puesto que para reprimir perturbaciones de mero hecho puede utilizarse las acciones posesorias.... La acción negatoria produce, fundamentalmente, los siguientes efectos de una parte, la declaración de que no existe el pretendido derecho del demandado; por otra parte, lo indemnización de daños y perjuicios que hay que unir a la cesación de la perturbación." (Ver MONTES, *op. cit.*, páginas 106-108).-

También se ha definido la acción negatoria de la siguiente forma: la que compete los poseedores de inmuebles contra quienes les impidan el libre ejercicio de los derechos reales, a fin de que esa libertad sea restablecida. (Artículo 2.800 del Código Civil Argentino). Esta acción se da contra cualquiera que perturbe el derecho de poseer de otro, aunque sea el dueño del inmueble, cuando se arrogue sobre él una servidumbre indebida... (Ver CABANELLAS, Guillermo. *Diccionario de Derecho Usual*, op, cit, Tomo I, página 48). En principio, y a partir de las fuentes romanas, la acción negatoria era concedida básicamente al propietario quien, al verse inquietado o perturbado por un sujeto que se atribuía para sí un derecho de usufructo o servidumbre, solicita declarar la inexistencia de tal derecho. Refiriéndose a dichas fuentes romanas, la doctrina española cita los siguientes casos de acción negatoria: " Es ésta la acción propia del dueño de un fundo contra una persona que pretende tener un usufructo sobre el mismo cuando el propietario niega la existencia de este usufructo". "Es ésta la acción correspondiente al propietario de un fundo contra la persona que injustamente pretende tener un derecho de paso a través del mismo."

"Es ésta la acción del propietario de un fundo contra la persona que pretende tener derecho a construir un edificio sobre su propio suelo, elevándolo más de cierta altura, cuando el actor niega que tenga tal derecho". (MARTIN-BALLESTERO, Luis. *La acción negatoria*, Editorial Tecnos, Madrid, 1993, p. 43). Desde esa perspectiva, estaba legitimado para ejercer la acción negatoria únicamente el propietario. El legitimado pasivamente podía ser no solo contra aquellos que pretendieren mantener una posible servidumbre, sino que bastaba con la existencia de un estado o situación de hecho que objetivamente se correspondiera con el ejercicio de una servidumbre o usufructo. De esa forma era una acción limitada. La doctrina tradicional exigía como requisitos de la los siguientes: "1. que el actor justifique en principio su derecho de propiedad (mediante la presentación del correspondiente título de adquisición de la cosa). 2. Que pruebe la perturbación que el demandado le haya causado en el goce de su propiedad (perturbación que ha de ser realizada con pretensión de ostentar un derecho real, pues para reprimir perturbaciones de puro hecho no hace falta acudir a esta acción). En cambio, no es preciso que pruebe el actor la inexistencia de la servidumbre o derecho real pretendidos por el tercero, pues es principio de derecho ya repetido que la propiedad se presume libre y que el que sostiene la existencia de limitaciones a la misma es quien debe probarlas". (CASTAN TOBEÑAS, Derecho Civil español, común y foral, ed. rev. por G. García Cantero, 2, vol. 1o., Reus, Madrid, 1992, p. 216, citado por Martin-Ballestero, op. cit., p. 80). Modernamente la acción negatoria tiene otro perfil práctico. No es solo para la defensa del derecho de propiedad. Debe admitirse que titulares de otros derechos reales sobre la cosa tengan protección contra quienes ejerzan sobre aquélla supuestos derechos que les perjudiquen. Indudablemente merecen una protección por parte del ordenamiento, independientemente de que se le llame acción negatoria o de otro tipo. En la doctrina española, se admite hoy día la

