



## Jurisprudencia sobre Posesión

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Derechos Reales.
Palabras Claves: Posesión.	
Fuentes de Información: Normativa, Jurisprudencia.	Fecha: 23/10/2013.

### Contenido

<b>RESUMEN</b> .....	2
<b>NORMATIVA</b> .....	2
Posesión.....	2
<b>JURISPRUDENCIA</b> .....	3
1. Concepto de Posesión y Forma para Defenderla.....	3
2. Concepto, Requisitos y Finalidad del Proceso Interdictal como Medio para Tutelar el Derecho de Posesión.....	7
3. Propiedad y Posesión.....	9
4. Acto Perturbador de la Posesión.....	13
5. Buen Fe en la Posesión.....	15
6. El Poseedor y la Facultad de Enajenación del Bien.....	20
7. Ejercicio de la Posesión sin Título de Propiedad.....	22
8. Posesión Sin Justo Título.....	24
9. Posesión, Prescripción Negativa y Justo Titulo.....	28
10. Concepto y Naturaleza Jurídica de la Posesión.....	34
11. Posesión: Tutela Penal en Caso de Usurpación.....	36

## **RESUMEN**

El presente documento contiene jurisprudencia sobre el Derecho de Posesión, considerando los supuestos de los artículos 277-286 del Código Civil.

## **NORMATIVA**

### **Posesión**

[Código Civil]<sup>i</sup>

Artículo 277. El derecho de posesión consiste en la facultad que corresponde a una persona de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho.

Artículo 278. El derecho de posesión se adquiere junto con la propiedad y se hace efectivo por la ocupación o tradición del derecho o cosa de que se trata.

Artículo 279. Independientemente del derecho de propiedad, se adquiere el de posesión:

1º.- Por consentimiento del propietario. Los actos facultativos o de simple tolerancia no dan el derecho de posesión.

2º.- Por el derecho de conservar la posesión por más de un año. El año corre desde que se tome públicamente la posesión, o si fuere tomada clandestinamente, desde que eso conste al despojado.

3º.- En todos los casos en que la ley, como seguridad del acreedor, lo autoriza para retener la cosa de su deudor, o manda que todos o algunos de los bienes de éste pasen a poder de un depositario.

Artículo 280. El derecho de posesión puede adquirirse y ejercerse en nombre propio o en nombre de otro.

Artículo 281. El hecho de la posesión hace presumir el derecho de poseer, mientras otro no pruebe corresponderle ese derecho.

Artículo 282. Subsiste el hecho de la posesión, mientras dure la tenencia de la cosa o goce del derecho o la posibilidad de continuar una u otro.

Artículo 283. En la duda, se presume que el tenedor de la cosa posee en nombre propio y que la posesión continúa en nombre de quien la comenzó.

Artículo 284. Para que la posesión por más de un año confiera el derecho de poseer, es necesario que dicha posesión sea de buena fe.

Artículo 285. En todos los casos en que la ley exige posesión de buena fe, se considera poseedor de buena fe al que en el acto de la toma de posesión creía tener el derecho de poseer. Si había motivo suficiente para que dudara corresponderle tal derecho, no se le debe considerar como poseedor de buena fe; pero si la posesión fuere de buena fe en su principio, no pierde ese carácter por el solo hecho de que el poseedor dude posteriormente de la legitimidad de su derecho. Cesa de ser de buena fe la posesión en el momento de adquirir la certidumbre de que se posee indebidamente, y cesa también desde la notificación de la demanda en que otro reclame el derecho de poseer.

Artículo 286. En caso de duda, se presume de buena fe la posesión.

## JURISPRUDENCIA

### 1. Concepto de Posesión y Forma para Defenderla

[Tribunal Primero Civil]<sup>ii</sup>

Voto de mayoría:

I. En atención a lo que fue objeto de impugnación (Artículo 565 del Código Procesal Civil), se aprueban los hechos probados y el no probado que contiene la sentencia recurrida. Se agregan los siguientes hechos que se tienen por no acreditados: b) Que el demandado haya puesto una tubería que redujo el ancho de un pasillo que existía en el inmueble. c) Que empleados del demandado irrumpieron, sin autorización del actor, e hicieron una zanja.

II. La autoridad de primera instancia declara sin lugar la demanda y contra ese pronunciamiento se alza la parte actora. Alega: no se valoró la prueba; el análisis intelectual es contradictorio; se omitió estudiar la prueba técnica que demuestra la invasión, la posesión momentánea y los daños y perjuicios; no se toma en cuenta que la obra no se suspendió porque estaba prácticamente terminada; la posesión y la invasión fueron acreditadas; las probanzas son aptas para el tipo de proceso; interpreta erróneamente el acta de inspección policial y la prueba testimonial y confesional; indica erróneamente que la construcción del demandado es de dos pisos y en realidad es de cuatro; no es resorte suyo que el reconocimiento se haya realizado por una funcionaria inexperta y dos años después; los actos se realizaron sin permiso del actor; a pesar de que se ordenó traer el proceso penal la jueza no lo tomó en cuenta; el único fundamento legal citado una vez fue el artículo 457 del Código Procesal Civil; y, finalmente, que se violó el artículo 155 de dicho cuerpo legal.

III. Los interdictos tienen como finalidad la protección de la posesión. Se entiende por posesión la tenencia de una cosa bajo el poder y voluntad de una persona, o el goce de un derecho. La posesión goza de tutela jurídica, sin que sea necesario que el poseedor tenga un título sobre la cosa poseída, ya que el disfrute de la misma no depende de un título jurídico. Por eso se afirma que la posesión es un estado de hecho, que consiste en detentar una cosa de una manera exclusiva y efectuar sobre ella los mismos actos materiales de uso y goce como si uno fuera su propietario. (Ver al respecto Planiol y Ripert. Tratado Elemental de Derecho Civil. Volumen V. Los Bienes. Editorial José M. Cajica. Jr. Puebla, Mex. 1945. Pág. 95). En ese sentido y para proteger la posesión, nuestra normativa procesal civil (Artículo 457) señala, que los interdictos sólo procederán respecto de bienes inmuebles, y de ninguna manera afectarán las cuestiones de propiedad o posesión definitiva, sobre las cuales no se admitirá discusión alguna. En otras palabras, los interdictos, tienen como fin la protección de la posesión momentánea y actual, tienden al pronto restablecimiento del estado de hecho, mientras se dilucidan por las vías legales correspondientes, los derechos de las partes. El Código Procesal Civil regula varios tipos de interdictos, así; el de restitución que es procedente cuando se es despojado de una cosa inmueble después de haber estado en la posesión pacífica de ella; el de reposición de mojones, que tiene lugar cuando ha existido alteración de límites entre inmuebles, se hayan arrancado mojones y colocado en un lugar distinto del que tenían, o se construya una nueva cerca y se coloque en el lugar que no le corresponde. Se regulan asimismo, los interdictos de suspensión de obra nueva y el de derribo, que tienen como fin, el primero, evitar la terminación de una obra que pueda causar perjuicio y el segundo la eliminación de un peligro por el mal estado de un edificio, construcción o árbol. Por último, debe hacerse referencia al interdicto de amparo de posesión, que es procedente cuando el que se halla en la posesión o tenencia de una cosa es perturbado en ella por actos que le inquieten y que manifiesten la intención de despojarlo. Se entiende que hay intención de despojo, siempre que el responsable de los hechos que se demanden haya conocido o debido conocer las consecuencias lesivas del derecho ajeno. Entonces, el interdicto de amparo de posesión es procedente cuando hay perturbación o cuando existe intención de despojo. En ambos casos, será necesario acreditar la existencia de actos materiales que lo evidencien. Se trata de dos conductas contrarias a la ley, que se deben distinguir; perturbación del derecho de posesión e intención de despojar a alguien de su derecho de posesión. Se entiende que existe *perturbación*, si se ejecutan actos materiales que interfieren en el ejercicio del derecho de una persona, de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho. Existe *intención de despojo*, cuando se realizan actos materiales, cuya finalidad es poner en peligro el ejercicio exclusivo de ese poder de realizar actos materiales de uso y goce sobre el bien. La perturbación es una interferencia en el derecho al pleno goce del bien; la intención de despojo evidencia una actividad tendiente a privar al titular de su derecho de goce.

IV. El actor interpuso esta demanda alegando que a mediados del año 2009 el accionado preparó el terreno colindante para construir, utilizando un vehículo de trabajo para sacar tierra. Expresó que a finales de octubre de ese mismo año, producto de los trabajos realizados por el demandado el muro del lindero sur de su propiedad presentó serios daños, con hundimientos y reventaduras, daños que alcanzaron un tanque séptico. Alegó, además, que en los últimos días de diciembre de 2009, el demandado construyó una tapia dentro de su propiedad, utilizando unos 20 o 25 centímetros de ancho por un fondo de quince metros aproximadamente. Incluso, puso dentro de su propiedad una tubería, lo que redujo el ancho de un pasillo que existía en su inmueble. Alegó que el 6 de enero de 2010, empleados del demandado irrumpieron en su propiedad, sin su autorización, e hicieron una zanja. Pretende que se le reponga en la posesión del bien y se proceda a la destrucción de las obras realizadas en su propiedad. Las alegaciones del apelante son insuficientes para revocar o anular la sentencia recurrida. Contrariamente a lo que indica el apelante, la autoridad de primera instancia si hizo una apreciación adecuada de la prueba y su análisis no es contradictorio. Después de realizar un estudio de la prueba descartó la que no tenía ninguna utilidad y fundamentó su fallo en que el actor no acreditó tener la posesión momentánea y actual sobre la parte del inmueble que constituye el objeto de este proceso. El hecho de que le haya restado eficacia a la prueba pericial, constituye un criterio de la autoridad de primera instancia, que encuentra sustento en nuestra normativa; concretamente, que en los procesos interdictales no se discuten cuestiones de propiedad o posesión definitivas. No es posible con una prueba de esa naturaleza tener por demostrada la posesión. Si se hace un análisis de los hechos invocados, tomando en cuenta los agravios, fundamentalmente la supuesta ignorancia de elementos de convicción, se concluye que la sentencia de primera instancia se debe confirmar. El actor alegó que el demandado puso dentro de su propiedad una tubería, lo que redujo el ancho de un pasillo que existía en su inmueble. Además, que el 6 de enero de 2010, empleados del demandado irrumpieron en su propiedad, sin su autorización, e hicieron una zanja. De esos hechos no existe prueba eficaz. La prueba pericial y documental es inidónea para esos efectos y de la confesional y testimonial no se desprende su veracidad. En la confesional, el actor no logró que el demandado admitiera la existencia de la tubería en su propiedad. Ninguno de los testigos hace referencia a la tubería. En cuanto a la irrupción de los trabajadores en la propiedad del actor para hacer una zanja, ninguno de los testigos los ubicó espacialmente en el terreno que dice el actor que tenía en su posesión. Entonces, no existe prueba que acredite esos hechos invocados por el demandante. Es aplicable aquí el artículo 317 del Código Procesal Civil, en cuanto atribuye efectos negativos a quien tiene la carga de la prueba y no cumple con ello.

V. El actor sustentó su demanda, además, en los siguientes hechos: a mediados del año 2009 el accionado preparó el terreno colindante para construir, utilizando un vehículo

de trabajo para sacar tierra. A finales de octubre de ese mismo año, producto de los trabajos realizados por el demandado el muro del lindero sur de su propiedad presentó serios daños, con hundimientos y reventaduras, daños que alcanzaron un tanque séptico. En los últimos días de diciembre de 2009, el demandado construyó una tapia dentro de su propiedad, utilizando unos 20 o 25 centímetros de ancho por un fondo de quince metros aproximadamente. Esos hechos no encajan en ninguno de los supuestos que establece nuestra legislación para la procedencia de un interdicto. Aunque se hubieran probado, lo que no interesa determinar, la demanda interdictal es improcedente. Se trata sin duda de un supuesto de daños causados por una obra aledaña. Este Tribunal en un supuesto parecido resolvió: “III.-

*En el escrito de demanda, que se inicia a folio 26, la sociedad actora lo que reclama es que la demandada al momento de preparar el terreno contiguo para construir, destruyó parte de la tapia existente desde hace varios años. Ese es el objeto del debate y es evidente que dicha pretensión no es propia de un proceso sumario de protección posesoria como los interdictos. El juego de fotografías que se han aportado a lo largo de este proceso, demuestran que efectivamente la recurrente construyó un local en el lindero oeste de la propiedad de la actora, y al remover tierra para preparar la construcción dañó la tapia que tenía sobre ese lindero. De acuerdo con el artículo 457 del Código Procesal Civil, la naturaleza de la demanda interdictal se reduce a la posibilidad de proteger la posesión real o momentánea, sin que pueda cuestionarse problemas de propiedad o posesión definitiva. La conducta de la demandada podría traducirse en una pretensión de daños y perjuicios, los que deben dilucidarse en un proceso declarativo (ordinario o abreviado según la cuantía). Es cierto que todos los interdictos permiten el cobro de los daños y perjuicios, según lo establece el artículo 460 del citado cuerpo de leyes. No obstante, hay que entender que esa pretensión dentro de un sumario lo es en su carácter accesoria a la principal; esto es, los daños y perjuicios en un interdicto proceden en el tanto el objeto del debate sea materia interdictal. De lo contrario, los daños y perjuicios emergen como pretensión principal y como tal carece de un trámite específico. Por esa razón entran en vigencia los numerales 287 y 421 ibídem, lo que obliga a la parte interesada a reclamarlos en vía declarativa. La petitoria de folio 29, en realidad, lo que pretende es una condena de hacer con daños y perjuicios, la que resulta ajena al sumario. Se pide que la demandada reconstruya bajo la misma forma, los mismos materiales y dimensiones de la tapia destruida. En esas condiciones bien pudo denegarse de plano la demanda por motivos de economía procesal y pecuniaria, tanto a las partes cuanto a la Administración de Justicia.... La imposibilidad de plantear un interdicto, por tratarse de una pretensión de daños y perjuicios, es criterio reiterado de este Tribunal. En ese sentido y en un caso similar al que nos ocupa, se resolvió: “La resolución apelada se ajusta a derecho y al mérito del proceso, sin que los agravios esgrimidos por la actora recurrente sean de recibo. De acuerdo con el escrito inicial, el cuadro fáctico debatido*

*se reduce a los trabajos realizados por la demandada en una pared medianera, los cuales consistieron en sobrepasar los límites establecidos levantando el techo de su cocina por encima del techo de la propiedad de la actora. Para ello, se añade en la demanda, despegó las láminas de zinc y así las dejó. Es indudable que esos hechos no constituyen materia interdictal y por ende por razones de economía procesal no se debe cursar el asunto en vía sumaria interdictal. El Tribunal no cuestiona la posibilidad de inconvenientes producto de los trabajos realizados, pero de ninguna manera conllevan intención de despojo de la accionada en la posesión de la actora. De existir alguna "perturbación" no lo sería en el campo de la protección posesoria sino en otras áreas y las cuales podrían generar daños y perjuicios discutibles en un proceso declarativo (ordinario o abreviado según la cuantía). Voto número 1607-E de las 8:00 horas del 26 de noviembre de 1999." (Resolución número 457-L de las 08 horas 15 minutos del 10 de marzo del año 2000). Por lo expuesto, en lo apelado, se deberá confirmar la sentencia impugnada.*

## **2. Concepto, Requisitos y Finalidad del Proceso Interdictal como Medio para Tutelar el Derecho de Posesión**

[Tribunal Primero Civil]<sup>iii</sup>

Voto de mayoría

I. La actora interpone este proceso interdictal con sustento en el siguiente hecho fundamental: *"...el día 12 de abril de 2012, recibí una comunicación suscrita por Carlos Alberto Chacón Jiménez, con la cual se perturba y amenaza mi derecho de posesión, ordenando mi desalojo..."*

Entendiendo que dichos hechos no dan base para el trámite de un proceso interdictal el aquo rechaza de plano la demanda. Con ese pronunciamiento se muestra inconforme la parte actora.

