



EL TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO

Rama del Derecho: Derecho Civil.	Descriptor: Derechos Reales.
Palabras Claves: Título TraslATIVO de Dominio, Justo Título.	
Fuentes de Información: Normativa, Doctrina y Jurisprudencia.	Fecha: 25/03/2014.

Contenido

RESUMEN	2
NORMATIVA	3
1. Título TraslATIVO de Dominio y la Inscripción de Documentos en el Registro Nacional.....	3
2. Tradición y Título TraslATIVO de Dominio	3
3. Título TraslATIVO de Dominio y la Usucapión.....	3
DOCTRINA	4
Relación Entre el Justo Título y la Posesión en la Usucapión.....	4
El Título como Documento.....	4
El Título Como Causa o Modo de Adquisición.....	6
JURISPRUDENCIA.....	12
1. Justo Título y Título TraslATIVO de Dominio	12
2. Título TraslATIVO de Dominio	13
3. Concepto de Titulo TraslATIVO de Dominio.....	17
4. Requisitos para Usucapir: El Justo Título.....	18
5. El Plano de Agrimensura y el Título TraslATIVO de Dominio	19

6. Título Traslato de Dominio, Modos Originario de Adquirir la Propiedad y la Usucapión Contra Tabulas	21
7. Trámite en el Registro Nacional en Cuanto a la Inscripción de Títulos Traslato de Dominio	29
8. Usucapión, Prescripción Negativa, Compraventa y Título Traslato de Dominio	30
9. El Título Traslato de Dominio en la Usucapión.....	32
10. Títulos Repetidos sobre el Mismo Inmueble	33

RESUMEN

El presente informe de investigación reúne información sobre el Título Traslato de Dominio, para lo cual son aportados los artículos 462, 853 y 462 del Código Civil, los cuales hacen referencia al Título Traslato de Dominio como requisito para la inscripción de documentos en el Registro Nacional, para la declaratoria de usucapión; y además la relación que este título tiene con la tradición como modo de adquirir el dominio.

En este sentido se incluye doctrina que visualiza el Título Traslato de Dominio como un documento que cede el dominio de un bien y como la causa o el modo de adquisición de dicho dominio.

Mientras que la jurisprudencia realiza una definición sobre el Título Traslato de Dominio y lo relaciona con el llamado Justo Título y la posibilidad de adquirir un bien por medio de la usucapión.

NORMATIVA

1. Título Traslativo de Dominio y la Inscripción de Documentos en el Registro Nacional

[Código Civil]ⁱ

Artículo 462. Inscrito un título traslativo el dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ninguno otro que contradiga el derecho inscrito.

2. Tradición y Título Traslativo de Dominio

[Código Civil]ⁱⁱ

Artículo 482. La tradición se realiza desde el momento en que el dueño hace entrega y el adquirente toma posesión de la cosa.

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

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

3. Título Traslativo de Dominio y la Usucapión

[Código Civil]ⁱⁱⁱ

Artículo 853. Por prescripción positiva se adquiere la propiedad de una cosa.

Para la prescripción positiva se requieren las condiciones siguientes:

- Título traslativo de dominio.
- Buena fe.
- Posesión.

DOCTRINA

Relación Entre el Justo Título y la Posesión en la Usucapión

[Campos Jiménez, S.E.]^{iv}

La importancia del justo título radica para los fines de este trabajo en comprender que la mera posesión no importa para efectos de obtener un título de propiedad sobre terrenos no inscritos, pues es éste lo que da validez a la posesión y no al contrario. El negocio jurídico para validar la posesión y justificar la obtención del título debe estar necesariamente sujeto a las disposiciones legales que estuvieran vigentes al momento de su origen, pues es preciso eso lo que da su existencia real. De lo contrario, se convertiría en un título del todo nulo, y vaciaría de fundamento jurídico a la posesión de hecho que se está ejerciendo sobre el fundo.

El Título como Documento

[Quirós Lobo, G.M.]^v

[P. 108] Antonio Hernández Gil expone que el término título puede ser considerado como documento "...también designa como título el documento o instrumento en que se contiene. Se toma como un título traslativo, dirigido a transferir un derecho real, bien en la modalidad de la transmisión derivativa (sucesión) o en la modalidad de la transmisión derivativa constitutiva (la cual no quiere decir que la usucapión constituya una adquisición derivada). En el caso de tomar el título como título traslativo de dominio, se está ante la situación en que ha intervenido como enajenante el que no es dueño o titular del derecho, se está frente a una adquisición a non domino."¹

Por su parte, Lacruz Berdejo² también interpreta el término título como documento, por ello es que establece que éste debe reunir las características de verdadero y válido, que seguidamente se expone.

[P. 109] Juan Marcos Rivero³ es uno de autores que mantiene la posición de que el título, según lo determina el Código Civil de Costa Rica, debe ser entendido y con ello interpretado como sinónimo de documento. Al respecto señala lo siguiente:

¹ HERNÁNDEZ GIL (Antonio). Obras Completas Tomo II. La Posesión como Institución Jurídica y Social. ESPASA- CALPE S.A, Madrid, 1987, pág. 442.

² Ver LACRUZ BERDEJO (José Luis) Op. Cit., pág. 67.

³ RIVERO SÁNCHEZ. (Juan Marcos). ¿Problemas de Posesión? ¿Y el justo título y la buena fe en la usucapión? Revista Iustitia. San José, Costa Rica. Año 10. N. 118-119. Octubre- Noviembre 1996, pág. 10.

“La definición legal que contiene el artículo 853 del Código Civil costarricense no deja duda alguna en el sentido de que la institución que se regula es la usucapión breve, para la cual se requiere un justo título, posesión y buena fe. Dicho justo título carece de capacidad o legitimación ya sea: a) porque el derecho transmitido no pertenece al disponente (esto podría acontecer, porque el enajenante nunca ha sido propietario o titular del bien, o bien, porque su derecho se ha resultado o de cualquier otra forma se ha extinguido, o porque el título que se tiene no es idóneo o no es suficiente para llevar a cabo la transmisión, como sucedería si un usufructuario, arrendatario, comodatario, etc., transmitiera la propiedad del bien). Puede decirse que el principal vicio del título que purga la usucapión es el de la adquisición de un no propietario, por lo que se considera que la adquisición se ha llevado a cabo “a non domino”, es decir, de quien no es propietario; b) o bien, el disponente carece de la capacidad y legitimación necesarias para llevar a cabo el acto.

Por eso, dice la doctrina que el defecto que acusa el justo título le es intrínseco. Porque en sí mismo está en orden y es, visto en abstracto, idóneo

[P. 110] para transmitir el derecho de que se trata, pero por defectos en los supuestos subjetivos de negociación no produce el efecto traslativo buscado”.

Para dicho autor en el derecho costarricense la palabra título tiene tres acepciones. En algunos casos, es sinónimo de causa o atribución patrimonial (por ejemplo, en los artículos 853 y 854 Código Civil). En segundo lugar, existen normas en que se lo toman como sinónimo de documento (artículo 459 Código Civil) y, finalmente, designa la naturaleza de la atribución patrimonial (como cuando se habla de bienes adquiridos a título gratuito, por ejemplo en el artículo 41 del Código de Familia).

Ante ello, expone que en el artículo 853 del Código Civil, título designa el negocio jurídico por el cual alguien adquirió el bien de otra persona. Títulos justos y hábiles para adquirir serían, por ejemplo, la compraventa, la donación, la herencia, el pago. El justo título traslativo de dominio o del derecho real del que se trate es el elemento que justifica la posesión (y no a la inversa). Y es la existencia del justo título lo que hace presumir la buena fe.

“La usucapión no se aplica para los casos en los cuales se adquiere la posesión originariamente, pues el Código habla de título como documento, como hábil, como traslativo, de donde se requiere de una transmisión.”⁴

[P. 111] Y si a lo anterior se le añade el concepto de que la usucapión es para este autor un modo de adquirir a non domino, entonces solo cabe en relación con una posesión adquirida derivadamente.

⁴ Ver RIVERO SANCHEZ. (Juan Marcos). Op. Cit., pág. 109.

El Título Como Causa o Modo de Adquisición

[Quirós Lobo, G.M.]^{vi}

[P. 114] Antonio Hernández Gil⁵ de manera acertada establece “título se usa con diversos significados. En el que puede considerarse como fundamental por título se entiende la causa o el fundamento de una atribución patrimonial, referidos al acto de donde procede y que la legitima. Título puede entenderse como fundamento de la adquisición y la adquisición misma. Se da por una adquisición originaria en virtud de la ocupación.”⁶

Benito Gutiérrez define al justo título como el “apto para transferir el dominio, y advierte: los intérpretes del Derecho romano presentan bien clasificada esta doctrina. Vinio enseña que el título o justa causa para la posesión o proviene de los particulares o de los jueces o de la misma condición de la cosa, como acontece en la ocupación. Surge la teoría del título y modo, el título como el acto exterior de la voluntad, y del modo como el derecho anterior sobre las cosas, resulta lo siguiente: que modo es el derecho anterior que tiene el transmitente, el cual se denomina modo derivativo, cuya característica es la tradición, pero también se reputa modo a un estado especial de las cosas –res nullius- sobre las que se produce la adquisición del derecho real que, unido con

[P. 115] la voluntad y aptitud del que la realiza –derecho natural de apropiación, produce aquella, y este supuesto, el modo, es originario, y su especial característica es la ocupación. En la ocupación hay adquisición más no transmisión.”⁷

Por su parte, Ricardo Guerrero Portilla⁸ es uno de los autores que siguen la tesis de pensamiento que es diferente el término título traslativo de dominio y justo título, para dicho autor título llegaría a ser sinónimo de documento, en cuanto es un documento que puede probarse la existencia de la transmisión posesoria, por ello para él es correcto tomar ese término título como traslativo de dominio. El problema se presenta en los casos de adquisición originaria de la posesión, porque en ésta no hay transmisión de la posesión, sino que el usucapiente entra en posesión del bien, por lo que se hace imposible poder demostrar la existencia de un título, tomándolo como traslativo, sea como documento. Sin embargo, para él, el Código Civil determina que

⁵ Este autor y uno de los que sostiene que el término título tiene dos vertientes: una originaria y otra derivada.