posibilidad de ejercitar la acción negatoria, no solo frente a actos perturbatorios derivados de un presunto ejercicio de un derecho real de servidumbre o usufructo, sino también cuando la perturbación o molestia lo es de puro hecho o alegando haber adquirido mediante un documento privado un derecho que ahora el titular le niega. En este caso estaríamos ante un supuesto de acción negatoria puramente declarativa. Se persigue obtener la declaración de que nuestra propiedad no está gravada, al igual que es posible la acción declarativa de la propiedad. En cuanto al requisito de la legitimación activa, en la acción negatoria, hoy día se sabe que el título inscrito no es indispensable, pues la prueba del dominio puede hacerse por otros medios probatorios. El derecho del actor podría justificarse incluso a través de la posesión continuada. El actor, si bien debe demostrar la titularidad, no debe confundirse con el documento, lo importante es demostrar la propiedad del bien en virtud de una causa idónea para el nacimiento del derecho real. "En consecuencia, en la acción negatoria el actor podrá y aún deberá presentar su título de dominio, pero, si materialmente éste le falta, cabrán otros medios de prueba como los citados para que así, sin ninguna cortapisa, prospere su acción procesal" (MARTIN-BALLESTERO, *La acción negatoria*, op. cit., p. 82). En punto a la legitimación pasiva, tampoco es exacta la tesis de que la perturbación ha de ser realizada con pretensión de ostentar un derecho real. Hoy la acción negatoria, como se ha dicho, cumple una función más amplia. Se habla de "acciones negatorias" para referirse a todas aquellas acciones de declaración negativa, por virtud de las cuales quien es titular de un derecho real pretende que se declare que otro carece de un derecho de la misma naturaleza sobre la misma cosa. Ello permite ampliar la acción negatoria a otros tipos de perturbaciones, distintas de las tradicionales y hoy, son comunes las perturbaciones materiales y ecológicas. Por ello, ante cualquier perturbación manifiesta será viable una acción declarativa que afirme el dominio del actor y niegue que el del otro carece de aquellos derechos o pretensiones motivo de su perturbación. "La acción negatoria será, por ejemplo, indiscutiblemente operativa en vía procesal en situaciones de defensa de perturbaciones manifiestas (o "soterradas") que degraden o arruinen nuestro entorno ecológico, pues ello afectará nuestra calidad de vida." (Véase MARTIN-BALLESTERO, *La acción negatoria*, op. cit., p. 92). La acción negatoria tiene dos claros efectos. En primer lugar se trata de una acción de cesación: Es la acción que tiene el propietario para hacer cesar las perturbaciones ilegítimas de su derecho que no consistan en la privación o detentación indebidas de la posesión. En segundo lugar, es una acción de abstención: El propietario tiene también acción para exigir la abstención de otras actividades futuras y previsibles del mismo género.- (Ver como antecedente de las acciones protectoras a la propiedad: Tribunal Superior Agrario, N° 586 de las 14:45 horas del 17 de agosto de 1995).

IX. A la luz de todo lo expuesto, se desprende que en el caso que nos ocupa, nos encontramos, respecto de la demanda interpuesta por Forestal Carbre S.A., frente a una típica *acción reivindicatoria*, cuya pretensión principal solicita "A) Se declare con

*lugar la demanda interpuesta y se ordene reivindicar a mi representada el ejercicio pleno del derecho de propiedad que tiene sobre la totalidad del área de la finca con matrícula de folio real de la provincia de Alajuela, número 172.604-000.”, restituyéndosele en el libre goce de todos y cada uno de los derechos que ésta comprende”. Además pide el desalojo, el pago de daños y perjuicios y las costas. Posteriormente, al formular el alegato de conclusiones (ver folios 820 a 312), la misma actora, respecto de la contrademanda, aduce la excepción de *prescripción positiva o adquisitiva* indicando que ella y su anterior trasmite, Gabriela Brenes Solís, ejercieron la posesión agraria por más de diez años, por lo cual aplicando el principio de que “la tierra ha de ser de quien la trabaja”, lo exime de demostrar el justo título y adquirir el derecho de propiedad “contra tábulas”, en caso de que se determinara que la porción del inmueble en conflicto es parte de la finca propiedad de los demandados. Además, aduce, en la usucapión agraria no existe categorización de la buena o mala fe, y que desde que compraron dicha propiedad, siempre estuvo delimitada conforme al Plano levantado en 1992. Por otro lado la Sociedad Eco Dos S.A., contrademandante, solicita en sus pretensiones: “a) Que ECO DOS S.A. es la legítima propietaria y poseedora de la finca número ciento setenta y dos mil quinientos setenta y seis cero cero del Partido de Alajuela, tal y como se describe en el plano levantado por el IDA cuando se hizo entrega al señor David Díaz León dentro del proyecto Chambacú. B) Que los linderos actuales de dicha propiedad en el terreno corresponden a los que se describe en el referido plano del IDA, y en el plano catastrado A-505086-88 que incluye a dicho inmueble.” Tenemos, en consecuencia, una *acción declarativa de dominio, o de certeza*, con una *acción negatoria* del derecho del actor (pretensión d) y *acción de nulidad* del Plano Catastrado N° A-84105-92 de Forestal Carbre S.A. (pretensiones c y d) . Asimismo, Eco Dos S.A. busca dejar sin efecto las perturbaciones que impidan o limiten de cualquier forma el derecho solicitado, con lo cual resulta evidente que estaríamos también en presencia de una acción negatoria. En consecuencia, se procederán a analizar los diversos presupuestos de las acciones planteadas, para determinar, si los hechos que sirvieron de base a las pretensiones de las partes, fueron realmente demostrados.*