II. Las alegaciones de la apelante son insuficientes para revocar la resolución recurrida. Los interdictos tienen como finalidad la protección de la posesión. Se entiende por posesión la tenencia de una cosa bajo el poder y voluntad de una persona, o el goce de un derecho. La posesión goza de tutela jurídica, sin que sea necesario que el poseedor tenga un título sobre la cosa poseída, ya que el disfrute de la misma no depende de un título jurídico. Por eso se afirma que la posesión es un estado de hecho, que consiste en detentar una cosa de una manera exclusiva y efectuar sobre ella los mismos actos materiales de uso y goce como si uno fuera su propietario. (Ver al respecto Planiol y Ripert. Tratado Elemental de Derecho Civil. Volumen V. Los Bienes. Editorial José M. Cajica. Jr. Puebla, Mex. 1945. Pág. 95). En ese sentido y para proteger la posesión, nuestra normativa procesal civil (Artículo 457) señala, que los interdictos sólo procederán respecto de bienes inmuebles, y de ninguna manera afectarán las

cuestiones de propiedad o posesión definitiva, sobre las cuales no se admitirá discusión alguna. En otras palabras, los interdictos, tienen como fin la protección de la posesión momentánea y actual, tienden al pronto restablecimiento del estado de hecho, mientras se dilucidan por las vías legales correspondientes, los derechos de las partes. El Código Procesal Civil regula varios tipos de interdictos. El de restitución que es procedente cuando se es despojado de una cosa inmueble después de haber estado en la posesión pacífica de ella; el de reposición de mojones, que tiene lugar cuando ha existido alteración de límites entre inmuebles, se hayan arrancado mojones y colocado en un lugar distinto del que tenían, o se construya una nueva cerca y se coloque en el lugar que no le corresponde. Se regulan asimismo, los interdictos de suspensión de obra nueva y el de derribo, que tienen como fin, el primero, evitar la terminación de una obra que pueda causar perjuicio y el segundo la eliminación de un peligro por el mal estado de un edificio, construcción o árbol. Por último, debe hacerse referencia al interdicto de amparo de posesión, que es procedente cuando el que se halla en la posesión o tenencia de una cosa es perturbado en ella por actos que le inquieten y que manifiesten la intención de despojarlo (Artículo 461 del Código Procesal Civil). Nuestra legislación exige, según se puede leer en ese artículo que se den los dos supuestos: perturbación e intención de despojo. Mejor dicho, califica la perturbación, estableciendo que debe tener como intención despojar al poseedor de su derecho. Se entiende que hay intención de despojo, siempre que el responsable de los hechos que se demanden haya conocido o debido conocer las consecuencias lesivas del derecho ajeno. Entonces, el interdicto de amparo de posesión es procedente cuando hay perturbación y esa perturbación tenga intenciones de despojar al poseedor del bien del que disfruta. En ese caso para obtener tutela jurisdiccional, será necesario acreditar la existencia de actos materiales que evidencien la perturbación con intención de despojo. Se entiende que existe *perturbación*, si se ejecutan actos materiales que interfieren en el ejercicio del derecho de una persona, de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho. Existe *intención de despojo*, cuando se realizan actos materiales, cuya finalidad es poner en peligro el ejercicio exclusivo de ese poder de realizar actos materiales de uso y goce sobre el bien. La perturbación es una interferencia en el derecho al pleno goce del bien; la intención de despojo evidencia una actividad tendiente a privar al titular de su derecho de goce. Los hechos aquí denunciados no encajan en ninguno de los supuestos que establece nuestra legislación para la procedencia de un interdicto y por ello lo resuelto es correcto. En ese sentido y en un caso similar al que nos ocupa, este Tribunal resolvió: *“La resolución apelada se ajusta a derecho y al mérito del proceso, sin que los agravios esgrimidos por la actora recurrente sean de recibo. De acuerdo con el escrito inicial, el cuadro fáctico debatido se reduce a los trabajos realizados por la demandada en una pared medianera, los cuales consistieron en sobrepasar los límites establecidos levantando el techo de su cocina por encima del techo de la propiedad de la actora. Para ello, se añade en la demanda, despegó las láminas de zinc y así las dejó. Es indudable que esos*

*hechos no constituyen materia interdictal y por ende por razones de economía procesal no se debe cursar el asunto en vía sumaria interdictal. El Tribunal no cuestiona la posibilidad de inconvenientes producto de los trabajos realizados, pero de ninguna manera conllevan intención de despojo de la accionada en la posesión de la actora. De existir alguna “perturbación” no lo sería en el campo de la protección posesoria sino en otras áreas y las cuales podrían generar daños y perjuicios discutibles en un proceso declarativo (ordinario o abreviado según la cuantía). Voto número 1607-E de las 8:00 horas del 26 de noviembre de 1999.”* La remisión de una nota escrita, no constituye un acto material de perturbación a la posesión; y no lo es, porque la ejecución de lo que pretende el demandado, depende única y exclusivamente de la actividad de la parte actora. Es decir, si obedece a lo que se le está pidiendo. Tal requerimiento, solo se cumpliría si el actor decide hacerlo, por su voluntad. Por lo expuesto, que beneficia a la misma apelante porque le evitaría una eventual condenatoria en costas, deberá confirmarse la resolución impugnada.

### **3. Propiedad y Posesión**

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]<sup>iv</sup>

Voto de mayoría

**II.** La parte accionada formula recurso de apelación contra la sentencia dictada a las siete horas del veintiocho de junio del año dos mil once, por el Juzgado Civil de Corredores. En ese pronunciamiento, se denegaron las defensas de prescripción y de falta de derecho y se declaró con lugar la demanda en todos sus extremos. Por ende se estableció: a) que la parte accionada carece de justo título para mantenerse en **posesión** de la finca de la actora; b) que el actuar de la demandada es de mala fe; c) se le ordena a dicha parte el cese inmediato de su perturbación sobre la finca de la actora, la restitución de la **posesión** a ella y el desalojo inmediato de la accionada, una vez que se encuentre firme el fallo. Por último, se condenó a la demandada al pago de las costas.

**III. LOS AGRAVIOS DE LA PARTE RECURRENTE.** Alega lo siguiente: a) que se tuvo por demostrado que la demandada ha poseído por más de diez años, lo cual entra en contraposición con una supuesta mala fe que nunca se acreditó; b) que la parte actora nunca solicitó una acción reivindicatoria, sino que el juez en su libre arbitrio aplicó esa figura, dejando de lado la voluntad de las partes; c) que se violentó el derecho de defensa, al aplicar esta figura y también la lógica, fundamentación y sana crítica que integran el debido proceso; d) pide que se reenvíe el proceso para una nueva fundamentación; e) que la accionante pretendía un simple desalojo y no una reivindicación; f) que la parte accionada nunca esgrimió la defensa de prescripción positiva y no se hicieron referencia a las defensas interpuestas; g) que el fallo carece

de fundamento porque no se analiza la pretensión subsidiaria en la que se pide declarar que la demandada tiene derecho a la **posesión** y es derivada desde que el padre de la actora se encontraba con vida; h) que la **posesión** puede ser adquirida con independencia de la propiedad, siempre y cuando se reúnan las condiciones del numeral 279 del Código Civil, sea **posesión** pública, pacífica, ininterrumpida, de buena fe y por más de un año, pero el a-quo comete el error de interpretar que lo alegado versa sobre usucapión; i) que la mala fe de la accionada no fue probada, máxime porque hubo un deseo de conferir el derecho de propiedad a la demandada; j) que el a-quo incurre en una argumentación incorrecta y sin sentido, lo que genera fallas a la seguridad jurídica, pues los fallos deben ser claros, precisos y circunstanciados.

**IV. PRIMER AGRAVIO. LA POSESIÓN POR DIEZ AÑOS DE LA ACCIONADA Y LA MALA FE.** En este alegato, se combate la elaboración del hecho probado número 3, en el que se indica que la accionada ha poseído por ese transcurso de tiempo el inmueble en disputa. Se asevera que, en la parte considerativa del fallo, se calificó esa **posesión** como de "mala fe", sin que fuera enunciada así por el a-quo en el considerando de hechos probados. El agravio no es de recibo. De los autos se extrae que, la demandante, en su condición de propietaria registral del inmueble en litigio, pretende que se le restituya del derecho de **posesión** que en la actualidad es ejercido por la accionada. Bajo esta perspectiva, dentro de los hechos acreditados, solo bastaba tener por probada esa **posesión**, pues su calificación de buena o de mala fe, se valoró en los considerandos de fondo para concluir que la demanda debía ser acogida.

**V. SEGUNDO AGRAVIO. LA ACCIÓN REINVIDICATORIA NO FUE PETICIONADA EN LA ACCIÓN.** Se alega que el a-quo calificó la pretensión, cuando en realidad, la parte actora, nunca gestionó la aplicación de esa figura. Aduce que, debió de prevalecer la voluntad de las partes, antes del principio general de que "el juez o la jueza conocen el derecho". Ello implica una violación al derecho de defensa, y a los principios de fundamentación, lógica y sana crítica que integran el debido proceso. Tampoco compartimos este argumento. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, ha sostenido la tesis de que, el marco de las pretensiones se puede extraer no solo de las peticiones concretas hechas en la demanda, sino también del cuadro fáctico narrado en ella (ver en este sentido, los Votos números 14-94 y 575-2003). En el sub-júdice, de acuerdo al cuadro fáctico narrado en la demanda, es evidente que doña M.G.M., como propietaria registral del inmueble en disputa, pretende el desalojo de la accionada, para así ejercer el derecho de **posesión** que también integra el de dominio. Por ende, su planteamiento es el de una típica de acción tendiente a tutelar su derecho como propietaria (artículos 295 y siguientes del Código Civil). Bajo esta hipótesis, el a-quo, por su conocimiento del derecho, plantea la solución del caso con base a la acción reivindicatoria, lo que no coarta el derecho de defensa de la accionada, pues pudo oponer defensas y ofrecer pruebas para rebatir los hechos narrados en la demanda.

**VI. TERCER AGRAVIO. LA PRESCRIPCIÓN ALEGADA.** Se alega que, el a-quo, incurre en una tergiversación de los fundamentos por los que se interpuso esa defensa. Ello porque fue analizada como "prescripción positiva", cuando sus argumentos eran otros. Es cierto que, del memorial de folio 29, se desprende que la demandada señaló que el derecho de la actora para demandar estaba prescrito, en virtud de que doña F.P.G. tenía más de diez años de poseer el bien. No ha lugar al agravio. El numeral 320 *ibídem*, establece que la acción reivindicatoria subsiste hasta que se no haya adquirido la propiedad sobre la cosa por prescripción positiva. Así las cosas, la defensa de prescripción negativa esbozada por la accionada debe denegarse, porque esa parte no ha obtenido la propiedad por la vía de la usucapión.

**VII. CUARTO AGRAVIO. LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA Y LA BUENA FE.** En este aspecto, se alega que el juez omitió pronunciarse en torno a esta petición, a pesar de que en ella se pretendía tutelar un derecho de **posesión** de la accionada derivado del propio padre de la actora. Que esa **posesión** cumple los supuestos establecidos por el numeral 279 del Código Civil. Del análisis del expediente, el Tribunal constata que la demanda no cuenta con una reconvención como la que se invoca en el agravio (folio 6). Por ende, el reproche de la recurrente carece de fundamento. En otro orden de ideas, se alega que el juez hace hincapié en la mala fe de la accionada, cuando no existe prueba de ella. Indica que la buena fe se debe presumir. Cuestiona la redacción que utiliza el juez al pronunciarse en torno a la prescripción. Para el Tribunal, el hecho de darle un calificativo a la **posesión** de la demandada, carece de relevancia, pues no existe pretensión de ella para derivar algún derecho por esa circunstancia. Su tesis radica en que la **posesión** es tutelable frente al derecho de propiedad. Esta hipótesis no es correcta. Al respecto, el autor Ricardo Zeledón Zeledón señala que la **posesión** es uno de los conceptos en torno al cual las personas juristas de todos los tiempos han desarrollado de forma más ardua. La razón de esto, según ese autor, radica en que los ordenamientos jurídicos de cada nación le dan soluciones jurídicas distintas, ya sea considerándola un derecho independiente del de propiedad, o bien, dependiente de este último. Desde el punto de vista etimológico, la **posesión** deriva de "possessio" que por su parte proviene de "sedere" y del prefijo "post" que significa "estar sentado". Para otras personas, deriva de "positio pedium" que significa "posición de pie". Ambos orígenes coinciden en el término germánico "sitzen" o "be sitzen" que le otorga a la **posesión** un significado físico, material, de hecho (BONFANTE, P. "Instituciones de Derecho Romano"). La **posesión** es una subordinación de hecho, consciente y tutelada por el ordenamiento jurídico que se ejerce en los bienes de forma exclusiva, total o parcial, lo cual genera que la persona actúe sobre los bienes como su titular, con las limitaciones que señala la ley y el interés social (ZELEDÓN, Ricardo. "La **Posesión**"). Dicha subordinación es de hecho, pues se contrapone a la derecho, o sea que para la **posesión** es trascendental el poder físico frente al jurídico, sin que ello implique desconocer lo jurídico ya que éste es fuente de derecho. La consciencia se relaciona

con el tener “animus domini”, o sea voluntad de poseer para que los actos posesorios tengan plena validez. La exclusividad significa que la persona debe ejercer su derecho posesorio sobre un determinado bien, sin que sea posible que otra la ejerza sobre el mismo bien. Por último, la **posesión** implica un “actuar como titular”, lo que es diferente del “ser titular”, puesto que esto último está relacionado con el derecho de propiedad. Este conflicto entre la **posesión** y la propiedad, surgió incluso en el derecho romano, en el que se interpretaba que la “possessio” como el poder que tenía la persona sobre el fundo, siempre y cuando, dicho fundo no fuera objeto de propiedad privada. En ese periodo histórico, se afirmaba que la propiedad es una esfera de poderes que el derecho atribuye donde le son reconocidos ciertos presupuestos, en tanto que, la **posesión** no otorga poderes jurídicamente aceptados pero sí efectivamente ejercitables, por lo que no se adquiere en base a presupuestos reconocidos por el derecho, sino con la actuación material efectiva de su contenido (BIONDI, “Instituzioni di diritto Romano”). Esta distinción no existe en el derecho germánico ni en el feudal, dado que las condiciones socioeconómicas no permitían distinguir entre el “ius possidendi” y el “dominium”. Incluso el Código Civil de Napoleón, no aclara la división conceptual entre ambos, dado que el numeral 2228, no indica diferencias importantes entre **posesión** y propiedad. No obstante, nuestro Código en su numeral 264, sí permite extraer que la **posesión** es un derecho accesorio de la propiedad.