⁶ HERNÁNDEZ GIL (Antonio). Obras Completas Tomo II. La Posesión como Institución Jurídica y Social. Madrid, ESPASA CALPE S.A, 1987, pág. 441.

⁷ Mencionado por HERNANDEZ GIL (Antonio). Op. Cit., pág. 114.

⁸ Ver GUERRERO PORTILLA (Ricardo). Op. Cit., pág. 64.

no es necesario probar el título cuando se trata del derecho de poseer, que es, precisamente, el caso en que se encuentra el poseedor originario. No hay que dar nombre de ninguna persona porque la posesión no se adquirió de nadie, y tampoco deberá presentarse ningún documento en que conste traspaso alguno, porque de igual forma no se ha dado.

[P. 116] Para este autor, título traslativo de dominio y justo título no son sinónimos, son conceptos diferentes, el primero significa la existencia de un documento que demuestre la adquisición de la posesión, sea la relación precedente, mientras que el segundo significa causa justa adquisitiva, o causa lícita adquisitiva. Este segundo concepto es el que debe entenderse como el requisito de la usucapión, pues abraza al primero. En síntesis, el requisito debe ser el justo título, entendido no como documento, sino como causa justa o lícita adquisitiva.

Según criterio de la suscrita si es acertada la posición de Ricardo Guerrero Portilla que determina que título traslativo de dominio y justo título no es lo mismo, pero lo que no se comparte es la idea de que el requisito de la usucapión al hablarse de título, sea entendido únicamente como causa justa o lícita adquisitiva que motiva la posesión de manera originaria, porque deja de lado la adquisición o causa derivada que fundamenta la posesión.

Álvaro Meza Lazarus⁹ ha mantenido la siguiente posición:

“De acuerdo con nuestra normativa, artículo 854 del Código Civil, la posesión no vale por título; la posesión hace presumir el título, que es distinto, lo cual significa que al ser ésta una presunción iuris tantum puede demostrarse lo contrario. Esta confusión tan frecuente tanto en doctrina como en

[P. 117] jurisprudencia nacional obedece, quizás, al hecho de que tanto el código francés como el español, y la doctrina de éstos, de innegable influencia en nuestra formación jurídica, contemplan normativa en la cual se indica que la posesión vale por título”.

Para dicho autor, cuando la posesión se adquiere originariamente, no es que la posesión valga por título o que es el título mismo, sino que la posesión hace presumir el título. Cuando se habla de título ninguna de las acepciones que contiene el Código Civil contiene la generalidad necesaria que abarque todo el significado del concepto general de título como requisito de la usucapión. Si quiere encontrarse un concepto general de título que permite explicar del por qué de vocablos como justo título, título

⁹ MEZA LAZARUS. (Álvaro José). “Los Problemas del título: la posesión y la buena fe en los conflictos agrarios”. *Revista Iustitia*. San José, Costa Rica, Año 12, Número 141-142. Setiembre-October, 1998, Pág 5.”

traslativo de dominio o título hábil o título documento, debe encontrarse en su identificación primaria con el concepto de “modo de adquirir”, es decir, como hecho jurídico al cual la ley atribuye el efecto de producir la adquisición de derechos o bienes.

Don Álvaro Meza, de manera acertada, dispone que dentro de los modos de adquirir se encuentran los originarios o derivados, existen varios modos de adquirir entre los cuales cita el convenio, la accesión, la usucapión, la ocupación, etc., no es que exista – según su criterio - un modo llamado título, sino que el Código, y desde Roma cuando se habla de título como requisito de la usucapión se trata de indicar el significado modo.

[P. 118] El Código Civil contempla el concepto de modo en el artículo 484 y aún y cuando se refiere al dominio, en realidad dichos modos se aplican a otros derechos además de la propiedad entre otros a la posesión misma. Por el contrario, el concepto de título, en otras legislaciones refiere a la tradición o entrega de la cosa, así en el sistema de título y modo, el título es la tradición o entrega de la cosa y el modo puede ser el convenio u otro modo de adquirir.

Cuando la ley habla de título, entonces, su concepción más general es el concepto de modo, pero modo ligado a la adquisición de la posesión, es decir, el título siempre se refiere a la forma en que se adquirió la posesión que es apta para la usucapión. Los modos de adquirir dicha posesión son originarios o derivados. Los modos originarios son la ocupación que puede incluir una desposesión o no, y los modos derivados son el convenio, el remate judicial y la sucesión mortis causa.

Tratándose de una posesión adquirida originariamente, la posesión hace presumir el título, título que identificado con el concepto de modo de adquisición resulta ser la ocupación, que es un modo de adquirir la posesión y los derechos reales poseíbles que no son titularidad de nadie. Por ello, al no tratarse la ocupación a la adquisición de la propiedad, sino de la posesión no debe referirse a las limitaciones de la ocupación como modo de adquirir la propiedad, únicamente de muebles, pues los inmuebles que no pertenecen a

[P. 119] nadie pertenecen al Estado, lo cual no sucede con los inmuebles que no son poseídos por los particulares.

Una vez adquirida la posesión y si se cumplen los otros requisitos que señala la ley en relación con la posesión misma y la buena fe, el sujeto al año adquiere el derecho de posesión y nueve años después adquiere el derecho de propiedad por usucapión, nunca por ocupación que fue sólo el modo de adquirir la posesión requisito de la usucapión, no de la propiedad, expone don Álvaro Meza.

El autor español Xavier O Callaghan¹⁰ establece “...el acto en el que apoya la adquisición de la posesión no debe provocar la adquisición del derecho real que se adquiere, precisamente, mediante la usucapión transcurridos los plazos que la ley establece”.

Dado que el título de la posesión coincide con el acto adquisitivo, es preciso distinguir entre adquisición originaria y adquisición derivada, pues ambas pueden servir de título para usucapir.

Dentro de la usucapión originaria, manifiesta don Álvaro Meza, se considera justo título la ocupación de una cosa con dueño, que no basta por sí sola para

[P. 120] transferir el dominio pero sirve para justificar la usucapión ordinaria del mismo. Tratándose de una adquisición derivada es absolutamente necesario que el título traslativo vaya acompañado de la entrega o tradición, entrega que debe apoyarse en el negocio celebrado, pues solo así se completa el fenómeno adquisitivo.

Para dicho autor, el título puede ser visto como modo originario o como modo derivado, a pesar de la acepción traslativo de dominio que emplea el artículo 853 del Código Civil. Por ello, tratándose de posesión adquirida de modo derivativo el título es el instrumento jurídico del modo convenio que siendo capaz de transmitir la propiedad no lo hace por causas ajenas a él, como puede ser el hecho de que el transmitente no es propietario del bien.

“El artículo 853 del Código Civil exige un supuesto título traslativo de dominio, mientras que el 854 exige un justo título. Es evidente de que ambos artículos se refieren al mismo requisito, de donde surge la cuestión de qué debe entenderse por título. Debe aclararse que el artículo 853 del Código Civil no solo exige un título que ha de ser traslativo, sino que, además, indica que el carácter de traslativo debe abarcar y trasladar el dominio. Incluso, la doctrina siempre indicó que título traslativo de dominio ”...es el documento que necesariamente debió transmitir la propiedad, pero que no lo hizo por razones ajenas a él. Por su parte, la jurisprudencia siempre consideró que el título debía ser a non domino, es decir, de quien no era dueño- y no podía ser de otra

[P. 121] manera, pues, de lo contrario, no existiría usucapión, sino mero convenio traslativo de dominio. Bajo esta perspectiva, nótese que existe una contradicción entre

¹⁰ En su libro Código Civil Comentado 1897, artículo 1952 español. Citado por MEZA LAZARUS. (Álvaro José). “Los problemas del título: la posesión y la buena fe en los conflictos agrarios”. Revista Ivstitia. San José, Costa Rica, Año 12. N. 141-142. Setiembre-October de 1998.

el título traslativo de dominio y la misma adquisición a non domino, es decir, que la una niega a la otra.”¹¹

Como lo expone Meza Lazarus, con el título traslativo de dominio se determina la adquisición de la posesión, pues la propiedad ha de adquirirse precisamente, por la prescripción positiva. En este orden de ideas, debe tomarse en consideración, que también el artículo 860 del Código Civil habla de título, al menos, cuando se refiere a la adquisición del derecho de posesión por prescripción. En efecto, el artículo 860, se refiere a que el derecho de posesión se prescribe por un año de poseer el bien de donde dicho artículo debe relacionarse con el artículo 279 del Código Civil, inciso 2) y a su vez, ambos en relación con el artículo 854 del mismo Código Civil y, por lo tanto del artículo 853 dicho.