X. *En cuanto a la acción reivindicatoria y la excepción de usucapión planteadas por Sociedad Forestal Carbre S.A.:* A) La acción reivindicatoria: A la luz de los hechos tenidos por demostrados en primera instancia, que aceptó el Tribunal con las excepciones ya indicadas, y conforme a los hechos que se tuvieron por acreditados en esta instancia, resulta evidente que las pretensiones de la actora no encuentran sustento para poder dictar una sentencia estimatoria. En cuanto a la acción reivindicatoria, no se cumplen los presupuestos para acogerla: 1) *Legitimación activa*: La actora no demuestra que ostenta un título registral que la acredite como propietaria real de la porción del terreno en conflicto. Si bien es cierto alega ser titular registral de la finca inscrita al folio real matrícula número 172.604, dicho título no

comprende, como veremos, el área en litigio. La confusión de la actora se genera al tomar posesión de un inmueble ajeno, creyendo ser la dueña, y luego al levantarse el Plano Catastrado Número A-84105-92, que no corresponde, en la realidad, a la cabida registral de aquella finca, pues, como se dirá más adelante, ese plano comprendió parte de otra finca inscrita. En otros términos, el título registral de la actora, no coincide, en absoluto, con la información catastral, lo que también nos conduce a un problema en la demostración del segundo presupuesto; 2) *Falta de identidad del bien*. La actora no demostró la plena identidad del fundo agrario que reclama en la reivindicación, con el que alega le pertenece, conforme a la información catastral y registral. Por el contrario, al final, frente a la falta de convencimiento, termina por oponer la excepción de usucapión frente a la contrademanda. La falta de identidad se desprende no solo de la información registral, sino también de la prueba catastral, pericial, documental y los reconocimientos judiciales practicados en autos. Para empezar, conforme al Registro, las dos fincas contiguas propiedad de la actora, Números 172.604, y número 172.554, tienen una cabida de 73 hectáreas 6.055,97 metros y 36 hectáreas 4.989,26 metros cuadrados, respectivamente, lo cual suman 110 hectáreas con 1.045,23 metros cuadrados (ver certificaciones registrales de folios 169-170). Dicha información no coincide con lo que indica el Plano N° A-84105-92, pues según este último documento las dos fincas descritas en el hecho anterior miden en su totalidad: 121 Hectáreas, 2.383.84 metros cuadrados (Ver plano de folio 1), por lo que la información indicada en el plano excede en más de diez hectáreas la información registral, y por ende no es exacta. En sentido contrario, la información que arroja el registro coincide con el croquis de la Parcela Número 8-40-60 (folio 373) que arroja la información exacta contenida en el Registro para la finca N° 172.604. Dicho croquis, si bien la a-quo le negó todo valor probatorio, lo cierto es que sí tiene un valor técnico fundamental, pues fue en ese levantamiento topográfico, al igual que de todas las parcelas de Chambacú, que el ITCO, hoy IDA, se basó para la adjudicación de las parcelas y su correspondiente inscripción en el Registro Público. Esa información también coincide con la realidad material, pues el Tribunal, al practicar el reconocimiento judicial en el campo, y verificar la medida del lindero nor-oeste, entre los vértices 13 a 16, siguiendo el rumbo sur oeste-noreste a 5º , se verificó una distancia de aproximadamente 600 metros lineales, mientras que la suma de dichos vértices del 13 al 16, pues llegamos hasta el límite del Río Isla Chica, da un total de 603 metros. Comparando esa distancia, con la indicada en el Plano N° 84105-92, la dirección de éste lindero se abre totalmente hacia el nor-oeste, comprendiendo una distancia aproximada de 535 metros lineales, contados poco antes del vértice 62 (55 metros), hasta llegar al punto 63. Como las partes coinciden que es ésta el área en conflicto, es evidente que esa área no corresponde físicamente a la Finca N° 172.604 propiedad de la actora, sino que corresponde mas bien a la Finca N° 172.576 propiedad de Eco Dos S.A. A esa misma conclusión se llega al analizarse el Peritaje rendido por el Perito Abraham Paniagua, constante a folios 237 y 238, quien indicó que