**VIII. NUESTRO ORDENAMIENTO LE OTORGA UNA EFICACIA ESPECIAL AL DERECHO DE PROPIEDAD DEBIDAMENTE INSCRITO.** Ahora bien, dicho derecho de propiedad resulta ser tutelable jurídicamente cuando se encuentre inscrito en el Registro Público. En este sentido, el numeral 267 ibídem dispone: *“Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad”* (Lo destacado es nuestro). Dicha norma deriva del principio de publicidad registral en materia de bienes inmuebles que rige en nuestro ordenamiento. Ese principio se regula en los artículos 455 y 456 del citado cuerpo de leyes. El primero señala *“Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro”*. El 456 indica *“La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos inscritos que se ejecuten u otorguen por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito de de causas no implícitas o de causas que aunque explícitas no conste en el Registro”*. Tales normas permiten extraer la importancia que nuestra normativa le otorga a las inscripciones registrales, puesto que, todas aquellas circunstancias ajenas a la inscripción resultan ser ineficaces cuando pretenden vencer este derecho de propiedad debidamente inscrito. Por ende,

todos los argumentos de la recurrente en cuanto a que su derecho de **posesión** debe de ser tutelado por encima del de propiedad, carecen de contenido jurídico.

#### 4. Acto Perturbador de la Posesión

[Tribunal Primero Civil]<sup>v</sup>

Voto de mayoría

"I. La actora interpone este proceso interdictal con sustento en los siguientes hechos: *"Con fecha 22 de agosto del 2011, el aquí demandado señor A., me envió una nota pidiéndome retirar el portón que protege mi propiedad; portón que es usado para acceder a la calle pública. (Adjunto copia de dicho memorial). Este documento constituye el primer acto perturbatorio a mi **posesión** y lo recibí el propio 22 de agosto del 2011. Por el contenido de dicho documento, éste constituye una abierta amenaza a mi **posesión**, por lo que recurro a este Órgano jurisdiccional en defensa de mis derechos."* Entendiendo que dichos hechos no dan base para el trámite de un proceso interdictal el aquo rechaza de plano la demanda. Con ese pronunciamiento se muestra inconforme la parte actora. Entiende que existe incorrecta aplicación del numeral 461 del Código Procesal Civil. Que lo planteado no es un asunto personal ni de propiedad. Reitera que el envío de ese documento implica una clara perturbación materializada en dicho documento. Considera que la interpretación de la aquo es subjetiva e infundada. Expresa que el demandado pretende que retire el portón para meterse él en el lote. Cuestiona que el aquo desconoce el contenido de la nota que le envió el accionado. Finalmente alega que el aquo violenta la ley y el voto No. 865-2010 de este Tribunal en el que se revocó una resolución que rechazaba de plano un interdicto.

II. Las alegaciones del apelante son insuficientes para revocar la resolución recurrida. Los interdictos tienen como finalidad la protección de la **posesión**. Se entiende por **posesión** la tenencia de una cosa bajo el poder y voluntad de una persona, o el goce de un derecho. La **posesión** goza de tutela jurídica, sin que sea necesario que el poseedor tenga un título sobre la cosa poseída, ya que el disfrute de la misma no depende de un título jurídico. Por eso se afirma que la **posesión** es un estado de hecho, que consiste en detentar una cosa de una manera exclusiva y efectuar sobre ella los mismos actos materiales de uso y goce como si uno fuera su propietario. (Ver al respecto Planiol y Ripert. Tratado Elemental de Derecho Civil. Volumen V. Los Bienes. Editorial José M. Cajica. Jr. Puebla, Mex. 1945. Pág. 95). En ese sentido y para proteger la **posesión**, nuestra normativa procesal civil (Artículo 457) señala, que los interdictos sólo procederán respecto de bienes inmuebles y, de ninguna manera afectarán las cuestiones de propiedad o **posesión** definitiva, sobre las cuales no se admitirá discusión alguna. En otras palabras, los interdictos, tienen como fin la protección de la **posesión momentánea y actual**, tienden al pronto restablecimiento del estado de

hecho, mientras se dilucidan por las vías legales correspondientes, los derechos de las partes. El Código Procesal Civil regula varios tipos de interdictos. El de **restitución** que es procedente cuando se es despojado de una cosa inmueble después de haber estado en la **posesión** pacífica de ella; el de **reposición de mojones**, que tiene lugar cuando ha existido alteración de límites entre inmuebles, se hayan arrancado mojones y colocado en un lugar distinto del que tenían, o se construya una nueva cerca y se coloque en el lugar que no le corresponde. Se regulan asimismo, los interdictos de **suspensión de obra nueva** y el de **derribo**, que tienen como fin, el primero, evitar la terminación de una obra que pueda causar perjuicio y el segundo la eliminación de un peligro por el mal estado de un edificio, construcción o árbol. Por último, debe hacerse referencia al interdicto de **amparo de posesión**, que es procedente cuando el que se halla en la **posesión** o tenencia de una cosa es perturbado en ella por actos que le inquieten y que manifiesten la intención de despojarlo (Artículo 461 del Código Procesal Civil). Nuestra legislación exige, según se puede leer en ese artículo que se den los dos supuestos: perturbación e intención de despojo. Mejor dicho, califica la perturbación, estableciendo que debe tener como intención despojar al poseedor de su derecho. Se entiende que hay intención de despojo, siempre que el responsable de los hechos que se demanden haya conocido o debido conocer las consecuencias lesivas del derecho ajeno. Entonces, el interdicto de amparo de **posesión** es procedente cuando hay perturbación y esa perturbación tenga intenciones de despojar al poseedor del bien del que disfruta. En ese caso para obtener tutela jurisdiccional, será necesario acreditar la existencia de actos materiales que evidencien la perturbación con intención de despojo. Se entiende que existe **perturbación**, si se ejecutan actos materiales que interfieren en el ejercicio del derecho de una persona, de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho. Existe **intención de despojo**, cuando se realizan actos materiales, cuya finalidad es poner en peligro el ejercicio exclusivo de ese poder de realizar actos materiales de uso y goce sobre el bien. La perturbación es una interferencia en el derecho al pleno goce del bien; la intención de despojo evidencia una actividad tendiente a privar al titular de su derecho de goce. Los hechos aquí denunciados no encajan en ninguno de los supuestos que establece nuestra legislación para la procedencia de un interdicto y por ello lo resuelto es correcto. En ese sentido y en un caso similar al que nos ocupa, este Tribunal resolvió: *“La resolución apelada se ajusta a derecho y al mérito del proceso, sin que los agravios esgrimidos por la actora recurrente sean de recibo. De acuerdo con el escrito inicial, el cuadro fáctico debatido se reduce a los trabajos realizados por la demandada en una pared medianera, los cuales consistieron en sobrepasar los límites establecidos levantando el techo de su cocina por encima del techo de la propiedad de la actora. Para ello, se añade en la demanda, despegó las láminas de zinc y así las dejó. Es indudable que esos hechos no constituyen materia interdictal y por ende por razones de economía procesal no se debe cursar el asunto en vía sumaria interdictal. El Tribunal no cuestiona la posibilidad de inconvenientes producto de los trabajos realizados, pero de ninguna*

*manera conllevan intención de despojo de la accionada en la **posesión** de la actora. De existir alguna "perturbación" no lo sería en el campo de la protección posesoria sino en otras áreas y las cuales podrían generar daños y perjuicios discutibles en un proceso declarativo (ordinario o abreviado según la cuantía). Voto número 1607-E de las 8:00 horas del 26 de noviembre de 1999.*" La remisión de una nota escrita, no constituye un acto material de perturbación a la **posesión**; y no lo es, porque la ejecución de lo que pretende el demandado, depende única y exclusivamente de la actividad de la parte actora. Es decir, si obedece a lo que se le está pidiendo. Tal requerimiento, solo se cumpliría si el actor decide hacerlo, por su voluntad. Si el demandado procediera a quitar el portón por sí mismo, la situación sería muy diferente. No lleva razón el apelante en cuanto entiende que se ha violentado un voto de este Tribunal. En primer lugar, las resoluciones de este órgano jurisdiccional no son vinculantes; en segundo lugar, lo resuelto en el voto que se indica que se refiere a un caso muy diferente al que aquí se analiza, las circunstancias de hecho son muy diversas. Por lo expuesto, que beneficia a la misma apelante porque le evitaría una eventual condenatoria en costas, deberá confirmarse la resolución impugnada."

## **5. Buen Fe en la Posesión**

[Tribunal Segundo Civil, Sección II]<sup>vi</sup>

Voto de mayoría

VIII. Pero la mayor inconsistencia del derecho de las apelantes radica en la "*posesión*". Sobre este punto indican, que en el proceso se acreditó, pero no se tomó en cuenta por parte del juzgador, que Financiera Desyfin recibió de la empresa Desalmacenajes Torre Fuerte, S.A. la finca 366460-000, que fue poseída por la señora Aída Aguilar Chacón, en forma derivada o personalmente desde 1872 a 1985 y luego, varios meses del año 1987 cuando logró recuperarla, hasta ser despojada en forma ilegítima por la señora Hilda Rodríguez, quien, dicen, es poseedora de mala fe. Citan como antecedentes de dicha posesión, las Diligencias de Localización de Derecho, tramitadas por la señora Aída Aguilar Chacón en el año de 1980 ante el Juzgado Primero Civil de San José, bajo el expediente 328-80 (folios 291 a 382), que originó la finca 366460-000 y la posterior interposición de Proceso de Desahucio, en contra de Miguel Agüero, tramitado ante la Alcaldía de Santa Ana bajo el expediente 18-87, el que sostienen, se presentó ante la posesión ilegítima de este, los cuales fueron fallados a su favor, reconociéndose con ello, la posesión que doña Aída tenía sobre el inmueble. En relación a este punto debemos recordar, que hay posesión cuando la persona tiene bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho, es decir, detenta u ocupa la cosa de que se trata, en forma mediata o inmediata. Contrario a lo alegado en el escrito de apelación, en el expediente no existen elementos probatorios que comprueben en forma fehaciente y unívoca, que la finca 366460-000 o bien la 6535, de la cual se

deriva aquella, haya sido poseída en forma efectiva, por las recurrentes, la empresa Desalmacenajes Torre Fuerte, S.A., la señora Aída Aguilar Chacón, o bien, los antecesores de esta, salvo el período correspondiente al año de 1987, cuando se desaloja al señor Miguel Agüero. La posesión es una circunstancia fáctica, que no se acredita con la antigüedad del título. Se reclama por parte de las impugnantes, la falta o bien, la errónea valoración de la prueba documental por ellas aportadas, específicamente, las copias del expediente de las Diligencias de Localización de Derecho, 328-80 y proceso de Desahucio 18-87. Pero esta infracción no se da en este caso. No es cierto que con ambos procesos se acredita la posesión ejercida por la señora Aida Aguilar Chacón. Veamos, en las Diligencias de Localización, no consta que se haya aportado prueba que acredite la efectiva posesión, la " *presunción* " aplicada, conforme al párrafo segundo de la Ley de Inscripción de Derechos Indivisos, se basó en dos elementos, que doña Aída era titular del derecho correspondiente a seiscientos colones proporcional a dos mil colones, del resto de la finca 6535 (copia certificada de la certificación de folio 294), desde julio de 1962 y que en el escrito inicial ella aseguró, ejercer la posesión material de ese derecho por espacio de 18 años, desde esa fecha (escrito de folio 297), manifestación, que no es verificada con otros elementos, dado que no encontró oposición en los colindantes sureste y suroeste, tampoco en la codueña, Catherine o Catalina Giustiniani Casabianca, quien fue notificada por edictos por ignorarse su domicilio. Sobre estas diligencias, llama la atención del Tribunal, algunos aspectos: Que siendo el derecho de la promovente de seiscientos proporcional a dos mil colones, es decir, dueña de un 30%, en que fue valorado el resto de la finca 6535 dentro de la sucesión de don Antonio Giustiniani Casabianca (asiento 6 según folio 846 y 847), el cual, conforme el asiento 4 citado, quedó con una medida de 5 hectáreas 9411.55, equivalente a 59.411.55 metros cuadrados, ella localice el 46.13%, sea 27.410.71 metros cuadrados. Otro aspecto relevante es, que tanto el plano SJ-360.427-1979 (folios 292 y 999), que se aporta para sustentar las diligencias, como en el escrito inicial de las mismas se consigna, que el terreno a localizar, linda al noreste con calle pública, y en parte Jorge Hans Romero González y en parte Río Uruca, sureste con Hans Romero González, noroeste Calle Machete a Salitral y suroeste con Guillermo Robles Robles, excluyendo, sin justificación alguna, como lindero, el resto de la finca 6535, que a partir del momento de la aprobación, quedó en manos de la codueña Catherine o Catalina Giustiniani Casabianca. Por último, resulta evidente, que el plano presentado por doña Aída, para sustentar las diligencias, sea el SJ-360.427-1979, se sobreponía a los existentes, SJ-17220-1950 (con una medida de 27.849.75 metros cuadrados según folio 1010), SJ-18508-51 (con una medida de 26.110.40 metros cuadrados según folio 1011) y al SJ-18126-74 (con una medida de 26.228.63 metros cuadrados según folio 1012), todos los cuales identificaban desde antes, la finca 99024-000, de la cual se deriva la 510470-000 perteneciente a la actora, lo que bien refleja, el informe emanado del Catastro Nacional, que corre a folios 1018 a 1021. Es importante hacer notar, que la no oposición de los colindantes indicados, no permite