Interpretando el ordenamiento jurídico, entendiéndolo como un todo armónico y sistemático, no existe razón por la cual no pueda admitirse como uno de los títulos, modos, justa causa o causa posesoria lícita, a efectos de adquirir la posesión apta para la usucapión, a la ocupación que como modo de adquirir permitiría que un sujeto adquiriera el hecho de la posesión que de conservarse por un año - artículo 279 del Código Civil- dará derecho a la

[P. 122] adquisición del derecho de posesión, tratándose de posesión adquirida originariamente. La adquisición de la posesión, como requisito de la usucapión, permitiría la adquisición del derecho de propiedad de cumplirse los otros requisitos a través de la usucapión.

El título no debe entenderse únicamente como documento salvo cuando se indique que la posesión se adquiere derivadamente, a efectos de que pueda adquirirse la propiedad por prescripción positiva.

Roxana Sánchez Boza¹² expone: “respecto del artículo 853, del Código Civil, existe el requisito de presentar un título traslativo de dominio, interpretado por nuestros jueces como título en forma escrita, con lo cual se ignora que título es cualquier causa que demuestre el derecho. El título traslativo de dominio es una innovación en nuestro derecho, pues no existe en ninguna otra legislación del sistema romano-germánico, y ha traído muchas y engorrosas situaciones para los actores que deseaban hacer valer sus derechos de propietarios por medio de la prescripción adquisitiva contemplada en el Código Civil. Sin embargo, tal requisito ya ha sido aclarado y se ha pasado a

¹¹ MEZA LAZARUS. (Álvaro José). “Sobre hipótesis muertas y tumbas vacías”. Revista Iustitia. San José, Costa Rica, Año 13. N. 151-152. Julio- Agosto de 1999. pág. 6.

¹² SANCHEZ BOZA (Ligia Roxana). “Vías para ejercitar la acciones de prescripción adquisitiva”. Revista Iustitia. San José, Costa Rica, Año 5. N. 49, pág. 20.

considerar, acertadamente que el título necesario para ejercitar la prescripción es la posesión con los requisitos antes indicados, según el artículo 854 del Código Civil.”

[P. 123] “Título, dice De Buen, a los efectos de la prescripción es la causa jurídica de la posesión, es decir, el hecho o conjunto de hechos de los cuales la posesión se deriva como una consecuencia jurídica y no como algo arbitrario.”¹³

“En cuanto a la adquisición, y la importancia de la ocupación - expone Ortalán- conviene observar el principio dominante del Derecho Romano, que es el siguiente: “Las convenciones y contratos entre personas, aunque sean revestidos de las formas jurídicas del Derecho Civil, no bastan para transferir la propiedad de una a otra. Los contratos tienen por efecto ligar a las partes entre sí, engendran un derecho personal, pueden aun a obligar a transferir la propiedad (dare, en el lenguaje del Derecho romano), pero no lo transfieren, ni crean el derecho real de propiedad. Para que ésta se produzca, es preciso un hecho más manifiesto y de una naturaleza totalmente diferente; por ejemplo la ocupación, es decir la toma de posesión de una cosa que aún no pertenece a nadie, o bien de una cosa que pertenecía al enemigo, porque la conquista es el medio por excelencia de adquirir el dominio según el derecho de los Quirites, y la lanza se conserva en el derecho como símbolo de este dominio.”¹⁴

[P. 124] El título no es la posesión como lo interpretan algunos autores, ésta es la discusión o mala interpretación que ha existido y existe tanto a nivel doctrinal como jurisprudencial como se demostrará en Capítulo III.

Como lo ha establecido acertadamente don Álvaro Meza y Antonio Hernández Gil, el título puede ser interpretado de dos formas: primero cuando se trata de una adquisición donde medie una relación precedente con un no propietario, se está frente una adquisición a non dominio, una manera derivada de adquirir la posesión; para demostrar dicha situación se aplica el término título como título traslativo de dominio, sea ésta como documento que debe reunir las características de verdadero y válido; la segunda evocación que se destaca del término título es la que se interpreta como modo, utilizando el concepto de justo título, que sería el caso de una manera originaria de adquirir la posesión, y se aclara que tanto originaria como derivadamente el título es la causa que motiva o justifica a la posesión no a la propiedad, porque ésta se adquiere no por ocupación o posesión, sino por usucapión.

Lo anterior se establece si se analizan los artículos 853, 854 y 860 del Código Civil de Costa Rica, que determinan que uno de las condiciones para que se cumpla con la

¹³ DE BUEN, citado por ESPIN CANOVAS (Diego). Derecho Civil Español. Editorial Revista de Derecho Privado. 1968, pág. 157.

¹⁴ M. Ortalán. Compendio del Derecho Romano. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires, Argentina, 1978.

usucapión es la existencia de un título traslativo de dominio (documento), pero cuando se refiere al derecho de poseer el justo título se presume; título como modo, el modo que motiva a tener el contacto

[P. 125] real y efectivo con la cosa que inicia con la ocupación, ésta al año consolida el derecho de poseer, pero no el derecho de propiedad.

De dicha interpretación se desprende que mediante la pregunta del cómo se justifica la posesión en ambos casos, sean éstos de manera derivada u originaria, resultaría lo siguiente: el fundamento de la posesión de manera derivada está en un título traslativo de dominio como documento que plasma un negocio verdadero y válido que por no provenir del legítimo poseedor conlleva una nulidad relativa, mientras el de la posesión originaria sería que se justifica la entrada en posesión por un justo título, reflejado en el derecho de posesión que se adquiere después de un año de ocupación del bien, y que se presume.

JURISPRUDENCIA

1. Justo Título y Título Traslativo de Dominio

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]^{vii}
Voto de mayoría

“VI. SEGUNDO AGRAVIO. LOS HECHOS NO DEMOSTRADOS. El actor cuestiona los tres hechos a los que el juzgador otorgó esa condición. Aduce que, el fundamento esencial para rechazar la demanda, se basó en que el accionante no demostró tener justo título, como una de las condiciones para usucapir de acuerdo al numeral 853 ibídem. En este aspecto, se alega que la jueza omite considerar la prueba testimonial ofrecida en el líbello de demanda, de la que se infiere que don Ricardo ha poseído la porción del inmueble por más de 30 años, en forma quieta, pública y pacífica, y que en defensa de ese legítimo derecho a poseer planteó acción interdictal contra la reconventora. **Planteado de esta forma, el agravio no es de recibo.** El recurrente cuestiona que la a-quo no tenga por demostrada la existencia de un justo título como requisito para usucapir, más se avoca a argumentar la posesión ejercida por el accionante para obviar esa inexistencia de justo título. En otras palabras, en forma no muy clara, se alega que la condición de “justo título” puede ser asimilada a la posesión para así subsanar ese requisito. Para aclarar este punto, conviene conceptualizar qué es lo que la jurisprudencia ha definido como “justo título”. El numeral 853 ibídem, establece dentro de las condiciones para usucapir un “título traslativo de dominio” al cual, jurisprudencialmente, se le ha asimilado a “justo título”. Así en la sentencia, número 4587-97, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, determinó que el

concepto “título” debe interpretarse como referencia de un “negocio jurídico” que permita adquirir el derecho poseído, como un título que sirva de “causa justa” a la posesión y permita adquirir la propiedad, pues de ser “lícito” (de ahí su similitud con el término justo título). A pesar de que, en ciertas ocasiones, la misma Sala equiparó los conceptos “justo título” y posesión, considerando que, el solo hecho de poseer hace presumir dicho título en materia de inmuebles. Dicha hipótesis fue modificada desde el año dos mil, a través de las sentencias números 821 y 856 de ese año. En esos votos se interpreta en conjunto los numerales 853 y 854 ibídem, para concluir que, el requisito del “título traslativo de dominio” no puede ser llenado a través de la posesión, pues dicho título es una condición para adquirir la propiedad, o sea un derecho real pleno, y no puede derivar del solo hecho de poseer. En otras palabras, dichos pronunciamientos, indican que el título debe ser un documento VÁLIDO y VERDADERO que demuestre una causa jurídica que legitima la posesión, como requisito para adquirir la propiedad. Bajo esta perspectiva, la condición de título traslativo de dominio no puede ser cumplida a través de la posesión como lo pretende el recurrente, es por esto que, la tesis de la a-quo de denegar la petición de usucapión al no acreditar ese requisito, se ajusta a derecho.”