los vértices de las parcelas 8-59 y 8-40-60 coinciden en la materialidad del terreno, y para delimitarlos colocó balizas pintadas muy notorias y estacas. Posteriormente, en el “croquis demostrativo” de folio 313, y el presentado como prueba para mejor proveer, se corrobora dicha situación, y se concluye que “Entre la parcela 8-59 y la parcela 8-40-60 no existe ninguna diferencia, se adaptan y calzan muy bien...”, además agrega que “En el dibujo número 2, se pueden observar los vértices del 5 al 10 de la parcela 8-59 y los vértices del 9 al 14 del plano A-505086-1998 como coinciden entre ambos”; finalmente concluye que “En el dibujo número 4, se puede observar los vértices del 63 al 67 del plano A-84105-1992 y los vértices 16, 17 y 18 de la parcela 8-40-60 que en estos planos no se juntan, pero esta casi montada en su totalidad dicha parcela sobre el plano”. Esta última conclusión del perito es errónea, pues realmente es el plano del 92 (por haber sido levantado en fecha posterior y por contener datos incorrectos respecto a la realidad registral y material), el que traslapa sobre las parcelas 8-59 y 8-40. Por otra parte, algunos testigos son claros al indicar que ese terreno en conflicto pertenecía a Rolando Acuña Huertas y posteriormente a Eco Dos S.A, en efecto, el señor Juan Acuña González afirmó *“Yo soy vecino de una de las fincas vecinas de ECO DOS S.A. Conozco en donde estamos ahora en donde está la cerca y la propiedad era de Rolando Acuña y de eso hace unos diez o doce años. Antes de eso la propiedad era de David Díaz (sic) y después de eso la vendió a Adrián Sánchez y el carril era donde está la cerca...”* (folio 243). La versión de este testigo es absolutamente creíble para el Tribunal, por cuanto coincide con lo verificado en el campo, y con lo indicado en el registro público, pues además hace referencia a David Díaz, que fue la persona a la que el ITCO le adjudicó originalmente la parcela. 3) *No hay legitimación pasiva*: Ninguno de los co-demandados es poseedor ilegítimo. Por el contrario, ambos han sido titulares registrales y poseedores, en los períodos que se dirá más adelante, del terreno objeto de esta litis. Rolando Acuña Huertas, como se tuvo por acreditado, ejerció la posesión antes de 1982, luego la perdió por circunstancias ajenas a su voluntad, y la volvió a recuperar en 1994, defendiéndola inclusive por la vía interdictal frente a la actora, y manteniéndose en posesión de la misma hasta que le vendió a ECO DOS S.A.. Esta última adquirió el inmueble al amparo del Registro Público, mediante escritura pública otorgada a las 12 horas del 27 de junio del 2000, correspondiente a la finca inscrita al Folio Real matrícula 172.576 (ver certificaciones de folios 116 a 119), la cual se describió así: *“...es lote ochocientos cincuenta y nueve, terreno de agricultura, de forma triangular, situado en el distrito primero del cantón catorce de Alajuela, y con los siguientes linderos: Norte, Eco Dos S.A.; Suroeste, Eco Dos S.A. en parte y en parte camino público, Este Jaime Carvajal Vicenti y Cirilo Rugama Jarquín, Mide: dieciséis hectáreas, nueve mil ciento ochenta y seis metros y veintiséis decímetros cuadrados, según plano catastrado número A-quinientos cinco mil ochenta y seis-noventa y ocho...”*. Toda la prueba testimonial coincide que Eco Dos entró en posesión inmediata del inmueble, y procedió a cultivarlo de Teca, incluyendo la parte que ahora reclama Carbre S.A. como suya, posesión forestal que se corroboró por parte de este Tribunal