concluir, indefectiblemente, que se estaba reconociendo el derecho de propiedad y la efectiva posesión de doña Aída, tal y como lo aseguran las apelantes. También indican las quejas, que ya para la fecha de interposición del presente proceso ordinario, la " posesión " derivada de las diligencias, ya estaba consolidada por el transcurso del término de ley, pero dicha afirmación no es cierta. Lo que se consolida en esos casos, es la inscripción registral y no la " posesión ", que como se dijo constituye una situación fáctica. Ahora, se afirma que el juzgador desatendió " *extraña y tendenciosamente* " y en " *forma negligente* " el rechazo de plano que hizo el Juzgado Primero Civil, del Incidente de Nulidad de las Diligencias de Localización, presentadas por la señora Hilda Rodríguez dentro de ese proceso (folios 339 a 343), lo que fue confirmado por el Tribunal Primero Civil de San José. Revisado el expediente que se indica vemos, que este elemento de prueba que se reclama como desatendido, no modifica en forma alguna lo resuelto. El rechazo que se hizo de la incidencia, no negaba el derecho de doña Hilda Rodríguez Rivera de pedir la nulidad de título originado en dichas diligencias, sino la vía escogida por ella, pues a criterio del juzgador debía hacer su reclamo en la vía ordinaria, que es precisamente lo que se discute en este proceso (folios 344 y 355). En otro orden de ideas, la parte tampoco explica, el porqué considera, que al no tener por demostrado el quo, que la finca 6535 antecesora a la 366460-000, no ha sufrido rectificación en su medida desde el 23 de octubre de 1930, constituye una infracción o bien le perjudique, por lo que la protesta en ese sentido no se atiende. Se alega por otro lado, que doña Aída defendió su posesión al interponer ante la Alcaldía de Santa Ana Proceso de Desahucio contra Miguel Agüero, quien, como dicen las apelantes constituía " *el ilegítimo inquilino del inmueble, señor Miguel Angel Agüero, quien estaba en el mismo mediante espurio contrato de alquiler firmado por la señora Hilda Rodríguez Rivera como arrendante* " , y que notificado, no se opuso, aceptando tácitamente su irregular ocupación, motivo por el cual, el proceso fue declarado con lugar, mediante sentencia de las 14:00 horas del 12 de marzo de 1987, ejecutada en forma efectiva, lo que implicó la salida del inmueble del ocupante Agüero y la entrada en posesión de doña Aída, al menos por unos meses, hasta el momento en que doña Hilda Rodríguez volvió adquirirla por la fuerza. Sobre este punto cabe señalar: El Proceso de Desahucio tramitado ante la entonces Alcaldía de Santa Ana, bajo el expediente 18-87 (folios 264 a 281), tampoco logra acreditar, que la señora Aída tenía la efectiva posesión del terreno a la fecha de interposición del desahucio. La causal invocada por dicha señora fue: " *He mantenido por MERA TOLERANCIA en dicha propiedad al señor MIGUEL ANGEL AGUERO CASTRO* ", lo que dista, en mucho, de la situación fáctica que ahora se alega en este proceso ordinario, es decir, que el desahucio fue presentado en razón de que don Miguel era el ilegítimo inquilino del inmueble, por estar en el inmueble mediante un espurio contrato de alquiler con doña Hilda como arrendante, o como lo dice la accionada original en la contestación al hecho Quinto de la demanda, que don Miguel ocupaba en precario el bien detentando posesión violenta (folio 180). Tolerancia significa, que quien ocupa el

inmueble lo hace por una simple liberalidad del propietario e implica un acto voluntario. Se dice que " *La ocupación por "pura tolerancia" acuñada en el numeral 7 inc. f) de la LGAU y en el 449 C.P.C., luego de su reforma, debe ser entendido como aquel acto de ocupación, **aceptado, consentido, soportado o tolerado por el titular de un bien** sin existencia de un título o acto jurídico que autorice la ocupación o **posesión del ocupante, más que la simple voluntad graciosa del titular.** Es decir, **se trata de una relación nacida con consentimiento del sujeto que la soporta**, lo que la distingue precisamente del arrendamiento (...) " (ver ARTAVIA B. (Sergio). Los procesos de desahucio y sus causales, Tomo II. Editorial Jurídica Dupas y Editorial Sapiencia. Universidad Escuela Libre de Derecho. San José, Costa Rica. 1998. Página 317.). Lo anterior implica, que la causal invocada por doña Aída, no guardaba ninguna relación con la realidad de lo que sucedía, pues se ha venido a sostener en este proceso, que el inmueble era poseído por don Miguel en forma ilegítima, pero en este caso, o existía tolerancia o bien se encontraba en ella como arrendatario de doña Hilda, quien también ostentaba derecho de propiedad sobre el inmueble que ocupaba en ese momento, ejerciendo así la posesión del mismo por su intermedio. Es evidente, que en ambos casos, no existía posesión ilegítima alguna, menos, violenta, como lo sostuvo la demandada Desalmacenajes Torre Fuerte, S.A., sin acreditar en ningún momento su dicho. Se aprecia de las copias certificadas de folios 264 a 277, que ante la no contestación de la acción, se dictó auto-sentencia, declarando con lugar la demanda, lo que hizo innecesaria la demostración, tanto de la causal invocada como de la existencia de la efectiva posesión de doña Aída. La forma en que doña Aída, adquiere en ese momento la posesión, constituye cosa juzgada formal, que puede ser discutida en un proceso declarativo como el presente. En todo caso, es claro para quienes conocen en alzada, que la posesión obtenida por doña Aída, a través del Desahucio, fue de unos pocos meses del año de 1987, pero que tal y como lo reconocen las recurrentes, fue recuperada en ese mismo año y mantenida por doña Hilda Rodríguez hasta el año dos mil cuando la adquiere la actora, quien a partir de ahí, continúa ejerciéndola. Por otra parte tenemos, que dentro del expediente 565-87, el Juez Quinto Civil de San José, mediante sentencia de las 16 horas del 26 de mayo de mil novecientos ochenta y nueve, rechazó un Interdicto de Amparo de Posesión interpuesto por doña Hilda Rodríguez contra doña Aída Aguilar, en respuesta al Desahucio ejecutado (folio 283) dado que había operado la caducidad de la instancia, pero indicando a su vez, que doña Hilda debía acudir a un proceso declarativo para definir la posesión definitiva, lo que está haciendo la actora en este proceso ordinario, quien genera su título de la finca en disputa 99024-000. A esto debemos agregar que, de los contratos de folios 60 a 68 y las manifestaciones de las apelantes expuestas en el escrito de apelación se deriva, que la posesión la ostentó doña Hilda, por intermedio de don Miguel Agüero, del 28 de agosto de 1985 al año de 1987, con la única salvedad del período en que este fue desalojado como consecuencia del Proceso de Desahucio indicado, pero que ella recupera en ese mismo año, y mantiene hasta el dos mil dos,*

cuando da en opción de venta a don René Picado Lagos, representante de la actora (folios 87 a 88) parte del inmueble en disputa, y permite que se inicien los trabajos necesarios para llevar a cabo la urbanización del inmueble, lo que se demuestra, con las gestiones que constan a folios 77 a 85. Pero, lo que mejor ilustra la posesión adquirida por la actora, es que doña Aída Aguilar Chacón, promueve, en ese año dos mil, Interdicto de Amparo de Posesión contra don René Picado Lagos y doña Hilda Rodríguez, el cual le es declarado sin lugar, por el Juzgado Tercero Civil de San José, mediante sentencia de las 9 horas del 1 de octubre de 2002 (folios 30 a 38), por caducidad de la instancia. Sin embargo, en esa misma sentencia, el juzgador, con base en la prueba evacuada, tiene por acreditado, que doña Hilda, y en forma posterior don René Picado Lagos, han poseído el terreno desde 1985 y 2000 respectivamente (ver hechos 2 a 5 y Considerando IV de la sentencia). Se alega por parte de la demandada en su contestación y ahora las impugnantes, que la posesión de doña Hilda se ejerció de mala fe y que este es un hecho del que tuvo conocimiento la actora. Sobre este punto debemos señalar, que la mala fe que se imputa a ambas, no fue debidamente acreditada en el proceso, por el contrario, ha quedado evidenciado a través del proceso, que su derecho a poseer se deriva, de que su derecho de propiedad se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público. Por último, que la sentencia de primera instancia les causa un perjuicio patrimonial a las apelantes, es cierto, pero este no es injusto ni arbitrario, si tomamos en cuenta, que para el momento en que ambas adquieren su derecho, ya se encontraba anotada la presente demanda, por lo que al aceptar Financiera Desyfin, S.A., la finca 366460-000 en dación de pago, e Inversión Parámetros de Diez, S.A, la posterior venta, asumieron un riesgo, que se concretó.

IX. [...] Que en consecuencia, no existe una sola prueba en el expediente, que el litigio haya sido hecho, por parte de la demandada de mala fe, la que no puede existir si se está abogando por un derecho sobre un bien que le pertenece, lo que está acreditado ante el Registro Nacional como corresponde. Advierten, que incluso en la sentencia recurrida, página 564 vuelto, líneas 5 a 6, el inferior en grado reconoce la legitimidad del título en que fundamentan su actuación y pretensión dentro del proceso. Por último manifiestan las quejas, que la consideración del " *a-quo* ", en el sentido de que el traspaso del inmueble ha sido con la intención de evitar una eventual condena en costas, no es nada más que una grosera e infundada suposición, que no justifica desde ningún punto de vista la condena en costas de la que se hace objeto tanto a Financiera Desyfin S.A. como a Inversión Parámetros de Diez S. A. y que toda decisión, máxime las judiciales, debe estar sustentada en hechos y no en creencias, como las que dan soporte a la injusta condenatoria en costas. El agravio no es de recibo. Si bien el Tribunal comparte con las impugnantes, que el traspaso hecho por Financiera Desyfin S.A. a Inversión Parámetros de Diez S.A., no puede presumirse de mala fe, por ende, tomarse en cuenta para la condena en costas, lo cierto es que el juzgador, no solo se fundamentó en lo anterior, sino también, en lo dispuesto por el artículo 221 del

Código Procesal Civil, por el hecho de ser ellas vencidas en el proceso. Cabe apuntar, que las recurrentes adquirieron de la empresa Desalmacenajes Torre Fuerte S.A, la finca del partido de San José matrícula 366.460, en fecha 9 de junio de 2005, cuando ya la presente demanda ordinaria estaba anotada, conforme se desprende del mandamiento de folio 147 y copia certificada de microfilm de escritura de folios 855 a 860, por lo que, adquirió a sabiendas, del cuestionamiento que sobre el título estaba alegando la parte actora, asumiendo de esta forma, el riesgo, que incluía la pérdida de la finca 366460-000. Estos elementos son suficientes para mantener la condenatoria impuesta.”

## **6. El Poseedor y la Facultad de Enajenación del Bien**

[Tribunal Segundo Civil, Sección II]<sup>vii</sup>

Voto de mayoría

“IV. En la sentencia de primera instancia se declaró sin lugar la demanda. Para ello consideró el *a quo* que el actor no logró demostrar la posesión que invoca porque el documento de carta venta privada por medio del cual la señora Mercedes Benavides Canales adquirió la posesión del inmueble objeto de este asunto carece de validez legal porque no fue certificado o autenticado por un profesional en derecho y tampoco quien lo emitió fue llamado a reconocerlo. Dice que si se toma en consideración la declaración de los testigos y la prueba documental aportada se obtiene que el tiempo de posesión al que se hace referencia no alcanza al quince de julio de mil novecientos ochenta y dos, fecha en que inscribió la propiedad total en el Registro Público de la Propiedad, a nombre de la sociedad accionada, de donde infiere el señor juez que cuando la mamá del actor adquirió la posesión del lote objeto de este asunto, ya el mismo se encontraba inscrito a nombre de la accionada. Luego consideró que el actor carece de legitimación para presentar este reclamo porque la sociedad demandada tiene la calidad de propietaria registral del bien, de forma que es indispensable alegar un mejor derecho frente a ella.

V. La parte actora se muestra inconforme con lo decidido en primera instancia. Afirma que la tesis del juzgador acerca de su falta de legitimación, carece de fundamentación, que él sí acreditó tener un justo título que lo legitima para accionar contra Palma Tica S.A, puesto que como respaldo de su derecho aportó la escritura pública en la que adquirió el bien de la señora Mercedes Benavides Canales, quien le transmitió la posesión ejercida por más de dieciséis años y el documento privado que demuestra que ella lo adquirió del señor Jesús Bolívar Ulate, con una posesión de más de quince años, de donde deduce que se cumple sobradamente el plazo para reclamar la usucapión. Alega que la negación del valor probatorio al documento privado de compraventa aportado, es un error del juez, porque el reconocimiento que se echa de

menos, solamente es necesario si la parte a quien perjudica lo objetiva, y eso no sucedió en este caso. Además, sostiene, ese documento se complementa con la declaración del testigo Lauterio Mosquera Mosquera, quien afirmó que ya para el año mil novecientos ochenta y cuatro el terreno en cuestión pertenecía a don Bolívar Ulate, de quien era vecino. Sostiene que el análisis del material probatorio es incoherente y poco claro, debido a que por un lado toma en cuenta la prueba testimonial, pero no especifica a cuáles testigos se refiere ni qué dijeron, hace referencia a documentos pero no analiza su contenido. Agrega que el hecho que cuando la señora Mercedes Benavides Canales adquirió la posesión del lote objeto de este asunto, el mismo ya estuviera inscrito a nombre de la accionada no tiene importancia para resolver este asunto desde que lo que aquí se discute es la posesión del terreno, no su titularidad.