2. Título Traslatoivo de Dominio

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]^{viii}

Voto de mayoría:

“III. Mediante sentencia de las once horas veinte minutos del siete de octubre de dos mil once (folios 88 y 89), la jueza de primera instancia acogió las excepciones de falta de legitimación y falta de derecho, declaró sin lugar en todos sus extremos la demanda y condenó al actor al pago de ambas costas del proceso. Contra lo así dispuesto, se alza el demandante, en los términos del libelo de folios 92 a 94. En este alega el recurrente:

***PRIMERO.** / La sentencia parte un yerro in indicando grave, pues acredita que, mi persona no he actuado de buena fe, que no poseo justo título y que incluso, los recibos de servicios eléctricos, están a nombre de la demandada, como si fuese poco, sin fundamentación alguna, me condena al pago de costas. Discrepamos de dicha subsunción realizada por la Distinguida Juzgadora de Instancia.*

***SEGUNDO/** La sentencia debe revocarse, y la acción declarada con lugar, pues contrario a lo establecido en el auto, estamos en presencia de un modo extintivo y adquisitivo de la propiedad, como lo es la posesión que he venido ejerciendo sobre el terreno, aunado con el abandono y la inercia del titular registral, pero lo cierto es que, la posesión inmediata y formal que, he ejercido, POR MAS DE DIEZ ANOS, ha consolidado el derecho que, pretendo tutelar en esta vía, pues la posesión, es el título justo mismo, incluso nótese como los actos materiales que, he efectuado sobre el*

terreno, como la adquisición de bienes v servicios, y que son plena prueba no refutada de mis actos posesorios y también acreditan el abandono del inmueble, es decir, más que una prescripción positiva y o negativa, lo que ha operado es la usucapión, consolidando mi iura in re aliena. En ese sentido, los testigos, las pruebas documentales son irrefutables, incluso recibos de pago de servicios, contrario a lo que establece la sentencia.

TERCERO/ Ahora bien, he litigado de buena, en defensa de consolidar un derecho que, considero me asiste sobre un inmueble que he poseído a título de propietario, así se me considera en la comunidad según los testigos lo han acreditado, pero además sentencia deviene en ilegal por cuanto no sustenta la condenatoria, se limita a señalar el cuerpo adjetivo sin especificar las razones para la sanción impuesta, por lo que deviene en arbitraria e ilegal por ausencia de fundamento./ Por lo expuesto es que, me asiste el derecho y como poseedor tengo la legitimatio ad causam activa para poder tutelar mis intereses subjetivos patrimoniales y es precisamente la inercia de quien ha abandonado el inmueble, lo que la torna en sujeto pasivo de la acción ejercida, por lo cual solicito se revoque la sentencia recurrida, declaren sin lugar las excepciones incoadas y se acoja la demanda en todos sus extremos subsidiariamente, se me libere del pago de las costas por haber litigado de buena fe. " (sic). **El reclamo no es de recibo.** Desde el punto de vista del derecho civil costarricense, para adquirir por usucapión o prescripción positiva el dominio o propiedad sobre un bien inmueble se exigen los siguientes requisitos: justo título traslativo de dominio, buena fe y posesión por diez años y lo es tanto para bienes no inscritos como contra tabulas. La posesión ha de ser en calidad de propietario, continua, pública y pacífica; mientras que la buena fe debe durar todo el tiempo de la posesión y con solo que falte uno de esos requisitos la prescripción positiva no procede (relación de los artículos 320, 484, 853, 854, 855, 856 y 860 del Código Civil). En el presente proceso, dos fueron los motivos que llevaron a la juzgadora de primera instancia a rechazar en todos sus extremos la demanda, la falta de título traslativo de dominio y buena fe del actor. La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, respecto a la necesidad del primer requisito ha dicho lo siguiente:

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

transmitir por no ser titular del derecho, claro está, el adquirente debe ignorar ese vicio, lo que se presume ocurre cuando compra o recibe al amparo de la información registral, radicando en ello su buena fe, que se yergue como otra condición más para la usucapión, debiendo perdurar durante todo el ejercicio posesorio. (Ver en ese sentido voto No. 312 de las 11:15 hrs del 4 de junio de 2003). En el *sub litem*, el actor no demostró tener ese justo título traslativo de dominio, por ende, la causa o negocio jurídico lícito que lo facultó a entrar a poseer el inmueble propiedad de la demandada (artículo 317 inciso 1) del Código Procesal Civil). Nótese que en la demanda solo indicó en el hecho primero: *"Mi derecho no es originario del todo, sino que adquirí la posesión de un tercero"*, luego al contestar la pregunta primera del interrogatorio presentado por el curador de la parte demandada, que dice: *"Quien es el tercero del que usted dice adquirió el derecho de posesión del inmueble inscrito a nombre de mi representado."*

el confesante respondió: *"El tercero es un señor de nombre Mario Jiménez, no recuerdo su segundo apellido, no sé donde se encuentra en este momento"*, y a la pregunta segunda del mismo interrogatorio: *"Cual es el documento por medio del cual Usted dice haber adquirido de un tercero el derecho de posesión en el inmueble inscrito a nombre de mi representado"*, respondió: *"Se hizo un documento provisional en ese entonces, yo le compré a él, el documento decía que le compré a él, no recuerdo el precio, tampoco sé donde está el documento"*. Ahora, en esta segunda instancia, con el fin de obviar el requisito que echa de menos la juzgadora, sostiene que *"la posesión inmediata y formal que, he ejercido, POR MAS DE DIEZ ANOS, ha consolidado el derecho que, pretendo tutelar en esta vía, pues la posesión, es el título justo mismo"*. Sobre esta afirmación cabe apuntar, que en la usucapión civil, la posesión y el justo título traslativo de dominio, son dos requisitos diferentes. La primera no presupone o justifica la existencia del segundo, por lo que no es de recibo el agravio del actor de que la sola posesión del inmueble durante más de diez años constituye el título hábil para usucapir cuando su propietario registral lo ha abandonado durante ese tiempo o más. Esto equivaldría a admitir, por un lado, la existencia de una causal más de extinción de la propiedad, no contemplada en el ordenamiento jurídico civil, y por otro, que el derecho de propiedad prescribe negativamente, lo que no es así. El derecho de propiedad está sujeto a la prescripción, pero a la positiva, en el tanto y en el cuanto quien la alegue a su favor cumpla con todos y cada uno de los requisitos exigidos por la ley para ese efecto y que ya hemos indicado, requisitos que no cumple a cabalidad el aquí actor (artículos 45 de la Constitución Política, 266, 320, 484, 453, 454 y siguientes del Código Civil). En relación con el abandono que aduce el recurrente, la Sala Primera ha señalado: ***"Frente a lo anteriormente expuesto viene de suyo que el no ejercicio de actos posesorios por el titular del bien "como el no visitarlo ni realizar en el obra alguna por algún tiempo" no podría producir la decadencia de su derecho. No hay norma en el ordenamiento civil que disponga esa consecuencia. Hay que recordar que la propiedad no tiene límites que los admitidos***

por el propietario y los impuestos por la ley. Solo bajo el imperio de una ley podría tener el abandono la relevancia pretendida por el actor haciendo que prime un interés social sobre el privado. Esa preminencia ciertamente se reconoce en algunas instituciones del derecho agrario, pero bajo supuestos absolutamente ajenos al caso. Aquí el conflicto -valga reiterarlo- es civil, y mal pueda actuarse ni legislación ni jurisprudencia de otro orden. En el mencionado voto número 312 de 2003, la mencionada Sala reiteró ese criterio, en la siguiente forma: "Sabido es, el contenido del dominio puede ser de dos tipos: formal y material. El primero consta de la titularidad registral; el segundo conlleva actuaciones materiales y tangibles verificadas sobre el bien. Ambos son tutelados y deben respetarse, sobre todo, cuando resulta que la eficacia erga omnes deriva de la publicidad emanada del Registro Público, cuyos datos desprenden la titularidad inobjetable de los demandados. El hecho de que ellos no ejerzan posesión material sobre la finca y eso pueda implicar algún grado de abandono, no autoriza a la actora ni a su madre a considerar que cuentan con un legítimo derecho de posesión que, a su vez, dote de justo título o buena fe para pretender, a través de la usucapión, el derecho de propiedad." (sic) (Ver voto No. 260 de las 15:50 hrs del 13 de marzo de 2002).

IV. Por otro lado, pese a que así lo indica el recurrente, tampoco cumple con el requisito de la buena fe en la posesión. Este Tribunal considera, que además de justo título, el actor carece del requisito de buena fe, pues si bien, en caso de duda la buena fe se presume (artículo 286 del Código Civil), lo cierto es que en la usucapión, se considera poseedor de buena fe al que en el acto de la toma de posesión creía tener el derecho de poseer (ordinal 285 ibídem). En el escrito de demanda el actor indicó, haber adquirido la posesión de un tercero, lo cual no logró acreditar en el proceso. En consecuencia, al no existir en este caso ninguna circunstancia especial, objetivamente valorable, que justifique un supuesto convencimiento del actor al momento de entrar a poseer el inmueble propiedad de la demandada, de que tenía el derecho de poseer sobre él, entonces es definitivo que la posesión que ha venido ejerciendo sobre el fundo en cuestión no es de buena fe. Sobre la buena fe, regulada en el artículo 285 del Código Civil, ha dicho la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, "**...no se reduce a un mero juicio valorativo efectuado en el fuero interno de quien dice entrar en posesión de un bien o poseerlo con derecho para hacerlo. Deben existir circunstancias que, para el ser humano promedio, hagan justificable ese convencimiento, puesto que si objetivamente median causas suficientes que tornan dudosa la toma de la posesión, no se le debe considerar poseedor de buena fe...No es motivo convincente que estuviese abandonado, para afinar un criterio de buena fe, cuando se sabe le pertenece a alguien, tampoco es razonable que cualquier persona tome bajo su poder bienes, con sólo pensar que están en abandono, asimilándolos a cosas sin dueño. El Derecho no tolera ni ampara actuaciones de este tipo, por eso la ocupación, como forma para constituir derechos reales, especifica en el artículo 485**

del Código Civil casos concretos donde sí es posible apropiarse de bienes muebles que se sabe carecen de propietario, no por su abandono, sino por ausencia de titular, aclarando en el 486 del mismo cuerpo legal, que los inmuebles no reducidos a propiedad particular pertenecen al Estado. La finca objeto de este proceso tiene propietarios, aunque éstos residan fuera del país, y sus derechos debe respetarse, impidiendo su extinción por no mantener el bien en las condiciones que pudieran esperarse. (Ver voto No. 312-F-2003 de 11:15 horas del 4 de junio de 2003).