al realizar el reconocimiento judicial in situ. Por todo ello, no podría hablarse de una posesión ilegítima. Por el contrario, la adquisición de Eco Dos S.A. al amparo del Registro le otorga plena certeza y seguridad jurídica a su derecho real de propiedad, máxime que ejerce en la actualidad todos los atributos dominicales. En virtud de lo hasta aquí expuesto, deberá rechazarse la pretensión reivindicatoria de la demanda, y en consecuencia revocar la sentencia en ese extremo, para en su lugar rechazar la demanda de reivindicación interpuesta por Sociedad Forestal Carbre S.A, contra Rolando Acuña Huertas y Eco Dos S.A., respecto al primero, por cuanto no existe interés actual de la accionante, y respecto al segundo, por carecer de Derecho para reivindicar. B) La Usucapión agraria: Al rechazarse la acción reivindicatoria, el tema de la usucapión agraria planteado por la actora (respecto a la contrademanda) cae por su propio peso, pues es evidente que en este caso no existen los presupuestos para usucapir. En ese sentido es necesario distinguir la usucapión especial agraria –regulada en la Ley de Tierras y Colonización, de la usucapión agraria común. La especial agraria, prescinde del justo título y de la buena fe, pues la misma Ley de Tierras, en su artículo 92 y 101 así lo establecen, pero exige la posesión agraria pública, pacífica, ininterrumpida, por más de diez años, sobre un terreno inscrito a nombre de un tercero, siempre y cuando los actos posesorios y la actividad agraria se realice para satisfacer necesidades propias o familiares. En la usucapión agraria común, en cambio, se exige además de los anteriores requisitos el justo título y la buena fe. Puede tratarse de una causa originaria (como el derecho de posesión) o derivada (mediante un contrato traslativo posesorio). Para el caso de la buena o mala fe, la primera se presume siempre, sin embargo, *es poseedor de mala fe quien en el acto de la toma en posesión tuvo suficientes motivos para que dudara* (artículos 284, 287 y 286 del Código Civil). La buena o mala fe se liga al convencimiento de la persona de que está poseyendo un bien propio, y que la persona que le transmitió era su legítima propietaria. Ahora bien, en el presente caso, la Sociedad Forestal Carbre S.A. y su anterior transmitente, carecen de justo título. No tienen ningún derecho de posesión actual sobre el terreno, ni tienen ningún título traslativo de dominio, pues creían que su titularidad registral comprendía la zona en discusión. Sin embargo, esa creencia no era suficiente para adquirir el inmueble por usucapión, se requería del justo título y de la permanencia en su buena fe. A juicio del tribunal, la buena fe de la actora Carbre S.A., cesa cuando levanta el plano Catastrado N° A-84105-92, pues dicho plano, no solo dejó de coincidir con la parcela original, sino que reportó en su texto un área catastral de más de diez hectáreas de la contenida en el Registro Público de la propiedad, por lo que ese simple hecho hace pensar *que habían motivos suficientes para que el poseedor dudara de su legitimidad en la posesión*. Esa duda sobre la legitimidad de la posesión de la Sociedad actora, se corrobora también en el Contrato Forestal N° 438 del Ministerio de Recursos Naturales, Energía y Minas, en el cual se indica claramente que “...han sido registradas 110 has 1045,18 m2 de las cuales se reforestarán 84.1 hectáreas el área restante se inscribe para fines de protección, que son parte de dos