VII. Dice el artículo 853 del Código Civil que la prescripción positiva o usucapión procede si concurren tres condiciones: título traslativo de dominio, buena fe y posesión. El numeral 854 del mismo cuerpo legal, agrega que el título debe ser justo. Sobre este tema, la jurisprudencia patria ha establecido que el título " *consiste en aquella causa jurídica idónea para justificar, al amparo de la ley, la posesión que se ejerce*" (Sentencia N° 856-F-00 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de las quince horas veinticinco minutos del quince de noviembre de dos mil). Se agrega además que " *la doctrina civilista ha procurado precisar los requisitos del "título" para poder servir, junto con los demás supuestos previstos por ley, como causa adquisitiva de los derechos reales poseíbles. Dentro de éstos- cabe indicar- debe tratarse de un título traslativo, según lo califica el artículo 853 del Código Civil; sea, un negocio jurídico el cual, en condiciones normales, sería idóneo para transferir el dominio, pero por tratarse de un acto realizado por sujeto no titular del derecho, no podría producir, de inmediato, el fenómeno traslativo. En efecto,"... en la usucapión ordinaria el título traslativo de dominio que exige la ley debe ser a non domino, sea que debe emanar de quien no es dueño. La cosa se adquirió de otro, quien se comportaba y era reputado como dueño, sin serlo; el enajenante es un no propietario, bien porque nunca ha ostentado la titularidad, o porque se ha extinguido o resuelto su derecho, o porque el que ostenta no es suficiente para producir la trasmisión.*"

(Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N° 162 de las catorce horas treinta minutos del cuatro de diciembre de mil novecientos noventa y dos). Con respecto al requisito de la buena fe, se ha establecido que " *consiste en la creencia del poseedor de que la persona que le traspasó la cosa era la propietaria y que podía disponer de ella. Es una condición que, conforme a la doctrina del artículo 286 del Código Civil, se presume en caso de duda*" (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, N° 51 de las diecisiete horas del treinta de junio de mil novecientos ochenta y nueve). En el caso que se examina, el título que presenta el actor, lo constituye la escritura de venta otorgada ante las notarias Kathya Pérez González y Grace Marie Robinson Arias, en la que la señora Mercedes Benavides Canales, diciéndose poseedora de un lote sin

inscribir en el Registro de la Propiedad, que es terreno para construir, situado en Betania, distrito del cantón de Siquirres, provincia de Limón, que linda al norte y sur con calle pública, al este con José Espinoza Ortega, y al oeste con Mayra Bolívar Corella, con un área de trescientos ochenta y dos metros con cincuenta y ocho decímetros, que corresponde al plano catastrado número L- uno dos uno cero cero mil novecientos noventa y uno, lo vende a Róger Núñez Benavides por la suma de un millón quinientos mil colones. Evidentemente ese título no es apto para transmitir la titularidad del bien porque la vendedora, se autodenonima "*poseedora*". Nótese que un poseedor no tiene facultades para enajenar el bien, atributo exclusivo del titular. Además porque en el plano catastrado al que se hace referencia, se establece claramente que el lote en cuestión "*es parte de folio real 7001209-00, área según registro: 1035ha 0349.00 m<sup>2</sup>*" y que pertenece a Compañía Bananera de Costa Rica, hoy Palma Tica Sociedad Anónima. Lo anterior evidencia, que la señora Benavides se sabía no propietaria del bien, sino únicamente poseedora y en esa condición lo traspasó al actor, es decir, lo que le "vendió" fue únicamente la posesión y eso lo sabía el actor, quien además tenía conocimiento que la finca cuya posesión adquiría, formaba parte de un inmueble inscrito en el registro a nombre de un tercero. En síntesis, no se trata entonces de una adquisición *a non domino*. Tampoco se cumple con el requisito de la buena fe, porque el actor, desde que adquirió el derecho de poseer sobre el bien, sabía que el mismo pertenecía registralmente a un tercero, porque, se repite, ese dato consta en el plano catastrado que se incorporó a la escritura de transmisión del derecho de posesión del lote en cuestión y que aporta el propio actor. Es claro entonces, que el actor entró en posesión del inmueble sabiéndose no propietario del mismo, pues si tenía conocimiento que su transmitente no era la propietaria registral del bien, también sabía que no podía adquirir ese atributo por medio de ella, únicamente adquiriría la posesión. Así las cosas, la acción que se intenta está destinada al fracaso, aún cuando se haya demostrado que el actor es quien posee el citado inmueble y por eso debe confirmarse lo resuelto en primera instancia."

## **7. Ejercicio de la Posesión sin Título de Propiedad**

[Tribunal Segundo Civil, Sección II]<sup>viii</sup>

Voto de mayoría:

"V. La sentencia deberá confirmarse en cuanto fue motivo de apelación. El argumento del accionado respecto a que la ausencia de un dictamen pericial determina la falta de prueba sobre la identidad del bien, no es atendible para modificar lo resuelto por el *a quo*. En la sentencia cuestionada, se tuvo por demostrado ese presupuesto de la acción reivindicatoria con base en la prueba confesional y la testimonial. El juzgador determinó que el inmueble que reclama el actor no corresponde a la totalidad del bien poseído por el accionado, sino a una parte del mismo, según lo aceptó el accionado en

su declaración confesional. Al efecto indicó, en la resolución que se analiza " *De la prueba confesional ofrecida por la parte actora, se logran extraer varios elementos importantes para la resolución de este expediente, en primer lugar el terreno que indica el demandado que se encuentra el bien inmueble del actor, no se encuentra debidamente inscrito, lo único que ha ejercido es una posesión, más no cuenta con título de propiedad sobre ese inmueble*" (sic). Además de eso, utilizó la prueba testimonial ofrecida por el actor, de la que infirió que " *el actor es la persona que ha mantenido el terreno, limpiándolo, cercándolo, definiendo sus colindancias, de igual forma se demuestra que el demandado es la persona que tiene bajo su posesión el bien inmueble del actor y que incluso a clausurado una calle que colinda con la propiedad del accionante*" (sic). En síntesis, el juzgador estableció la identidad del bien por la confesión del accionado en el sentido de que el bien reclamado por el actor está ubicado dentro del inmueble que él junto con su familia han poseído desde hace muchos años y por la declaración de los testigos ofrecidos por el actor, quienes identificaron el inmueble propiedad, dentro del terreno poseído por el accionado. Ese razonamiento no fue objeto de agravio, como tampoco fueron cuestionadas las declaraciones de los testigos del actor ni el análisis sobre la prueba confesional del accionado, que contiene la sentencia. El apelante ni siquiera menciona esos elementos en su recurso, de manera que este Tribunal está impedido para replantearse lo afirmado por el juez. El recurrente se limita a afirmar que no se ubicó el terreno por medio de prueba técnica, sin indicar las razones por las que en su criterio esa prueba era indispensable para lograr la identificación del inmueble y sin explicar los motivos por los que la prueba que valoró el juez no es suficiente para establecer la identidad del bien. A pesar de ello, cabe afirmar que esa prueba no es esencial en todos los procesos reivindicatorios porque la identidad del bien puede establecerse por otros medios. En el presente, se logró identificar el bien con prueba testimonial y esencialmente con la confesional rendida por el accionado. Cabe agregar a lo analizado por el juez, que el accionado hizo una confesión espontánea al contestar el hecho primero de la demanda, al aseverar que " *el bien inmueble al que se refiere la parte actora no se encuentra dentro de su dominio y posesión ya que siempre lo ha ejercido el suscrito*". Es decir, admitió que el inmueble del actor no lo ha poseído este último, sino él, y de ahí que no hay duda entonces que se trata de mismo bien: el reclamado por el actor, matrícula número dieciséis mil trescientos cuarenta y dos- cero cero cero, del Partido de Puntarenas, representado en el plano catastrado número P- cuatrocientos ochenta mil noventa y cuatro- noventa y ocho, y el poseído por el demandado, bien del actor que tiene un área inscrita de cuatrocientos treinta y seis metros ochenta decímetros cuadrados, que se encuentra dentro de lo poseído por el accionado en una superficie mayor a esa. Ante la contundencia de esa declaración la prueba técnica resulta innecesaria. Artículo 341 del Código Procesal Civil.

VI. La calidad de poseedor que dice tener el accionado sobre el inmueble en cuestión fue correctamente analizada por el juzgador de instancia, al señalar que el derecho de dominio es de mejor linaje que el de posesión, de manera que aunque esa posesión se haya ejercido por décadas, no es oponible al propietario registral del bien, condición que tiene el actor.”

## **8. Posesión Sin Justo Título**

[Tribunal Segundo Civil, Sección II]<sup>ix</sup>

Voto de mayoría

“En la sentencia de primera instancia se rechazó en todos sus extremos la demanda por medio de la cual el señor Efraín Pérez Rodríguez, pretende se declare que ha usucapido cerca de ocho mil metros cuadrados de la finca del partido de San José, matrícula 230.454, inscrita a nombre de la demandada, Inversiones Mago, Sociedad Anónima; y se declare también prescrito negativamente el derecho de propiedad de esa sociedad respecto de lo que pretende usucapir. También denegó la reconvenición por medio de la cual esa sociedad pidió se resolviera el contrato de arrendamiento existente entre ella y el señor Pérez Rodríguez, se le condenara a pagar alquileres insolutos, se le ordenara desalojar la casa de habitación que se encuentra en el inmueble, así como los daños y perjuicios que dice haber sufrido, según lo consignado en la parte resolutive de esta sentencia. Contra lo resuelto apelan ambas partes. En primer lugar, dada la naturaleza de los agravios, cabe referirse a los argumentos que en el momento procesal correspondiente formuló la parte actora reconvenida y, luego, a los indicados por la sociedad demandada reconventora.

IV. Recurso de apelación de la parte actora reconvenida. El señor Efraín Pérez Rodríguez formuló los motivos de disconformidad contra la sentencia apelada al momento de interponer su escrito de apelación. Dentro del plazo conferido para expresar agravios no amplió sus motivos de disconformidad. Asimismo, fuera de dicho plazo, en escrito presentado el 17 de febrero de 2009, se apersonó para exponer otros argumentos (folio 1397), el cual no puede tomarse en consideración precisamente por ser extemporáneo (artículo 143 del Código Procesal Civil). Los agravios esbozados oportunamente al apelar, literalmente dicen:

*“NO ES CIERTO COMO LO INDICA EL SEÑOR JUEZ, QUE YO HAYA MANIFESTADO QUE DESDE 1993, OCUPE UNA PROPIEDAD INSCRITA A NOMBRE DE LA DEMANDADA, ES CIERTO QUE DESDE ESA FECHA, OCUPO COMO POSEEDOR EN PRECARIO UN INMUEBLE, INSCRITO EN ESE ENTONCES A NOMBRE DE MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y PAVIMENTOS S.A., SOCIEDAD QUE POSTERIORMENTE LA VENDIÓ A ALBINA SÁNCHEZ ELIZONDO, ESCRITURA QUE NO FUE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO, SINO HASTA EL AÑO 2004, POR CUANTO AL MARGEN DE DICHA FINCA EXISTÍAN VARIAS*

ANOTACIONES, DESDE 1993, EN QUE ENTRE EN POSESIÓN DE DICHO INMUEBLE, NUNCA NADIE SE ACERCO A MANIFESTARME QUE SE TRATABA DE UN BIEN INMUEBLE INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO, EN DICHA PROPIEDAD SIEMPRE VIVÍ EN UNA CASA EN ELLA CONSTRUIDA, CON MI FAMILIA, CULTIVANDO EL TERRENO, REALIZANDO ACTOS DE POSESIÓN ESTABLES, EFECTIVOS, COMO DUEÑO, EN FORMA PACIFICA PUBLICA E ININTERRUMPIDAMENTE, CON EL PROPOSITO DE PONER EL TERRENO EN CONDICIONES DE PRODUCCIÓN, PARA MI SUBSISTENCIA Y LA DE MI FAMILIA, ESTO A PESAR DE QUE YO HE TRABAJADO EN MECÁNICA, LO QUE NO IMPIDE QUE TAMBIÉN TRABAJARA LA TIERRA, CONJUNTAMENTE CON MISHIJOS.-

TIEMPO DESPUÉS DE QUE ESTUVIERA EJERCIENDO LA POSESIÓN EN DICHO INMUEBLE, EN UNA OCASIÓN LLEGO A LA CASA EL SEÑOR CARLOS FRANCISCO MATA GRANADOS Y ME DIJO QUE EL ERA EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE Y QUE SI QUERÍA CONTINUAR VIVIENDO Y SEMBRANDO EL TERRENO TENIA QUE FIRMÁRSELE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, LO QUE ACEPTE POR TEMOR, PERO LUEGO ME DI CUENTA AL HACER EL ESTUDIO EN EL REGISTRO PUBLICO, QUE DICHO SEÑOR HABÍA MENTIDO QUE ESA FINCA NO LE PERTENECÍA, SINO COMO HE DICHO SU PROPIETARIO ERA MOVIMIENTOS DE TIERRAS Y PAVIMETOS S.A. CUYO REPRESENTANTE NUNCA SE APERSONO AL INMUEBLE, A RECLAMARME EL MOTIVO POR EL CUAL YO LO ESTABA POSEYENDO. EN EL AÑO 2004, ME ENTERE QUE MOVIMIENTOS DE TIERRA Y PAVIMENTOS S. A LE HABÍA VENDIDO LA PROPIEDAD A LA SEÑORA ALBINA SÁNCHEZ ELINZONCO, POR LO TRATE DE PONERME EN CONTACTO CON ELLA Y EXPLICARLE MI VERDADERA SITUACIÓN COMO POSEEDOR EN PRECARIO Y DE BUENA FE, DE LA PROPIEDAD, ELLA ME DIJO QUE ERA CIERTO QUE ESA FINCA LE PERTENECÍA Y QUE ESTABA POR INSCRIBIRSE A NOMBRE DE ELLA, QUE UNA VEZ QUE SE ENCONTRARA DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO PUBLICO A SU NOMBRE PODÍAMOS HABLAR. LA FINCA QUEDO INSCRITA A SU NOMBRE EN SETIEMBRE DEL 2004. EN NOVIEMBRE DEL 2004, MISTERIOSAMENTE, YAQUE NO PUEDO EXPLICÁRMELO, INVERSIONES MAGO S.A. INSCRIBE LA PROPIEDAD A SU NOMBRE, HACIENDO USO DE DOCUMENTOS DEL AÑO 1976 EL REGISTRO PUBLICO PROCEDIO, A DEJAR SIN EFECTO LA INSCRIPCIÓN DEL INMUEBLE A NOMBRE DE LA SEÑORA SÁNCHEZ ELIZONDO A INSCRIBIR A NOMBRE DE INVERSIONES MAGO S.A.

EN EL AÑO 2002, EL SEÑOR CARLOS FRANCISCO MATA GRANADOS REPRESENTANTE DE ESA SOCIEDAD PROCEDIO A ESTABLECER UN DESAHUCIO E MI CONTRA, EL QUE FUE DECLARADO SIN LUGAR, POR CUANTO NO ERA EL PROPIETARIO REGISTRAL DEL FUNDO. EN EL 2006, ESTABLECIO UN NUEVO DESAHUCIO ADMINISTRATIVO EN MI CONTRA, EL CUAL TAMBIÉN FUE DECLARADO SIN LUGAR. EN ESE MISMO AÑO PROCEDIO A ESTABLECER UN NUEVO DESAHUCIO JUDICIAL, EL CUAL FUE DECLARADO CON LUGAR, DESLOJANDOME DE LA CASA, PERO NO DE TODO EL INMUEBLE, POR LO QUE YO CONTINUO DENTRO DEL MISMO, HABITÁNDOLO Y SEMBRÁNDOLO, COMO POR MAS DE DIEZ AÑOS HE POSÉIDO COMO LO HE MANIFESTADO.