A ello debemos agregar que, con la respuesta del confesante a las preguntas cuatro y cinco del interrogatorio visibles a folios 67 y 68 se logra demostrar, que a los pocos meses de estar viviendo en el inmueble, el actor se enteró que este pertenecía registralmente a Lian Teh Chaung González, por cuanto la Municipalidad le cobró los impuestos municipales, por lo que su estado de buena fe terminó desde ese momento. Así las cosas, la ausencia en cabeza del actor de un justo título traslativo de dominio y de buena fe en la posesión son los requisitos que impiden acoger su pretensión de que se declare a su favor la usucapión con respecto al inmueble propiedad de la demandada y por eso es que se confirmará la sentencia recurrida en cuanto le denegó esa pretensión principal.”

3. Concepto de Título TraslATIVO de Dominio

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI]^x
Voto de mayoría

XIII. Las pretensiones marcadas como “b” y “d” en la reconvenición resultan esencialmente idénticas, en la medida en que buscan que esta Cámara declare la existencia de una prescripción positiva o adquisitiva, a favor de su promovente, que permita a ésta segregar e inscribir una fracción de aproximadamente 300 metros cuadrados de la finca matrícula 162.725-000 de la provincia de San José. Ambos extremos deben ser rechazados, a la luz de lo explicado previamente. La prescripción positiva, adquisitiva o usucapión –como es sabido– constituye un mecanismo legítimo de adquisición del dominio (artículos 484 y 853, párrafo primero, del CC). No obstante, para que se configure, la ley exige cuatro requisitos: título traslativo de dominio, buena fe, posesión y tiempo. En cuanto al “justo título”, se trata de aquella causa legitimante de la posesión y que debe ser apta para conferir el dominio, tal como una compraventa o donación. En el *sub examine*, se ha tenido por abundantemente acreditado que el título posesorio que ostentaba la accionada–reconventora carecía de ese carácter, sino que era de naturaleza únicamente inquilinaria, que desde luego no es traslativo de dominio. En las palabras del citado doctrinario patrio, Brenes Córdoba:

“Para los efectos de prescribir, el título en que se apoye la posesión debe ser traslativo de dominio, como la compra, la donación, el legado. Ningún otro que no tenga ese

carácter sirve para tales fines; así, el arrendamiento, el usufructo, el depósito y otros títulos precarios semejantes, son inhábiles para conferir el derecho de rechazar las acciones reivindicatorias mediante la prescripción, por largo que fuere el tiempo durante el cual se haya estado poseyendo.” (“Tratado de las obligaciones”, párrafo 496.)

En el *sub lite*, la reconventora no solo no fue capaz de acreditar la existencia de un título justo como el aludido, sino que, por el contrario, se probó que su derecho de poseer tenía un carácter transitorio y precario, por ser arrendaticio. Ese simple hecho es suficiente para denegar la prescripción positiva que se pretende. Y puesto que el extremo marcado como “e” en la contrademanda (confección de plano catastrado e inscripción en el Registro de la Propiedad) está evidentemente condicionado a la procedencia de la indicada usucapión, denegada esta, resulta indefectiblemente improcedente aquél.”

4. Requisitos para Usucapir: El Justo Título

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]x

Voto de mayoría

VII. Ahora bien, en nuestra legislación, tratándose de la usucapión inmobiliaria, no basta una posesión continua de diez años para adquirir la propiedad inmueble. Tal y como se desprende del citado numeral 853, se requieren además la concurrencia de otros dos requisitos: **justo título (título traslativo de dominio), y buena fe.** El **justo título** es aquél que es suficiente para la transmisión del dominio. Es decir, se trata de un título que esta rodeado de todas las formalidades y demás requisitos indispensables para la transmisión del dominio, a tal punto que de haber emanado del verdadero propietario, la transmisión sería perfecta y no se plantearía ya la cuestión de la prescripción, porque bastaría con ese título para adquirir el dominio. Su defecto radica de que quien ha transmitido el dominio no era el verdadero dueño; por eso no sirve para transmitirlo, pero la ley ampara a quien, procediendo de buena fe, confió en ese título, concediéndole un plazo de prescripción de diez años. Por lo tanto, constituyen justo título para adquirir el dominio conforme a nuestra legislación civil, los contratos traslativos de propiedad (compraventa, donación), también lo sería una subasta pública, por ejemplo. El título tiene que ser verdadero y válido, un vicio de nulidad hace que el título no exista. También tiene que ser putativo, y debe probarse, no se presume nunca, a excepción del supuesto del art. 862 del Código Civil. Ahora bien, ¿Qué tipo de documento se necesita? Puede ser público o privado. También la jurisprudencia ha establecido que debe existir una completa 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 (en ese sentido puede consultarse el voto de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia N°

16 del 23 de marzo del año 1982). En cuanto a la **buena fe**, además del título, la posesión requiere buena fe en el poseedor. Si el poseedor tiene duda, no se reputa de buena fe. Además de ello, se requiere que sea una creencia seria y fundada. Por eso la falta de título excluye la buena fe porque nadie puede creerse seriamente propietario de la cosa si no tuviere justo título para ello. Pero no basta el título para tener por cumplido el requisito de buena fe, porque puede suceder que aun teniéndolo, el poseedor sepa que ese título está viciado de nulidad, como ocurriría si la transmisión se hiciera por dolo o violencia ejercidas por el poseedor. En otras palabras, la falta de justo título excluye la buena fe; pero el justo título no necesariamente supone la buena fe, sin embargo, la hace presumir, puesto que la buena fe se presume (art. 285 y 286 del C.C. Eso significa que habiendo justo título, corre por cuenta del propietario la prueba de que el poseedor era de mala fe.

5. El Plano de Agrimensura y el Título Traslativo de Dominio

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VIII]^{xi}
Voto de mayoría

“IV. [...] Por otro lado, en relación con los planos Nos. [...], resulta de importancia recordar que su existencia no genera propiamente un derecho, ni de posesión ni de propiedad para su dueño. Sobre el particular, el numeral 301 del Código Civil, reza: “ **La mensura de un terreno, sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo terreno** ”. En igual sentido el artículo 57 del Reglamento a la Ley de Catastro, en lo que interesa, dispone: “ **Artículo 57. —Efectos de la publicidad catastral. El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, definir en forma gráfica el inmueble y dar publicidad a sus linderos. El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil...** ”. En relación, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia a través de su voto de catorce horas cuarenta y cinco minutos del diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, estipuló: “ . . . **e l cuestionamiento planteado en el recurso gira en torno, sobre todo, al valor probatorio del plano catastrado [...]. Al respecto, debe señalarse inicialmente que, en efecto, los planos catastrados constituyen prueba documental de carácter público, en el tanto se trata de documentos expedidos por funcionarios públicos, según las formas requeridas y dentro de los límites de sus atribuciones (doctrina de los artículos 368 y 370 del Código Procesal Civil). Pero tal carácter de documentos públicos, contrario a lo que señala el recurrente, no les dan la calidad de prueba absoluta e incombustible, ni**

*confieren ningún derecho por sí mismos. De ahí la disposición del numeral 301 del Código Civil, que señala que la medida de un terreno, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo. El valor probatorio de los planos dependerá de su conformidad con otros elementos probatorios que hayan sido evacuados en el proceso. Es aquí, en donde cobra especial relevancia el despliegue analítico del juez . . . a efecto de determinar, para el caso concreto, el valor probatorio del plano catastrado, pues si la restante prueba desacredita lo que señala, necesariamente, por más documento público de que se trate, debe privar la realidad demostrada, contra lo expresado por él. En sentido contrario, si no existe prueba que se oponga a lo indicado por un plano, y no se le da a éste ningún valor, teniéndolo, sí podría existir preterición de prueba. Tal criterio ha sido sostenido desde vieja data. Incluso en resolución de la antigua Sala Primera Civil, N° 95 de las 9:10 horas del 6 de abril de 1979, ya se señalaba que: "...un plano levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión, pues conforme el artículo 301 del Código Civil, a la doctrina que lo informa y a la jurisprudencia, la medida de un terreno sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posible propiedad o posesión del terreno."... Está claro, entonces, que ni ley especial reconoce al plano catastrado el valor que el recurrente pretende darle en el proceso, pues, en todo caso conflictivo, necesariamente, -como ya se señaló-, debe estudiarse y demostrarse la realidad que impera sobre el terreno, y contraponerla con la que señala el plano, para de esta forma concluir sobre el verdadero alcance probatorio del citado documento . . . ". Y es que en la especie, no sólo el negocio de compraventa llevado a cabo entre la señora M. y el señor W., dejan en claro la condición de la colindancia oeste que corresponde a frente a calle pública, sino también la condición registral del inmueble No. [...], que de manera clara especifica que limita al oeste con vía pública, evidencia la naturaleza pública y ni por asomo privada de toda esa sección de terreno límite a la propiedad de los aquí actores. Claro está, adicionando la aceptación de devolución del área dada en préstamo de uso en junio de 1972, reconociendo don W. que ese terreno no le pertenecía, sino que además era dominical. Pero con independencia de lo recién expuesto, tampoco resulta posible argumentar que el área de terreno en discusión es privada sin inscribir. Ya se explicó las razones por las que su naturaleza es de dominio público, pero aún en aquella línea, no procedente ni aceptada por este Tribunal, los actores carecen de título traslativo de dominio sobre ese bien, como lo requiere la legislación civil (**artículos 853 y 854 del Código Civil**). Debe considerarse que el dato de cabida utilizado por la vendedora M. , doscientos diecinueve metros cuadrados en lugar de doscientos tres metros con setenta y un decímetros cuadrados que indica el Registro Nacional, no puede dársele la condición de título, no sólo porque registralmente se establece la medida real del inmueble y la escritura detalla con claridad el terreno transado, sino que además no existe razón jurídica alguna que justifique extenderse*