fincas propiedad de “La beneficiaria”..” (ver contrato a folios 73 a 80), con ello, evidentemente la actora estaba excluyendo el supuesto “exceso de cabida” generado en el plano del 92 y se estaba autolimitando en la contratación a lo que según el Registro Público de la propiedad le correspondía realmente, porque el Estado, a través del Ministerio de Ambiente, no acepta realizar contratos forestales en áreas superiores a las indicadas en el Registro Público. Es claro que Carbre S.A. no podía arriesgarse a incluir dentro del Plan de Manejo del Contrato Forestal un área de la cual, tenía ya en ese momento absoluta certeza de que no le correspondía, es decir, que no formaba parte de su título registral. Seguramente, también por ese motivo, no defendió su posesión por las vías judiciales respectivas, cuando don Rolando Acuña le pagó al cuidador de Carbre para que desocupara la casa. Así como la actora Forestal, Carbre S.A., entró en posesión de hecho de esa área en conflicto, también su propietario registral, Rolando Acuña Huertas, recuperó por las vías de hecho esa posesión, en 1994, cuando tomó posesión de la casa de habitación y del resto del área de la cual había sido despojado. En consecuencia hizo uso de una vía de hecho (artículo 305 del Código Civil), y frente a la pretensión de Forestal Carbre S.A., de volver a ocupar el bien, Rolando Acuña Huertas planteó un interdicto de amparo de posesión, el cual fue declarado con lugar a su favor (Ver sentencia de este Tribunal, N° 533 del 30 de agosto de 1996, a folio 24 y siguientes). Desde esa fecha, Rolando Acuña ejerció la posesión material del inmueble (como atributo del dominio), y así lo traspasó a Eco Dos S.A., quien continúa en el ejercicio actual de la posesión forestal sobre el inmueble. Es evidente, en este caso, que el título más fuerte, el único título registral corresponde a Eco Dos, y su título coincide con la posesión material. La actora carece de título, y también carece de posesión ad-usucapionem. En consecuencia, también deberá rechazarse, en sentencia, la excepción previa de prescripción positiva o usucapión, por los motivos aquí expuestos. *XI. Respecto a la procedencia de la contrademanda, acción declarativa, negatoria y nulidad de plano:* Es criterio de este Tribunal que los elementos probatorios traídos al proceso, valorados libremente conforme a lo dispuesto en el artículo 54 de la ley de Jurisdicción Agraria, permiten dictar una sentencia estimatoria de la contrademanda, pues se configuran los presupuestos necesarios para declarar el derecho de propiedad de la actora (y darle certeza a su título) y negarle el derecho que la contrademandada Forestal Carbre S.A. se atribuía para sí, sobre el fundo en litigio. En cuanto a la legitimación activa, la sociedad Eco Dos S.A. ha traído abundante prueba al proceso, para demostrar que ella es la propietaria agraria del inmueble objeto de la litis, su titularidad proviene de la parcela número 8-59 adjudicada por el Instituto de Desarrollo Agrario, originalmente a David Díaz León. Adquirió de su anterior propietario, Rolando Acuña Huertas, quien le transmitió no solo su titularidad registral, de la finca número 172.576, sino también la posesión material del bien. Al adquirirla, Eco Dos S.A., en junio del 2000, al amparo del Registro Público y garantizado por la publicidad y la buena fe registral (certificación de folios 116 a 119), procedió a cultivarla de Teca en toda su extensión (hecho probado número 19),