*NO ES CIERTO COMO LO ESTABLECE EL SEÑOR QUE LA PARTE DEMANDADA HA SIDO PUESTA EN POSESIÓN DEL INMUEBLE, FUE PUESTO EN POSESIÓN DE UNA CASA DE HABITACIÓN, PERO EL ÚNICO POSEEDOR DEL TERRENO, CONTINUA SIENDO EL SUSCRITO, QUIEN EN NINGÚN MOMENTO HA DEJADO DE POSEERLO POSESIÓN QUE HE EJERCIDO POR MAS DE QUINCE AÑOS, VIVIENDO DENTRO DEL TERRENO CULTIVÁNDOLO, EN MAS DE OCHO MIL METROS, COMO CONSTA DE LA INSPECCIÓN REALIZADA.SIN EMBARGO LA PARTE DEMANDADA NUNCA LO HA POSÉIDO.*

*SIEMPRE HE POSÉIDO DE BUENA FE SIN EMBARGO EL JUZGADO ME CONDENA AL PAGO DE LAS COSTAS DE ESTE PROCESO Y RESOLVE SIN ESPECIAL CONDENATORIA A LA PARTE DEMANDADA, LO QUE CONSIDERO QUE NO ES DE JUSTICIA, YA QUE CON MI ESFUERZO HA PROCEDIDO A PONER EN PRODUCCIÓN LA TIERRA PARA MI MANUTENCIÓN Y LA DE MI FAMILIA.POR TODO LO ANTERIOR PRESENTO RECURSO DE APELACIÓN CONTRA LA SENTENCIA DICTADA.”*

No lleva razón el señor Pérez Rodríguez en sus argumentos. En el fallo apelado se descartó que don Efraín pudiera llegar a usucapir un bien en plena zona urbana si no cuenta con título traslativo que legitime su entrada en posesión. Ello es correcto, por cuanto uno de los requisitos para adquirir originariamente bienes de la naturaleza del aquí discutido por medio de la prescripción adquisitiva, es el “justo título” o “título traslativo”, el cual consiste en un negocio jurídico que, de haber provenido del legítimo propietario de un fondo, hubiera provocado válidamente su transmisión. Precisamente, por no ser el dueño quien dispuso de éste, el negocio jurídico no resulta idóneo para que el presunto adquirente sea considerado desde ese momento como propietario. Sin embargo, este negocio inválido sirve, junto con los requisitos de la buena fe y la posesión (pública, pacífica, ininterrumpida, como si fuera propietario y por más de diez años), para una posterior adquisición del bien por usucapión (artículos 853 a 864 del Código Civil). El propio actor ha indicado, sin reparo alguno, que no habría adquirido de nadie el inmueble que pretende usucapir, sosteniendo que fue unilateralmente que entró a poseerlo, con lo cual carece del título exigido por el artículo 853 del Código Civil para ello. Por otra parte, también carece de buena fe. El artículo 285 de dicho Código sustantivo dispone: “ *En todos los casos en que la ley exige posesión de buena fe, se considera poseedor de buena fe al que en el acto de la toma de posesión creía tener el derecho de poseer. Si había motivo suficiente para que dudara corresponderle tal derecho, no se le debe considerar como poseedor de buena fe...* ”. Nadie puede objetivamente creer que un bien en plena zona urbana, en el año 1993, donde existían edificaciones, carezca de dueño; ni tampoco que tiene derecho unilateralmente a introducirse ahí a realizar actos como si fuera su propietario. Estas circunstancias hacen concluir que el actor tenía plena conciencia que entraba en un bien que no le pertenecía. En todo caso, tampoco puede tener buena fe en la posesión, ni estimarse que ella fuera siempre a título de dueño, si él acepta y está comprobado que suscribió un contrato de arrendamiento desde el 16 de noviembre de

1993, precisamente con la sociedad actora. Dice que lo hizo por temor, pero no señala prueba alguna que sustente su aseveración. Ello demuestra que sabía que el fundo era ajeno y que la posesión que ejercía era precaria, pero a título de arrendatario y no como propietario, al menos en la porción que le había sido arrendada. Y si poseyó dentro del mismo fundo más de lo que contemplaba el arrendamiento, ni siquiera existía justificación o título alguno que le permitiera poseer válidamente. En su escrito de apelación, el señor Pérez Rodríguez hace una serie de afirmaciones que no fueron incluidas en los hechos probados, tales como que ese bien pertenecía a Movimientos de Tierras y Pavimentos,S.A., cuando entró a poseer, quien posteriormente se lo vendió a la señora Albina Sánchez Elizondo, a la que habría contactado para explicarle su situación y buscar una solución; y que si bien es mecánico, ello no le impide trabajar la tierra con sus hijos para el sustento de su familia; todos estos hechos no basta con enunciarlos, han de ser sustentados con elementos probatorios válidamente introducidos al proceso (artículo 317, inciso 1, del Código Procesal Civil), lo cual no hace el apelante, pues en ningún momento indica las pruebas que estima fundan sus afirmaciones. En la sentencia apelada se estimó que la legislación aplicable es la civil y que por ello la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia estimó que es esta jurisdicción y no la agraria la competente para dilucidar el litigio. En efecto, dicha Sala, en su resolución de las 14:25 horas del 6 de mayo de 2006, No. 000233-C-2006, indicó:

*“IV. Analizados los autos, considerando la extensión de 9.610,10 metros cuadrados del inmueble, su ubicación en área urbana a 100 metros de la Iglesia y las manifestaciones del demandado (folio 67), se estima que el terreno que se pretende usucapir no es agrario. La cantidad de árboles y los sembradíos temporales que dice haber realizado el actor no son muestra de que se realice en ese lugar actividad empresarial agrícola alguna...”* (folios 826 y 827). Ello avala la tesis de que no procede la usucapión, ante la evidente ausencia de título. También el a quo descartó, con las propias manifestaciones del señor Pérez y con prueba testimonial, que fuera agricultor y que la actividad efectuada en el fundo era insuficiente para considerarla como una explotación agraria idónea para brindar el sustento de su familia. Ello no es combatido con argumentos idóneos, de manera eficiente por el apelante, quien no se refiere en su escrito a ningún elemento probatorio que contraríe lo indicado por el señor juez en el fallo apelado. No tiene en absoluto relevancia que tenga quince años o más de posesión, ni que registralmente la propiedad estuviera inscrita a nombre de Movimientos de Tierras y Pavimentos, Sociedad Anónima, cuando él ingresó en el fundo y que fuera posteriormente que se completara el trámite de inscripción a favor de la demandada reconventora. Ello a nada conduce si su posesión no es de buena fe ni tampoco fue adquirida en virtud de título que pueda al menos calificarse como justo. La parte demandada, quedó indubitablemente demostrado, es la legítima propietaria del inmueble, lo cual hace irrelevante que lo haya o no poseído. En todo caso, como se señala en el fallo de primera instancia y no es eficientemente combatido

en la apelación, sí existió un contrato de arrendamiento entre las partes, por lo que los actos posesorios del apelante nunca pueden llegar a sustentar una usucapión, ni en la parte que fue objeto de éste, ni mucho menos en porciones de la finca que ni siquiera estuvieran incluidas en ese convenio. Por todos estos motivos, no son procedentes los agravios indicados y la condenatoria en costas a cargo de la parte actora resulta justificada, porque no existe razón alguna para exonerarla.

V. Recurso de apelación de la parte demandada reconventora. El representante de la sociedad demandada reconvenida, señor Carlos Francisco Mata Granados, también formula recurso de apelación. Su disconformidad se limita a la denegatoria del reclamo de daños y perjuicios. Afirma que existe prueba abundante de ellos y que si no había base suficiente para determinar su importe, cabría otorgarlos en abstracto, para que en ejecución de sentencia se fije su importe, según lo dispuesto por los artículos 5, 156 y 693 del Código Procesal Civil. El agravio planteado no puede ser acogido. En efecto, afirmar únicamente que existe prueba abundante de daños y perjuicios no es suficiente para revocar lo resuelto en primera instancia. Es obligación de la parte apelante indicar expresamente cuáles serían esos medios probatorios existentes en autos de los cuales se acreditarían los daños y perjuicios. Además, debe también precisar cuáles serían en concreto los daños y perjuicios supuestamente demostrados con los medios probatorios específicamente indicados. La sentencia apelado parte de la afirmación de una total ausencia de prueba al respecto. Si ello no es así, debe la parte reconventora indicar cuál es la prueba que socava la premisa del fallo impugnado en cuanto a este punto, lo cual no hace. No se puede tampoco efectuar una condenatoria en abstracto, porque ello sería posible únicamente cuando estén específicamente demostrados los daños y perjuicios y solo quede pendiente su cuantificación, la cual en tal hipótesis podría ser efectuada en la fase de ejecución de sentencia, según lo dispone el artículo 156 del Código Procesal Civil; si no hay prueba de ellos, no se puede diferir ninguna determinación para la fase de ejecución de sentencia. Por ello, este agravio resulta improcedente.”

## **9. Posesión, Prescripción Negativa y Justo Título**

[Tribunal Segundo Civil, Sección II]<sup>x</sup>

Voto de mayoría

“I. La propiedad de un bien inmueble no se pierde por prescripción negativa, sea, por causa simplemente del no ejercicio del derecho por el tiempo previsto por el legislador. Sin embargo, podría producirse el fenómeno de la usucapión, denominada también prescripción positiva, cuando alguien que no sea propietario, de buena fe entra en posesión del bien en virtud de un título traslativo -calificado en doctrina como justo- permaneciendo en carácter de poseedor como si fuera dueño de manera

pública, pacífica e ininterrumpida por diez años o más. La prescripción positiva o usucapión tiene un doble efecto: extintivo (al producir la pérdida del dominio del propietario original) y constitutivo (al nacer un nuevo derecho de propiedad para el usucapiente). Contrario a lo que sostiene el apelante, el justo título no es la posesión, ni "se genera" simplemente al permanecer en el bien de manera pública, pacífica e ininterrumpida, como dueño, por más de diez años. El título es un requisito que justifica el inicio de la posesión y consiste, en síntesis, en un negocio jurídico que hubiera producido la inmediata transmisión del dominio entre las partes de haber sido el enajenante el legítimo titular del bien inmueble. El negocio no produjo tal efecto traslativo, precisamente porque quien dispuso no era su dueño. Pero este título o negocio tiene la función de justificar, desde un punto de vista axiológico, la entrada en posesión del bien al frustrado adquirente como si fuera dueño. Se trata, por ende, de un requisito que debe estar presente en la génesis de la posesión y no se puede "generar" luego de diez años cuando se han cumplido las características de otro requisito distinto cual es la posesión. La posición jurisprudencial respecto del requisito del justo título tiene su máxima expresión en la sentencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, No 1 de las 14 horas del 6 de enero de 1999, en la cual se desecha que los requisitos de la posesión (ejercida como si fuera dueño, pública, pacífica e ininterrumpida y por diez años) se puedan convertir en justo título para usucapir civilmente un inmueble. Al respecto, dada su trascendencia, cabe citar los respectivos considerandos sobre el tema, los cuales indican:

"III. La cuestión cardinal aquí debatida, ha venido siendo objeto de consideración por esta Sala, a lo largo de varios años. Consiste dicha cuestión en determinar si para usucapir precisa o no el título traslativo de dominio. En un principio, teniendo en mira necesidades específicas, realmente manifestadas en el ámbito de la actividad eminentemente agraria, esta Sala, con su actual integración, emitió el criterio contenido, entre otras, por la sentencia N° 92-91. En tal pronunciamiento se dijo: "Para este caso el título se confunde con la posesión en cuanto el título es la posesión misma. Su carácter de "justo" radica en tener el carácter de ser lícito y para el caso ad usucapionem, es decir reunir la posesión los requisitos de ser continua, pública y pacífica, comportándose quien la ostenta como su verdadero titular..."

Sin embargo, ya en la sentencia N° 162 de 14:30 hrs. del 4 de diciembre de 1992, en un asunto civil, se expresó: "La posesión adquirida en virtud de un título no traslativo, no es apta para la usucapión civil. Si, verbigracia, se ha entrado en posesión en virtud de un arrendamiento o por mera tolerancia, no se cuenta con el requisito del título para acceder, por el transcurso del tiempo, a la propiedad del bien". Antes de lo transcrito, en el mismo fallo, se dijo: "La doctrina civilista ha procurado precisar los requisitos del "título" para poder servir, junto con los demás supuestos previstos por ley, como causa adquisitiva de los derechos reales poseíbles. Dentro de estos -cabe indicar- debe tratarse de un título traslativo, según lo califica el artículo 853 del Código Civil; sea, un

negocio jurídico el cual, en condiciones normales, sería idóneo para transferir el dominio, pero, por tratarse de un acto realizado por sujeto no titular del derecho, no podría producir, de inmediato, el fenómeno traslativo..."

Pocos meses después, en sentencia de las 14:00 hrs. del 7 de abril de 1993, bajo el número 19, esta Sala, en un asunto civil, emitió pronunciamiento en los siguientes términos:

*"V. Nuestra legislación califica de justo el título (artículo 854 del Código Civil). Este requisito se refiere al título traslativo de dominio y no a las cualidades de la posesión, por cuanto ésta última goza de autonomía, y ha de presentar las características de pública, pacífica, ininterrumpida y en condición de titular. El título traslativo de dominio se constituye en elemento justificante de la posesión -no a la inversa-, y debe contar con esta característica antes o al momento de poseer. Tampoco ha de confundirse con la buena fe, pues ésta es un requisito subjetivo relacionado con la creencia del adquirente de estar asistido por el derecho en la posesión ejercida. En la mayoría de los países se requiere el justo título para la prescripción ordinaria. Por ejemplo, el Código Civil Italiano de 1942 no habla específicamente de justo título, pero se refiere a un "... título que sea idóneo para transferir la propiedad ..." (artículo 1159), lo cual es interpretado, en forma casi unánime por la doctrina y jurisprudencia de ese país, en el sentido de ser cierto y válido. En igual sentido, el artículo 1.940 del Código Civil Español establece el justo título como un requisito de la usucapión ordinaria, definiéndolo en el ordinal 1952 como aquel "... que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate", añadiendo, en el siguiente artículo (1953), que "El título para la prescripción ha de ser verdadero y válido". Igualmente, en Argentina el artículo 3999 del Código Civil prevé la prescripción ordinaria en 10 años cuando el adquirente cuenta con el justo título y la buena fe, y el 4011 agrega: "El título debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído. El título putativo no es suficiente, cualesquiera sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título suficiente". También el Código Civil Francés se refiere al justo título, en primer lugar en su artículo 550, al definir al poseedor de buena fe como aquel "... que posee como propietario, en virtud de un título traslativo de dominio cuyos vicios ignora". Asimismo, lo establece como uno de los requisitos para la denominada prescripción de 10 a 20 años y, según el numeral 2267, el título nulo por defecto de forma no puede servir de base a este tipo de usucapión. La justicia del título radica, según ha desarrollado la doctrina, antigua y reciente, en su veracidad y validez. La primera característica se refiere a su existencia real, excluyéndose como tal al título putativo y al simulado. En ambos casos, no hay un justo título operante, sólo la apariencia de éste. La posesión ejercida en virtud de un título putativo podría considerarse de buena fe, pero no apta para usucapir. La simulación del título entraña su inexistencia y además trae aparejada la mala fe de las partes intervinientes en ella. En cuanto a la validez del título han surgido algunas dudas. Se reconoce que el título*