hacia los costados del inmueble, menos si como en la especie, se trata de una zona pública. Al final, corresponde a un problema privado entre la vendedora y el comprador, no a un motivo para usufructuar un terreno público. Por consiguiente, pretender apropiarse de una sección de terreno que formalmente no le pertenece y de manera expresa fue autorizado temporal y precariamente su uso, implica ausencia de buena fe (*artículos 853 y 855 del Código Civil*), otro de los requisitos imprescindibles para acceder a la figura de la usucapión (*Voto No. 1-99 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, entre otros*) que, en todo caso, como ya se dijo, ante la naturaleza pública del bien, no es viable su afectación en esos términos.

6. Título Traslativo de Dominio, Modos Originario de Adquirir la Propiedad y la Usucapión Contra Tabulas

[Sala Primera]^{xii}

Voto de mayoría:

"I. Agapanto Ltda. demandó al señor Marco Tulio Rivera Madriz. Pidió, en lo esencial, declararse en sentencia que el terreno que el demandado pretende titular, mediante información posesoria, es parte de su finca inscrita en el Registro Público, Partido de Cartago, al Folio Real matrícula 144584-000, por lo que debe restituírsele, junto con los frutos o su valor. El Juzgado declaró con lugar la demanda en cuanto a los referidos extremos e impuso al accionado la obligación de pagar las costas personales y procesales. El Tribunal revocó el fallo del a-quo, acogió la excepción sine actione agit, en su triple modalidad, y declaró sin lugar la demanda en todos sus extremos, condenando en ambas costas del proceso a la actora, quien recurre ante esta Sala de Casación.

II. Se invocan en el recurso 2 cargos. Primero: Con base en extractos de sentencias de esta Sala, la recurrente alega, contrario a lo sustentado por el ad-quem, que sí tiene legitimación ad-causam activa, para demandar la reivindicación del terreno, pues basta su condición de titular registral, sin que sea necesario el ejercicio de una posesión agraria sobre el fundo. Además, sostiene, el propio Tribunal reconoce que el inmueble poseído por el demandado coincide con una parte de la finca inscrita a su nombre en el Registro Público. Segundo: Manifiesta que el demandado carece de título hábil, lo mismo que de posesión de buena fe y en calidad de dueño, de tal modo, para los efectos de usucapir y titular mediante información posesoria, se le debe considerar poseedor ilegítimo, asimismo, legitimado pasivamente en este proceso, por cuanto siempre ha tenido conocimiento que el inmueble tiene propietario registral y que la tenencia de la parcela se ha debido a mera tolerancia de los anteriores y de los actuales propietarios. Expresa que el Tribunal ha valorado incorrectamente las declaraciones de William Aspinall, Pedro Solano Cantillo, Zaira Murria, por apreciarlas

en forma aislada y fuera de contexto. A su juicio, esas declaraciones son contestes, al dejar en claro el conocimiento del demandado de poseer por mera tolerancia. Reprocha, además, que el ad-quem exija documento escrito para demostrar el contrato de arrendamiento y el simple uso de un inmueble, obviando otros medios probatorios que lo demostraron. Afirma que los testigos del demandado fueron escuetos y parcos y aunque dijeron conocer al demandado como propietario de la parcela, haciendo mención a algunos cultivos, lo cierto es que el hecho de cultivar no puede constituir la única razón para tener a una persona como propietaria de un inmueble, pues esa actividad la puede realizar, por años, un sujeto a quien se le ha prestado o arrendado un inmueble. Cuestiona al Tribunal cuando afirma que aun admitiendo la existencia del contrato de arrendamiento, la causa se habría extinguido desde el momento en que el supuesto arrendante no procedió a ejercer las acciones de defensa de la posesión, permitiendo que el demandado, renuente a la firma del contrato, prosiguiera allí. Estima que ese hecho no eliminaría del demandado su conocimiento acerca de la existencia de un propietario registral ni la forma en que entró en posesión del inmueble. También, objeta que en el fallo recurrido se considere al demandado como poseedor en precario, y agrega que ningún tenedor de un bien inmueble, que conozca la circunstancia de no ser su propietario y tenga claro, incluso, que su tenencia es por simple tolerancia del propietario, podrá pretender titular mediante información posesoria.

III. De acuerdo con la sentencia de segunda instancia, la acción entablada por Agapanto Ltda. se ha denegado, básicamente, porque a juicio del Tribunal, la sociedad actora carece de legitimación ad-causam activa, ya que aunque es propietaria registral del bien, objeto de contienda, no tiene la calidad de “dueña”, es decir, carece de una “propiedad posesiva”, de donde resulta que no es suficiente un derecho estático, basado en una inscripción registral, sino que el dominio debe manifestarse en el ejercicio real de sus atributos, especialmente, del goce efectivo del bien a través de actos posesorios agrarios, todo ello, dentro del concepto de función social de la propiedad. Asimismo, el ad-quem considera que el demandado no es poseedor ilegítimo y que no se demostró que su condición en el inmueble fuera la de arrendatario. Antes bien, estima, ha ejercido una posesión apta para usucapir. Agrega que en algunos casos se excluye, para usucapir, la prueba del justo título y, en otros, no se le debe exigir el título traslativo de dominio a quien ha adquirido originalmente, supuesto en el cual el título es la posesión misma. Por otra parte, sostiene, el artículo 101 de la Ley de Tierras y Colonización señala que cuando media usucapión no es necesario el título traslativo de dominio exigido por el Código Civil. Además, expresa que quien alega la mala fe debe probarla. En apoyo de sus razonamientos, cita, entre otras, las sentencias de esta Sala, No. 230 de las 16 horas del 20 de julio de 1990, No. 92 de las 10 horas del 21 de junio de 1991, No. 68 de las 14 horas 55 minutos del 17 de agosto de 1994.

IV. Esta Sala ha resuelto sobre aspectos similares a los que se discuten en este proceso y acerca de los mismos puntos que se alegan como agravios en el recurso. En sentencia No. 50 de las 15 horas 20 minutos del 20 de mayo de 1998, dictada en un proceso ordinario agrario, manifestó:

“... VIII. ... reclama el recurrente la falta de legitimación activa y pasiva. Ello, por cuanto, según afirma, la actora no ha llevado a cabo actos posesorios agrarios en la zona litigiosa. Es decir, no ha desarrollado una actividad económicamente organizada para la producción animal o vegetal. Al respecto, invoca jurisprudencia de esta Sala en la cual se asevera, tocante a la legitimación activa, que el propietario para estar legitimado debe ser dueño, entendiéndose por tal, haber realizado actos posesorios efectivos y estables. Sea, a la luz de tal doctrina, según el recurrente, ser dueño no significa solamente serlo conforme a un documento sino haber efectuado además actos de ejercicio y de goce. Para los efectos dichos -asevera- la inscripción de propiedad en el Registro implica una mera titularidad no apta para ejercer la acción reivindicatoria. Sin embargo, precisa señalar, esta Sala en sentencia posterior, No. 37 de 14:45 horas del 10-IV-96, sustentó criterio distinto. A tenor de este último pronunciamiento, la doctrina citada parte de un supuesto indemostrado. A saber, la existencia de dos conceptos que se reputan diferentes: ser dueño y ser titular de derecho. En apoyo de esta tesis, se citan los artículos 320, 321 y 316 del Código Civil. Según el último, al propietario le corresponde la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de los derechos que ésta comprende, dentro de los cuales se encuentran los señalados por el artículo 264 del citado Código. Según preceptúa el artículo 320 *ibídem*, la acción reivindicatoria puede dirigirse contra quien posea como dueño, y subsiste mientras otro no haya adquirido el bien por usucapión. Por último, el 321 establece que esta acción también puede dirigirse contra quien poseía de mala fe y haya dejado de poseer. En estos casos, no se trata en realidad de una acción tendente a la restitución del bien, lo cual es una característica fundamental de la acción reivindicatoria, sino las indemnizaciones en cuanto a frutos, deterioros y perjuicios. Ninguna de estas normas hace referencia a la distinción entre "titular" del derecho de propiedad y "dueño" del bien. Esta diferenciación, carente de sustento normativo, no encuentra tampoco asidero en la doctrina y legislación extranjeras. En ninguno de los países de tradición romano germánica se ha establecido una discriminación de tal naturaleza. Asimismo, una interpretación en este sentido, atenta contra los principios de seguridad jurídica los cuales constituyen el pilar fundamental de la publicidad registral en materia de bienes inmuebles. Ella viene a constituir un grave obstáculo a la celeridad de las transacciones y negociaciones atinentes a estos bienes. De mantenerse tal distinción entre "titularidad" y "carácter de dueño", nada o poco valdría lo indicado en el Registro en cuanto a la pertenencia de los bienes o a la constitución de derechos reales y personales en ellos. Quien quisiera establecer relaciones jurídicas respecto de esos bienes, estaría compelido a realizar todas las

investigaciones pertinentes para conocer su realidad extra registral. Y cualquier duda tocante a posesión actual o anterior de quien aparece como titular, frustraría toda negociación, lo cual daría al traste con la celeridad en las transacciones requeridas en la sociedad moderna.