comprendiendo el área en conflicto, por formar parte de su propiedad, según el Plano Catastrado número A-505086-98, el cual sí coincide con la realidad material (ver plano de folio 156, croquis demostrativo del peritaje ordenado para mejor proveer, a folios 546 y 547, y reconocimiento judicial de folio 558-560) y con los planos levantados originalmente por el Instituto de Desarrollo Agrario. Dicha finca tiene una área claramente definida, mide 16 hectáreas, 9.186,26 metros cuadrados, y colinda al este con el representante de Forestal Carbre S.A., según el registro. En consecuencia, la certeza del título, consiste en la coincidencia de los datos registrales y catastrales, con la realidad material del bien, su ubicación, medida, linderos, y la posesión agraria forestal que sobre ella ejerce la sociedad Eco Dos S.A. En cambio, la propiedad que alega la actora, ser de su propiedad, conforme a los datos del Plano Catastrado del 92, arroja un exceso de cabida de más de 10 hectáreas, por lo que no es posible pensar en un exceso de cabida tan desproporcional al área de la finca inscrita anteriormente a nombre Josefa Godínez Pineda, la número 172.604, cuando se sabe que dichas parcelas tenían, cada una, su dimensión específica. En consecuencia, deberá declararse, en sentencia, que Eco Dos S.A. es la única y exclusiva propietaria de la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Alajuela, al folio real matrícula 172.576, y que está representada en el Plano Catastrado Número A-505.086-98. En cuanto a la acción negatoria, es claro que la Sociedad Forestal Carbre S.A., resulta legitimada pasivamente, en las pretensiones de la contrademanda, pues efectivamente, ha ejercido actos perturbatorios en el ejercicio de la propiedad y posesión de Rolando Acuña Huertas, y actualmente de Eco Dos S.A., pues pretende atribuirse para sí derechos que no le corresponden legítimamente sobre el área en conflicto. Dichos actos perturbatorios fueron confirmados en la defensa interdictal que hiciera en su momento oportuno el señor Rolando Acuña Huertas contra don Jaime Carvajal Vicenti, en el cual se dictó sentencia del 22 de mayo de 1996 (folio 12 y siguientes) y el Tribunal Agrario en Voto N° 533 de las 10:10 horas del 30 de agosto de 1996 confirmó la sentencia. Es evidente que luego de esa fecha, y con la instauración del presente proceso ordinario, la actora y contrademandada continúa argumentando que le corresponden derechos sobre el área en conflicto, lo cual no es exacto, por todas las razones expuestas anteriormente. En consecuencia, deberá acogerse la acción negatoria, y declararse que la Sociedad Forestal Carbre S.A., no le asiste ningún derecho de propiedad o de otra naturaleza sobre la finca inscrita a nombre de Eco Dos S.A.."

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.

ⁱ ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. (2013). **Derechos Reales: La Propiedad**. Editorial Investigaciones Jurídicas S.A. San José, Costa Rica. P 399. [Comentado para Costa Rica por Ricardo Zeledón Zeledón]

ⁱⁱ PAPAÑO, Ricardo; KIPER, Claudio; DILLON, Gregorio & CAUSSE, Jorge. (2004). **Derechos Reales**. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma. Ciudad de Buenos Aires, Argentina. Pp 447.

En este caso la autores citan el artículo 2800 del Código Civil Argentino, el cual si regula la acción negatoria, a diferencia del Código Civil costarricense.

ⁱⁱⁱ ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. (2013). **Derechos Reales: La Propiedad**. op cit. Supra nota 1. Pp 402 y 403.

^{iv} ALVAREZ RODRIGUEZ, Rosibel. (1986). **La Acción Negatoria**. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, Facultad de Derecho. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. P 106.

^v ALVAREZ RODRIGUEZ, Rosibel. (1986). **La Acción Negatoria**. op cit. Supra nota 4. P 122.

^{vi} ALBALADEJO GARCÍA, Manuel. (2013). **Derechos Reales: La Propiedad**. op cit. Supra nota 1. P 406.

^{vii} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 1081 de las ocho horas con treinta minutos del veintidós de diciembre de dos mil cuatro. Expediente: 00-001391-0504-CI.

^{viii} TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 206 de las quince horas con cuarenta y seis minutos del veintitrés de febrero de dos mil doce. Expediente: 10-000022-0391-AG.

^{ix} TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 653 de las diez horas del treinta de septiembre de dos mil tres. Expediente: 96-160382-0197-AG.

^x TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 521 de las trece horas con treinta minutos del catorce de agosto de dos mil tres. Expediente: 99-000326-0298-AG.