*justificante de la posesión no está exento de vicios, pero éstos no le son intrínsecos. Se trata de una fallida transmisión del dominio realizada por un sujeto no titular, pero, haciendo abstracción de esa circunstancia, el negocio debe reunir los requisitos formales y sustanciales de validez que le son propios. No constituye título válido el absolutamente nulo, pues se trata de un negocio no apto, en forma abstracta, para transferir la propiedad. A manera de ejemplo, sería inidónea, a los efectos de la usucapión, la donación verbal realizada en contravención con lo dispuesto por el artículo 1397 del Código Civil. Generalmente, son aceptados en doctrina como aptos para usucapir los negocios anulables, pero según ha sido observado, con buen tino, en estos casos el negocio anulable es válido, per sé, si no se ha ejercido la respectiva acción dentro del plazo previsto por la ley (artículo 841 del Código Civil), produciéndose la consolidación del derecho en virtud de la subsanación del negocio anulable (artículo 838, in fine, ibídem).*

*VI. Para poder realizarse la usucapión ordinaria, es necesaria una perfecta correspondencia entre el objeto del título y el de la posesión, pues no se puede adquirir lo no poseído -aún si es lo referido en el título- o lo que no sea objeto del título -aún si se ha poseído-. Al respecto, la Sala ha señalado: "... en la usucapión ordinaria tiene que haber una completa correspondencia entre la posesión de la cosa o el derecho y el título. Cualquier desajuste o falta de acomodación entre lo poseído y el título le priva de idoneidad para actuar como tal en la usucapión ordinaria." (Sentencia Nº 16, de las 16:00 horas del 23 de marzo de 1982).*

*VII. Especial tratamiento merece lo relativo a la prueba del justo título por parte del adquirente. En algunas legislaciones se asigna, en forma expresa, la carga de la prueba de este requisito al interesado. El artículo 1954 del Código Civil Español, por ejemplo, indica que "El justo título debe probarse; no se presume nunca". De igual manera, nuestro Código Civil, en su artículo 854, exige la prueba de este requisito, pero exceptuando los casos en los cuales existen presunciones posesorias -tratándose de muebles o del derecho de posesión-, o no lo requiere del todo para usucapir -servidumbres continuas y aparentes-. La razón de las excepciones resulta fácil de entender, por el diverso tratamiento dado a los casos señalados. Tratándose del derecho de poseer, la forma de adquisición es más ágil que la prevista para el derecho de propiedad, pues su contenido no es pleno y permanente como el de ésta. En efecto, para adquirir este derecho, basta la posesión por un año (Artículos 279 y 869, in fine, del Código Civil), pero ello por una presunción posesoria válida tan sólo para el derecho de poseer, según reza el artículo 281 ibídem, mas no referida a la causa adquisitiva de la propiedad, la cual, a tenor del ordinal 854, siempre debe probarse. En otras palabras, no puede asimilarse el título justificativo de la simple posesión, con el título de adquisición -verdadero y válido, según se indicó en el CONSIDERANDO VII- de la propiedad. El ordinal 281 y el 854, lejos de contradecirse, encuentran correspondencia en sus respectivos ámbitos de aplicación. A este punto, es oportuno recordar los*

*derechos reales susceptibles de ser adquiridos por usucapión, en los cuales sí se requiere la demostración del justo título. Entre ellos se encuentra el derecho de propiedad -como derecho pleno- y los derechos de usufructo, uso y habitación -como derechos derivados-. En estos casos, no basta con presumir el derecho de poseer; es necesario demostrar una justa causa adquisitiva del dominio, del usufructo, del uso o de la habitación. La función de la presunción posesoria, plenamente aplicable al simple derecho de poseer -derecho real en cosa ajena, el cual, pese a su enorme relevancia, tiene un rango inferior al de propiedad- o al de dominio sobre bienes muebles -lo cual se funda en el sistema de publicidad a éstos aplicable-, no ha sido extendida por nuestra legislación a la prueba del justo título en otros casos. En éstos, la diferente naturaleza y consideración socio económica de los derechos, requieren, en el complejo supuesto de hecho de la adquisición originaria analizada, una causa justificante de la posesión, la cual sea explícita y permita no sólo analizar si el título es justo (válido y verdadero), sino también su concordancia con el bien objeto de posesión."*

**V.** En armonía con la línea jurisprudencial relacionada, en fallo N° 45 de 22 de mayo de 1996, considerando IX, la Sala razona de la siguiente forma: *"En los hechos invocados por la actora, se afirma que, con posterioridad a la muerte de su marido en el año 1981, continuó viviendo en la mencionada propiedad. A partir de ese momento, señala, ha ejercido la posesión del terreno a título de dueña, en forma quieta, pública, pacífica y sin interrupción por más de diez años. Las sentencias de primera y segunda instancias no tuvieron por demostrado la supuesta existencia del justo título con base en su derecho de poseer. Al contrario, se afirmó ahí la ocupación por mera tolerancia de su legítimo propietario. Al respecto, militan pruebas en autos para acreditarla. Ergo, no existiendo el título traslativo de dominio alegado por la actora, ni causa posesoria lícita, se estimó improcedente la usucapión argüida. Por ende, ambos fallos desestimaron las pretensiones de la recurrente por no existir justo título traslativo de dominio, aunque se hubiese acreditado la posesión de doña María. Ella recrimina, fundamentalmente, una indebida aplicación del artículo 854 del Código Civil, pues en su criterio se presume el justo título con base en su derecho de posesión ejercido sobre el inmueble. Empero, se impone señalar, al tenor de lo expuesto en el considerando precedente, dicha tesis no es de recibo. La situación fáctica subyacente no corresponde con los supuestos requeridos para la aplicación de dicho precepto. No se puede asimilar el título justificativo de la simple posesión con el de adquisición de la propiedad, derecho este último, a saber el de dominio, ostentado por el demandado. El haber poseído el bien, no es signo unívoco e inequívoco de la existencia de un título traslativo de dominio ni de causa posesoria lícita. La posesión precaria de la actora obedeció, como quedó demostrado en autos, a la actitud de mera tolerancia a favor de ella. Así lo reconoce la misma accionante en el recurso presentado ante esta Sala, cuando señaló: "... pues fue por su consentimiento que yo seguí viviendo allí después de muerto mi esposo...". La tesis de la recurrente en el sentido de que no es necesaria la prueba del*

*título no es admisible. Por el contrario, como se ha dicho con anterioridad, el título traslativo es requisito sine qua non para acceder al derecho de propiedad. Por otro lado, no puede asumirse en el subjúdice la existencia de justo título a los efectos de la usucapión. En primer lugar, de haber existido, que no lo fue, sería un negocio traslativo proveniente del legítimo propietario, no a non domino. Podría discutirse en tal caso acerca de la existencia del traspaso, en forma inmediata, por parte del titular a la adquirente; no de un supuesto en el cual es menester utilizar la prescripción positiva. En segundo lugar, su derecho de poseer no está acompañado de requisitos legales establecidos, como el de buena fe, pues ella conocía la existencia de su legítimo propietario: Virgilio Mora Rodríguez. El solo hecho de haber vivido durante muchos años en el inmueble, como indica la recurrente, no constituye el "justo título" requerido por nuestra legislación. También se plantea en el recurso la supuesta violación del artículo 860 del Código Civil. Sin embargo, esta norma únicamente regula el tiempo necesario para poder adquirir un bien por prescripción. No hace referencia a los demás requisitos previstos al efecto, como el justo título, por cuya inexistencia resultan frustráneas las pretensiones de la recurrente. En consecuencia, el fallo impugnado no incurrió en violación alguna de las citadas normas, por lo cual el agravio formulado debe desestimarse."*

La parte apelante no ha sostenido en este proceso el haber adquirido por cualquier causa traslativa (venta, permuta, donación u otra) el bien objeto de litigio por parte de quien no era su legítimo titular. Su entrada en posesión no fue, contrario a lo que sostiene, en virtud de un título traslativo, lo cual exige el artículo 853 del Código Civil para que opere la prescripción adquisitiva, el cual debe demostrar según el numeral 854 del citado Código por tratarse de un bien inmueble. Su tesis se basa en la simple posesión, la cual, como se indicó, por sí sola no basta para usucapir, ante la evidente ausencia de título traslativo.

V. Ya se indicó que la propiedad no prescribe negativamente. Por ende, el no haber ejercido actos tendientes a la recuperación del inmueble en disputa no produce la pérdida del derecho de propiedad de la sociedad demandada ni tampoco el acogimiento de la demanda de usucapión. El artículo 320 del Código Civil da legitimación al propietario de reivindicar el bien mientras otro no hubiera usucapido. Por paridad de razón, tiene derecho a resistir las pretensiones de usucapión de quien no haya cumplido con todos los requisitos de la prescripción positiva, por lo que la excepción de falta de derecho ha sido acogida en forma correcta en el fallo apelado, sin que perjudique en absoluto los derechos propietarios de la parte demandada el que hubiera o no ejercido acciones de defensa anteriormente en el bien que pretende adquirir la sociedad actora."

## 10. Concepto y Naturaleza Jurídica de la Posesión

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]<sup>xi</sup>

Voto de mayoría

**“V. EL DERECHO DE POSESIÓN CONSTITUYE UNO DE LOS ATRIBUTOS DEL DERECHO DE PROPIEDAD.** De previo a entrar a analizar de los agravios esbozados por el recurrente, consideramos que es importante referirnos a este aspecto antes reseñado, sobre todo, porque el planteamiento de la demanda del actor confluye en este aspecto esencial. Nótese que el actor aduce que su derecho de posesión sobre parte del inmueble inscrito a nombre de la demandada, le permite adquirir la propiedad sobre lo poseído, en virtud de la aplicación de los presupuestos de la prescripción positiva. Ante estas pretensiones, resulta esencial efectuar una limpieza conceptual de los términos posesión y propiedad. El autor Ricardo Zeledón señala que la posesión es uno de los conceptos en torno al cual las personas juristas de todos los tiempos han desarrollado de forma más ardua. La razón de esto, según ese autor, radica en que los ordenamientos jurídicos de cada nación le dan soluciones jurídicas distintas, ya sea considerándola un derecho independiente del de propiedad, o bien, dependiente de este último. Desde el punto de vista etimológico, la posesión deriva de “*possessio*” que por su parte proviene de “*sedere*” y del prefijo “*post*” que significa “estar sentado”. Para otras personas, deriva de “*positio pedium*” que significa “posición de pie”. Ambos orígenes coinciden en el término germánico “*sitzen*” o “*be sitzen*” que le otorga a la posesión un significado físico, material, de hecho (BONFANTE, P. “Instituciones de Derecho Romano”). La posesión es una subordinación de hecho, consciente y tutelada por el ordenamiento jurídico que se ejerce en los bienes de forma exclusiva, total o parcial, lo cual genera que la persona actúe sobre los bienes como su titular, con las limitaciones que señala la ley y el interés social (ZELEDÓN, Ricardo. “La Posesión”). Dicha subordinación es de hecho, pues se contrapone a la derecho, o sea que para la posesión es trascendental el poder físico frente al jurídico, sin que ello implique desconocer lo jurídico ya que éste es fuente de derecho. La consciencia se relaciona con el tener “*animus domini*”, o sea voluntad de poseer para que los actos posesorios tengan plena validez. La exclusividad significa que la persona debe ejercer su derecho posesorio sobre un determinado bien, sin que sea posible que otra la ejerza sobre él. Por último, la posesión implica un “actuar como titular”, lo que es diferente del “ser titular”, puesto que esto último está relacionado con el derecho de propiedad. Este conflicto entre la posesión y la propiedad, surgió incluso en el derecho romano, en el que se interpretaba que la “*possessio*” como el poder que tenía la persona sobre el fundo, siempre y cuando, dicho fundo no fuera objeto de propiedad privada. En ese período histórico, se afirmaba que la propiedad es una esfera de poderes que el derecho atribuye donde le son reconocidos ciertos presupuestos, en tanto que, la posesión no otorga poderes jurídicamente aceptados pero sí efectivamente

ejercitables, por lo que no se adquiere en base a presupuestos reconocidos por el derecho, sino con la actuación material efectiva de su contenido (BIONDI, “Instituzioni di diritto Romano”). Esta distinción no existe en el derecho germánico ni en el feudal, dado que las condiciones socioeconómicas no permitían distinguir entre el “ius possidendi” y el “dominium”. Incluso el Código Civil de Napoleón, no aclara la división conceptual entre ambas, dado que el numeral 2228, no indica diferencias importantes entre posesión y propiedad. No obstante, nuestro Código en su numeral 264, sí permite extraer que la posesión es un derecho accesorio de la propiedad.

**VII. NUESTRO ORDENAMIENTO LE OTORGA UNA EFICACIA ESPECIAL AL DERECHO DE PROPIEDAD DEBIDAMENTE INSCRITO.** Ahora bien, dicho derecho de propiedad resulta ser tutelable jurídicamente cuando se encuentre inscrito en el Registro Público. En este sentido, el numeral 267 *ibídem* dispone: ***“Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad”*** (Lo destacado es nuestro). Dicha norma deriva del principio de publicidad registral en materia de bienes inmuebles que rige en nuestro ordenamiento. Ese principio se regula en los artículos 455 y 456 del citado cuerpo de leyes. El primero señala ***“Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro”***. El 456 indica ***“La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos inscritos que se ejecuten u otorguen por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito de causas no implícitas o de causas que aunque explícitas no conste en el Registro”***. Tales normas permiten extraer la importancia que nuestro ordenamiento le otorga a las inscripciones registrales, puesto que, todas aquellas circunstancias ajenas a la inscripción resultan ser ineficaces cuando pretenden vencer este derecho de propiedad debidamente inscrito.

**VIII. EL DERECHO DE POSESIÓN DEL ACTOR RESULTA VENCIDO POR EL DERECHO DE PROPIEDAD INSCRITO QUE TIENE LA SOCIEDAD ACCIONADA.** En el sub- *judice*, las pretensiones del actor se fundamentan en el hecho de que, como supuesto poseedor por más de quince años de parte del terreno inscrito a nombre de la sociedad demandada, puede vencer el derecho de propiedad de ella tal hipótesis, conforme lo hemos venido explicando, resulta incorrecta. De seguir la tesis del recurrente en el sentido de la posesión decenal vence al derecho de propiedad, se violentaría el principio de seguridad jurídica, puesto que toda persona interesada en adquirir un bien inmueble debería investigar aspectos extra registrales, como por ejemplo, quien ostenta la posesión del bien a adquirir, lo cual provocaría un impedimento a la rapidez que debe imperar en las negociaciones de bienes. Por ende, todos los argumentos del

actor en cuanto a que su derecho de posesión debe de ser tutelado por encima del de propiedad, carecen de contenido jurídico.