IX. En nuestro sistema, la condición de propietario, tratándose de bienes inscritos, se demuestra con su titularidad registral. Dos disposiciones dan fundamento a esta afirmación. El artículo 455 del Código Civil, dispone: "Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro". Por su parte, el ordinal 456 establece: "La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca 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 del título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro.". De las citadas normas se colige, con meridiana claridad, la relevancia de las inscripciones registrales y, necesariamente, la ineficacia de todas aquellas circunstancias ajenas a ellas. (Como antecedentes de lo expuesto, pueden consultarse las resoluciones números 37, de las 14:45 hrs del 10 de abril; 45 de las 15:05 hrs del 22 de mayo, ambas de 1996; 78 de las 14:15 hrs del 12 de setiembre de 1997; así como voto salvado en resolución número 9 de las 15 hrs del 29 de enero de 1997). Igual criterio ha mantenido esta Sala, por ejemplo, en la sentencia número 720 de las 15 horas 30 minutos del 27 de setiembre del 2000, la cual analiza el requisito de la legitimación activa en la acción reivindicatoria, en un proceso ordinario agrario en el que, precisamente, la recurrente se basa en criterios jurisprudenciales ya superados, afirmando que el propietario debe haber realizado actos posesorios efectivos y estables sobre el bien, no bastando con la inscripción de su título de propiedad en el Registro Público. En dicha sentencia, la Sala considera que al resultar probado que la actora es la propietaria registral del bien, objeto del proceso, está legitimada activamente para pretender la restitución del bien, "... en aras de la tutela de la publicidad registral, la cual prima en nuestro sistema de constitución de derechos reales sobre bienes inmuebles".

VI. El artículo 264, inciso 5, del Código Civil, contempla la facultad de restitución como una más dentro del cúmulo de atribuciones del dominio, en cuya virtud, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 316 ibídem: "Todo propietario tiene la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de todos y cada uno de los derechos que ésta comprenda". Acerca de los alcances de esta norma, conviene precisar lo siguiente. Claramente, reconoce en el titular del dominio, la posibilidad de recobrar el bien objeto de su propiedad, a fin de poder restablecer el vínculo real y ejercer, libremente, las facultades que conforman ese derecho. Si el derecho real y el dominio, como el derecho subjetivo más amplio y completo, consiste en un poder

jurídico que se ejerce sobre un bien, situaciones de despojo hacen posible el derecho de seguimiento, esto es, la facultad de persecución y restitución a los efectos de reestablecer el nexo para que el titular pueda ejercer el señorío jurídico sobre la cosa. Por otra parte, la condición de propietario resulta acreditada, suficientemente, con la inscripción registral. Ésta constituye la respuesta al imperativo legal del artículo 459, párrafo primero, ibídem, cuando establece que en el Registro Público se inscribirán los títulos de dominio sobre inmuebles, para asegurar la eficacia erga omnes del derecho real, como así lo estipulan los artículos 267 y 455, párrafo primero, del citado cuerpo legal. Esa normativa justifica el criterio exteriorizado por esta Sala, respecto a que “En nuestro sistema, la condición de propietario, tratándose de bienes inscritos, se demuestra con la titularidad registral”, que constituye la tesis jurisprudencial imperante.

VII. El relacionado artículo 316 precisa, además, que la facultad de restitución corresponde a “Todo propietario”, y es que el contenido y manifestación del derecho real se puede presentar de dos maneras: Como un poder formal, en cuyo caso, tratándose del dominio, éste se manifiesta con la titularidad registral; y, como un poder real o material, que se exterioriza a través de actos tangibles realizados sobre el bien, como puede ser el ejercicio de una posesión efectiva y estable. No obstante esa distinción, tan propietario es quien tiene un poder formal como el que lo tiene de modo material. Por eso es que el artículo 316 consagra la facultad de restitución a favor de “Todo propietario”; de consiguiente, no es requisito para el ejercicio de ese atributo, que el propietario deba estar verificando sobre el bien determinada actividad posesoria. A todo lo dicho cabe agregar, que la posesión deviene en facultad del dominio, no en obligación a cargo del propietario. Siendo la propiedad el derecho real más completo, precisamente, por conferir una serie amplia de facultades sobre el bien, sería un contrasentido exigir que el titular tenga que estar llevando a cabo la facultad posesoria para que se encuentre legitimado para ejercer la de restitución. Ambas, como las restantes, son manifestaciones del derecho pleno de propiedad, por lo que el ejercicio de la facultad restitutoria no tiene que estar supeditado al de la posesión. Bien puede dejar de ejercerse alguna facultad del dominio y, aun así, el sujeto conserva su titularidad, solo que su derecho no será tan amplio o absoluto, sino imperfecto o limitado, como así se explica en el artículo 265, párrafo primero, del Código Civil. Asimismo, la finalidad de la acción reivindicatoria estriba en la recuperación del bien y en la restauración del vínculo jurídico, para que el titular pueda señorearlo y ejercer sobre él las facultades del dominio, entre ellas, la posesión. Entonces, desde esta perspectiva, se reivindica, entre otras cosas, para poseer, por lo que no puede concebirse que, más bien, se tenga que poseer para poder reivindicar.

VIII. El concepto de función social de la propiedad justifica todo un régimen de límites y limitaciones al ejercicio de ese derecho, en aras del destino social que debe cumplir, de donde resulta justificable la imposición de limitaciones “Por motivos de necesidad

pública”, en razón del “interés social”, impuestas por “la Asamblea Legislativa” y “mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros” (Artículo 45, párrafo segundo, de la Constitución Política). Pero esta connotación de la propiedad no debe llegar al extremo de tener que condicionar unos atributos del dominio, entre ellos la restitución, al ejercicio de otros, pues ni la Constitución Política ni la ley (artículo 264 del Código Civil) ni el sentido correcto de las cosas así lo exigen. No es dable, por ende, imponer requisitos que la ley no contempla. Exigir la posesión efectiva y estable para dotar de legitimación activa al reivindicante, es restringir, contra ley, la extensión y los atributos de su derecho, cuando resulta ser que por disposición expresa del artículo 266 del Código Civil “La propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende, no tiene más límites que los admitidos por el propietario y los impuestos por disposiciones de la ley” (el subrayado no es del original); con el agravante de que el propietario que no cuente con esa exigencia, prácticamente, perderá su derecho, por causas que no son lícitamente admisibles como modos de extinción.

IX. Como se dijo, la ley no exige el ejercicio de la posesión para poder reivindicar lo que es propio y que ha sido indebidamente despojado. Incluso, la posesión puede no ejercerla el propietario, por ejemplo, por estar en manos de otro sujeto y el ordenamiento jurídico así lo autoriza; aun en este supuesto, sigue siendo el titular del derecho de propiedad y puede reivindicar el bien. En todo caso, si imperara el criterio de que el propietario debe estar poseyendo, de manera efectiva y estable, para estar legitimado para entablar la acción reivindicatoria, se volvería nugatorio, en la práctica, su derecho de restitución, pues si el dueño pretende recobrar un bien, obviamente, es porque no lo ha estado poseyendo, al menos en el tiempo de operado el despojo o próximo a él. Según se expuso, no es requisito para la procedencia de la acción reivindicatoria, el ejercicio de una actividad posesoria efectiva y estable, basta con la titularidad registral que, en el caso en concreto, la tiene Agapanto Ltda. sobre el bien objeto de debate y por ello es que el recurso es procedente en este particular. Además, el requisito de identidad del bien se cumple a cabalidad. El propio Tribunal lo ha reconocido en el fallo impugnado al decir: “... en cuanto al presupuesto denominado identidad del bien, está probado vía Informe Pericial que el inmueble poseído por el demandado coincide en un todo con una parte de la finca inscrita registralmente por la actora (ver hecho probado 7) y sobre la que el demandado planteó diligencias de Información Posesoria” (folio 137 frente).

X. La sociedad actora busca restituir el terreno que el demandado pretende titular a través de información posesoria. Al tenor del artículo 1 de la Ley de Informaciones Posesorias, la finalidad de esas diligencias es dotar de un título supletorio a poseedores que pretenden inscribir sus derechos sobre bienes inmuebles carentes de título inscrito o inscribible en el Registro Público. Obviamente, el terreno no tiene que estar inscrito a nombre del gestionante, mucho menos de otra persona, pues la

titulación no puede vulnerar derechos preferentes de otros, salvo los casos previstos en la Ley de Tierras y Colonización que más adelante se indican. Por eso es que la resolución del juez, aprobando las diligencias, se hace “sin perjuicio de tercero de mejor derecho”, conforme lo establece el artículo 10 *ibídem*, lo mismo que el ordinal 479, párrafo segundo, del Código Civil, cuando señala que “En ningún caso, la inscripción de posesión perjudicará a quien tenga mejor derecho a la propiedad del inmueble, aunque su título no haya sido inscrito”. Sabido es, a este respecto, que la posesión es un derecho precario que cede ante la propiedad. En tal sentido, es imposible al señor Rivera Madriz obtener la inscripción registral de un inmueble que ya la tiene a nombre de la sociedad actora, única propietaria de esa finca, por cuanto, según el principio de cierre registral, consagrado en el artículo 462 del Código Civil: “Inscrito un título traslativo de dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ninguno otro que contradiga el derecho inscrito”.