**IX. LOS ARGUMENTOS EN CUANTO A LOS REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN ESTE CASO.** En otro orden de ideas, el actor, alega que el a-quo valoró incorrectamente las probanzas, dado que él cumple los requisitos necesarios para poder usucapir parte del terreno inscrito a nombre de la sociedad demandada. Tal y como señalamos supra, no resulta posible por vía de la prescripción positiva vencer el derecho de propiedad debidamente inscrito, ya que nuestro ordenamiento jurídico le otorga una validez superior a la inscripción registral de la propiedad, en aras del principio de seguridad jurídica (artículos 267, 455 y 456 del Código Civil). Aún así tampoco se dan los requisitos para la prescripción positiva en este caso. Nótese que del hecho segundo de la demanda se extrae que el actor tenía conocimiento que el inmueble que poseía correspondía a la finca inscrita a nombre de las contrademandantes. Ello implica que de ninguna forma es posible considerar su posesión como de buena fe, aunado a que, como lo señala el a-quo, no demostró la existencia de un título traslativo de dominio, el cual conforme al numeral 853 ibídem constituye un requisito sine qua non para usucapir.”

#### **11. Posesión: Tutela Penal en Caso de Usurpación**

[Tribunal de Casación Penal de San José]<sup>xii</sup>

Voto de mayoría

“IV. Por economía procesal (desde que a nada distinto conduciría la anulación de la sentencia por simples formalidades) se entran a conocer los motivos de fondo de ambas impugnaciones y se omite pronunciamiento sobre los restantes motivos por la forma. Aquellas argumentaciones sustantivas -por su identidad- se resuelven en forma conjunta declarándose **con lugar**, sin que ello signifique que este Tribunal avale algunas referencias de los impugnantes, como se pasa a indicar.

Aunque el artículo 225 se ubica en el Título VII “*De los delitos contra la propiedad” del Código Penal, es ya doctrina pacífica que la determinación del bien jurídico no se hace conforme a las enunciaciones que al respecto haga el legislador, sino atendiendo al contenido de la norma prohibitiva. En nuestro derecho, el citado numeral es claro al establecer, como objeto de tutela, la posesión inmobiliaria (definida por el artículo 277 del Código Civil como la facultad que corresponde a una persona de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho) y no su titularidad aunque, por supuesto, indirectamente se tutela ésta pero sólo cuando una misma persona detenta ambos atributos del dominio. Así se desprende de una lectura de sus incisos 1 (“Al que...despojare a otro...de la posesión o tenencia”) y 3 (“Al que...turbare la posesión o tenencia”) y lo mismo cabe indicar sobre otros artículos que, de modo directo (227*

incisos 1 y 4 *ibídem* que aluden a la posesión) o indirecto (el 226 *ibídem* en tanto menciona que el tercero tiene derechos sobre las aguas) aluden al tema.

Lo que cabría cuestionarse es si se tutela la posesión o la propiedad cuando el artículo 225 en su inciso 2 señala: "*Al que para apoderarse de todo o parte de un inmueble, alterar los términos o límites del mismo*". No obstante, el titular del bien goza de la posesión de éste -que, conforme a aquella definición legal, no tiene ser inmediata o directa- pues, conforme lo establece el artículo 278 del Código Civil "*El derecho de posesión se adquiere junto con la propiedad y se hace efectivo por la ocupación o tradición del derecho o cosa de que se trata*". Así lo ha establecido la jurisprudencia nacional:

*"Alega el recurrente que el bien jurídico protegido en el delito de Usurpación lo es la posesión y no la propiedad, pero deja de lado que, aunque ello es cierto (pues conforme a las circunstancias se protegería al poseedor independientemente de quien pudiese ser el dueño), de acuerdo con el artículo 264 del Código Civil la primera es un atributo o derecho de la segunda, y no se está en el presente asunto en aquellos casos en que se puede hacer valer la posesión independientemente del derecho de propiedad ( art. 279 del Código Civil ). No debe olvidarse que "el derecho de propiedad no es una suma o reunión de facultades, sino un centro unitario y autónomo de todas las que pueden recaer sobre la cosa, las cuales pueden ser sustraídas al propietario en medida variable, sin que por ello pierda el dominio su integridad potencial y su virtualidad de recuperarlas" ( Bonet Ramón, Francisco; Código Civil Comentado; ed. Aguilar, 1964, España, p. 326 ). Se reitera que lo que se protege en el delito de Usurpación es la posesión, pero ello no descarta en modo alguno que el propietario que tiene debidamente inscrito a su nombre el inmueble ( quien tiene el derecho de poseer entre los atributos que el derecho de propiedad le otorga) que no limpia un lote o simplemente lo descuida (por haberse ido del país o por no haber nombrado oportunamente un apoderado que se encargara de él) pierda por esa sola razón la mencionada tutela que la ley penal determina."*

Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, voto N° 425-F-93 de las 09:20 hrs. del 29 de julio de 1993.

Por ende, la respuesta conduce, inexorablemente, a señalar como bien jurídico primariamente tutelado el de la citada posesión, tanto como derecho como hecho - simple tenencia- ya que si bien el artículo 281 del Código Civil establece que el "*El hecho de la posesión hace presumir el derecho de poseer*", al posibilitar la prueba en contrario es posible pensar que ambos, hecho y derecho de posesión, se encuentren separados:

*"Mediante la figura de la usurpación, no se protege el derecho de propiedad, o el mejor derecho de posesión, sino la posesión efectiva e incluso la mera tenencia y en el*

*presente caso (...) independientemente de la naturaleza (civil o agraria) de la posesión ejercida por el agraviado, es un hecho incontrovertido que era de naturaleza agraria la posesión que venían ejerciendo los acriminados. .... Las normas punitivas constituyen una fracción del ordenamiento jurídico y en ese tanto, su aplicación debe armonizar con el todo del que constituye parte integral. Por eso se afirma, que la adecuación de la conducta al tipo, es sólo un indicio de su antijuridicidad (...) No existe ilícito penal entonces en la especie, pues no puede considerarse antijurídica la posesión ejercida sobre el inmueble por los encartados, si la legislación agraria amparaba los actos ejercidos por éstos, quienes ante la ausencia del ofendido en la finca, procedieron a explotarla con cultivos propios de la zona" Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, voto Nº 1393-2004 de las 10:10 hrs. del 03 de diciembre de 2004.*

Desde esta óptica, las referencias que hace el Lic. Valverde Bermúdez (sobre el mejor derecho de dominio, mejor derecho de propiedad, mejor derecho de uso y mejor título aunque no inscrito o la determinación o no de quién es el verdadero titular del bien) no interesan en lo absoluto pues, de estar esos atributos del dominio en distintas manos, un poseedor puede ser tutelado en su posesión aun contra el propietario del inmueble y un poseedor de hecho puede serlo en contra de quien detenta el derecho de posesión.

No obstante lo anterior, llevan razón los impugnantes al señalar que, contrario a lo establecido en la sentencia, quien tenía la posesión del inmueble era el encartado y no el ofendido, motivo por el cual los actos desplegados por el señor Ávila Castro (de cortar la cerca que construyó el ofendido) lo son en legítima defensa de su propiedad, tal y como lo faculta el artículo 305 del Código Civil, por lo que su conducta, si bien típica, no es formalmente antijurídica y amerita su absolutoria.

Nótese que -como se indica en los hechos probados- el aquí ofendido adquirió el inmueble en el año 2002 y es en el año 2003 en que procede a levantar una cerca, por un lugar en donde existía una cerca antigua (que los impugnantes refieren que no se acreditó si correspondía al lindero o si era un aparto de potrero, aspecto sobre el que, efectivamente, ninguna prueba se produjo), luego de lo cual el encartado cortó la alambrada impidiéndole, además, transitar o ejercer actos en esa área (cfr.: folio 191). Esa adquisición está debidamente documentada en la copia del testimonio de escritura de folio 3 (documento que el tribunal *a quo* no valoró pese a estar debidamente admitido, sin que deba decretarse la nulidad desde que su contenido, en términos generales, sí fue referido en los hechos probados) en donde se consigna que doña Rafael Elizondo Pérez le vendió a Edwin Rodríguez Chavarría, el 10 de julio del año 2000, *"las mejoras y derechos de un terreno sin inscribir"* que fue descrito como *"terreno de tacotales (...) mide veinte hectáreas **aproximadamente renunciando las partes a reclamos futuros por cualquier exceso o defecto en la cabida del terreno por no conocer la demarcación exacta del mismo**"* (el destacado no es del original). Antes

de esa fecha, según dijo el mismo ofendido, él carecía de cualquier derecho de posesión en ese inmueble. Aquel terreno había sido adquirido, a su vez, por doña Rafaela el 10 de julio de 1990 (tal y como consta a folio 5) de manos de Antonio Valerio Valerio, oportunidad en la que a doña Rafaela se le vendió esa misma cantidad (veinte hectáreas), la descripción era similar (tacotales, montaña y pasto) y se hizo la misma renuncia a reclamos por desconocerse la demarcación exacta del mismo. Ese documento permite descartar la versión que en juicio emitiera doña Rafaela quien no podría afirmar que Edwin respetó los linderos si, antes, ella misma había declarado que desconocía cuál era la demarcación exacta de la finca.

Por su parte, dentro de la copia del proceso interdictal agrario (tampoco valorada exhaustivamente por el juez *a quo* pese a haber sido debidamente admitida: ver folio 186) consta un testimonio de escritura en donde Jesús Valverde le vendió al aquí encartado Dagner Ávila, desde el año 1985 (folios 88 y 89) un terreno sin inscribir de cuarenta hectáreas. Es en virtud de ésta adquisición, muy anterior a la efectuada por doña Rafaela y, obviamente, a la de don Edwin, que el encartado entra en posesión de la franja de terreno en discusión. De modo tal que ello conduce al Tribunal Agrario a desestimar una demanda interdictal interpuesta por el aquí ofendido contra el encartado al señalar que el primero no demostró la posesión que tenía sobre aquel terreno (cfr.: folios 119 a 125 y 138 a 141). A este respecto, el tribunal de mérito, en forma confusa y contradictoria, señala: *"Como documento importante, aportado por la defensa de Dagner, está el voto N° 869-F-04 del Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José y como dato relevante es que el Tribunal dispuso confirmar un interdicto de amparo de posesión y de restitución que el ofendido enderezó contra Dagner. El elemento fundamental allí estuvo fijado por la "intención (sic) de despojo", es decir, que Edwin Rodríguez había situado en su pretensión agraria, el asunto por la **vía del despojo que había sido objeto por parte de Dagner de una parte de su finca**; esta versión no es la que se acreditó en debate. Se trató de una acusación contra Dagner por una intención de despojo efectivamente, según el marco teórico del Ministerio Público y una turbación o perturbación en el ejercicio del derecho de posesión, por parte del querellante. **La defensa del acusado estuvo diseñada para sostener que Dagner no disponía de ninguna intención de despojo de la parcela de Edwin y eso estuvo correcto** y su fundamentación corrió por cuenta del andamio de ese voto del Tribunal Agrario; pero, no podríamos separarnos del planteamiento hipotético del querellante que se convirtió en certeza judicial, cuando se determinó que el encausado con violencia y amenazas e intimidación, **cortó la cerca nueva**, primero, y amenazó e intimidó a Edwin, después; y desde entonces, no ha permitido que él ejerza su derecho limpiamente en su parcela. En este caso, estima el Tribunal, que la construcción de la cerca por parte del ofendido, había sido dentro de su finca y que con la violencia y las amenazas, Dagner no ha permitido que él ejerza su derecho constitucional. Desde este punto de vista, **la defensa del encausado sobre la base de esa resolución, estuvo***

**correcta. Lo que no debe dejarse de lado es que el querellante acusó por la perturbación en el ejercicio de la posesión que fue lo que resultó totalmente acreditado"** (cfr. folio 196). Aunque el *a quo* quiere decir que no se requiere tener intención de despojar a otro para perturbarlo en la posesión, es lo cierto que, en cualquiera de esos dos casos, se necesita acreditar la existencia de esa posesión que no tenía el ofendido (y que dicho tribunal así lo tuvo por acreditado al indicar que lo alegado por la defensa sobre la base del voto del Tribunal Agrario estaba correcto) desde que él adquiere e ingresa al terreno muchos años después de que lo hiciera el encartado, por lo que era éste y no aquel quienes detentaban la posesión de esa franja. Por ello, el cortar la cerca nueva (construida por el ofendido en el sitio en donde él piensa que debe ir y no en el sitio que él ha detentado como suyo) no es una perturbación a la posesión del ofendido, desde que éste no tenía dicho derecho o tenencia sino que era el encartado el que las venía defendiendo. De allí que los actos narrados por el ofendido y los testigos (de que el encartado le cortó la cerca, lo amenazó de volverlo a hacer cuantas veces la levantara, etc.) si bien son ciertos, como lo tuvo por acreditado el tribunal de mérito, no constituyen el delito de usurpación (pudiendo generarle responsabilidad por las amenazas o la agresión con arma, aspecto que no puede ser discutido en esta vía al no estar acusado) sino, más bien, son el ejercicio del derecho de defensa de los derechos reales que ostentaba el encartado - con o sin justo título, con o sin mejor derecho, aspecto que no interesa para los efectos que nos ocupan y que deberán ser discutidos por las partes, si a bien lo tienen, en otra vía- motivo por el cual, por economía procesal, deben acogerse los motivos de fondo y absolver de toda pena y responsabilidad al aquí imputado por el delito de usurpación que se le ha venido atribuyendo."

**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.

- 
- ii TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Sentencia 1189 de las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del catorce de noviembre de dos mil doce. Expediente: 10-100012-0217-CI.
- iii TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Sentencia 848 de las ocho horas con diez minutos del veinticuatro de agosto de dos mil doce. Expediente: 12-000318-0164-CI.
- iv TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Sentencia 154 de las catorce horas con cincuenta minutos del diecisiete de mayo de dos mil doce. Expediente: 08-000679-0185-CI.
- v TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Sentencia 130 de las siete horas con cuarenta minutos del diecisiete de febrero de dos mil doce. Expediente: 11-000664-0164-CI.
- vi TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia 406 de las catorce horas con cincuenta minutos del veintitrés de noviembre de dos mil diez. Expediente: 04-000453-0180-CI.
- vii TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia 301 de las diez horas con cuarenta minutos del treinta y uno de agosto de dos mil diez. Expediente: 08-000408-0930-CI.
- viii TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia 270 de las diez horas con cuarenta minutos del veintiséis de julio de dos mil diez. Expediente: 06-100573-0642-CI.
- ix TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia 246 de las once horas con diez minutos del treinta de junio de dos mil diez. Expediente: 05-000022-0689-AG.
- x TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia 190 de las doce horas con veinte minutos del veintinueve de mayo de dos mil nueve. Expediente: 02-001636-0181-CI.
- xi TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Sentencia 122 de las diez horas con treinta minutos del diecinueve de febrero de dos mil nueve. Expediente: 06-100178-0424-CI.
- xii TRIBUNAL DE CASACIÓN PENAL DE SAN JOSÉ. Sentencia 765 de las dieciséis horas con cuarenta y un minutos del seis de julio de dos mil siete. Expediente: 05-000081-0636-PE.