XI. En otro orden de ideas, para lograr la titulación, el gestionante debe, entre otros requisitos, contar con una causa jurídica que justifique su posesión en el fundo, pues se requiere que la posesión sea consecuencia de una legítima adquisición, tal y como así se desprende del artículo 1, párrafo segundo e inciso e), también, de los artículos 4 y 6, todos de la Ley de Informaciones Posesorias. En la especie, el señor Rivera Madriz no acreditó cómo justifica su posesión en el inmueble inscrito a nombre de la actora. Por lo demás, no es posible pensar en una usucapión contra tábulas, pues en este proceso no ha mediado contrademanda que así lo pretenda y, por ende, no corresponde un pronunciamiento sobre el particular. De todos modos, para usucapir el derecho de propiedad sobre inmuebles, por disposición expresa del artículo 853 del Código Civil, el usucapiente debe contar con título traslativo de dominio y es claro que el demandado no lo tiene y su posesión no la suple ni lo exime del deber de aportarlo a fin de usucapir. Las únicas excepciones en cuanto al deber de demostrar el justo título, están previstas en el artículo 854 del Código Civil, referentes a la usucapión de muebles, del derecho de poseer y de las servidumbres que contempla el ordinal 378 *ibídem.*, ello, bajo el principio de la apariencia del derecho, pues en tales casos el hecho de la posesión hace presumir el derecho de poseer hasta que otro demuestre lo contrario (artículo 281 *ibídem*). Si bien es cierto, la Ley de Tierras y Colonización, y por vía de excepción, en sus artículos 92 y 101, permite la usucapión de un bien inscrito a nombre de otra persona, relevando al poseedor en precario, usucapiente, del justo título e, incluso, de la buena fe, en este proceso no se ha debatido nada al respecto a efectos de entrar a su análisis. Nótese, se insiste, que no hubo contrademanda, con la que el demandado pudiera abrir el debate sobre una supuesta calificación de poseedor en precario. No consta, tampoco, que en las diligencias de información posesoria haya actuado en ese carácter, de modo que no procede disponer en su beneficio, oficiosamente, la aplicación de la referida ley ni la usucapión que contempla. Sobre este punto, ya la Sala ha resuelto, en el voto de mayoría No. 95 de las 15 horas 30

minutos del 2 de octubre de 1998: “El tema relativo a la posesión en precario ni fue propuesto por las partes, ni fue punto debatido en el proceso, tampoco fue reclamado como extremo petitorio, ni tenía por qué ser objeto de pronunciamiento. No obstante, el Tribunal Superior incursiona en él y lo utiliza como fundamento para acoger la contrademanda, confirmando el fallo del a-quo en los extremos petitorios que éste declaró con lugar. En definitiva, no es procedente declarar a la señora (...) poseedora en precario, como lo hizo erróneamente el ad-quem, no solo porque ese aspecto fue extraño a la causa petendi y al objeto del debate, sino, también, porque jamás se han iniciado ni cumplido, que así se haya demostrado, los requisitos y procedimientos administrativos exigidos por la Ley de Tierras y Colonizaciones, para que la señora (...) sea destinataria de los beneficios de esa ley, principalmente, en lo atinente a la posesión en precario...”.

XII. En la resolución impugnada, el Tribunal analiza diversas situaciones en cuales, según lo expresa, no se requiere del justo título o al menos de su demostración y manifiesta que no se le puede pedir a quien adquiere originalmente, como producto de la toma de posesión que carece de transmitente, pues esa causa de adquisición se encuentra tutelada en el ordenamiento confundiendo el título con la posesión. Sin embargo, en ningún momento justifica que el demandado haya usucapido sobre la base de ser un poseedor originario que, por lo tanto, no requiera del título traslativo de dominio que justifique su posesión. El señor Rivera Madriz no ha accionado al respecto ni ha pretendido que se le considere poseedor originario; consecuentemente, mal harían los juzgadores en pronunciarse, de oficio, sobre ese particular, para apoyar una usucapición en su favor o para considerar que no tiene legitimación pasiva en la acción reivindicatoria que intenta la sociedad actora en su contra. Es claro, entonces, que el demandado ha poseído indebidamente la finca de la sociedad Agapanto Limitada, incluso, él mismo ha dicho e insistido que no está poseyendo en calidad de arrendatario ni se ha acreditado posesión lícita que le posibilite estar en el bien o que obstaculice el ejercicio de la facultad de restitución de la titular. Por ello, también se cumple el tercer requisito de la acción reivindicatoria, consistente en la indebida posesión que el demandado ejerce sobre el inmueble y como no ha adquirido por usucapición ni puede titular a su nombre, procede la acción entablada, al abrigo de lo dispuesto en el artículo 320 del Código Civil. Es por ello que lleva razón la recurrente, cuando en su recurso alega que el demandado carece de título hábil, de modo que, para los efectos usucapir y titular mediante información posesoria, se le debe considerar poseedor ilegítimo y que tiene legitimación pasiva en este proceso reivindicatorio.

XIII. Todo lo expuesto permite acoger el recurso, sin que sea necesario entrar a analizar los restantes requisitos exigidos para la usucapición, tampoco examinar si el demandado justifica su posesión en un contrato de arrendamiento o ha estado en él en virtud de tolerancia de la actora o de sus transmitentes, ni la prueba que, se dice, acredita esa

circunstancia. Consiguientemente, se impone revocar el fallo recurrido y confirmar el de primera instancia, pero por las razones que aquí se han expuesto."

7. Trámite en el Registro Nacional en Cuanto a la Inscripción de Títulos Traslativos de Dominio

[Sala Primera]^{xiii}

Voto de mayoría

"XIII. Es importante acotar, [...], que la protección registral surge desde la presentación y anotación, en el Diario del Registro Público, de la ejecutoria expedida por el correspondiente Juzgado. De este modo, el principio registral que establece la prevalencia de un título sobre otro y la imposibilidad de inscribirse un título que contradiga otro ya inscrito, principio que contempla el artículo 462 del Código Civil, debe aplicarse a partir del momento en que el primer título haya sido presentado en el Diario del Registro Público. En materia registral y, cuando se trata de bienes inmuebles sujetos a inscripción, los artículos 450 y 459 del Código Civil, en relación con los artículos 61, inciso a) y 63, inciso b), del Reglamento de Organización del Registro Público, número 24322-J, obligan a la inscripción de títulos de dominio sobre bienes inmuebles y entre dichos títulos, aquéllos que consten en ejecutorias, como ocurre en el caso que nos ocupa. Por su parte, el artículo 455 *Ibíd*em dispone que los títulos sujetos a inscripción, incluidos los que consten en ejecutorias, perjudicarán a terceros, "desde la fecha de su presentación al Registro". A partir de ese momento, el tercero que adquiere un inmueble de quien aparece en el Registro Público con derecho a traspasarlo, se encuentra amparado frente a situaciones que no consten en el Registro y que pudieran invalidar el título del transmitente, como lo dispone el artículo 456 del Código Civil. En igual sentido, el artículo 457, dispone que "Las acciones de rescisión o resolución no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho". Por lo anterior, no puede afirmarse, como lo hizo el Tribunal Superior en su voto de mayoría, que lo que traspasó el señor G. a las sociedades LL.B. S.A. e I.P. S.A., en fecha treinta de junio de mil novecientos ochenta y dos, fue una finca sin inscribir, para sustentar a partir de ello que las demandadas no adquirieron ese inmueble al amparo del Registro Público y, por ende, para considerar nulo el traspaso por tratarse, a su criterio, de venta de cosa ajena. En tal sentido, los recursos de las demandadas resultan procedentes, en tanto los juzgadores de instancia han violado, por falta de aplicación, las recién citadas disposiciones legales y han infringido por aplicación indebida, el artículo 1061 del Código Civil, al considerar que el traspaso efectuado por el señor G.A. a las sociedades demandadas y los traspasos operados entre ellas, en que las accionadas adquirieron sin estar amparadas en el Registro Público es nulo. En punto a lo tratado, esta Sala Primera de Casación ha señalado que: "Cuando se trata de la confrontación de dos derechos reales rige la regla primero en tiempo, primero en derecho", que al tratarse

de derechos reales registrables la regla debe entenderse en cuanto al primero que se presenta al Registro. Así el primer párrafo de ese numeral -artículo 455 del Código Civil- establece como los títulos sujetos a inscripción, no producen efectos respecto de terceros sino a partir de su presentación al Registro". (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, sentencia 84 de las catorce y treinta horas del veintidós de mayo de mil novecientos noventa y dos). En igual sentido, esta misma Sala, en sentencia número 37 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del diez de abril de mil novecientos noventa y seis, sostuvo que: "otros terceros adquirieron derechos reales, de quien aparecía como dueño del inmueble en el Registro Público. Respecto de estos terceros, no hay elementos que denoten mala fe en sus adquisiciones, las cuales, por tal motivo, se encuentran amparados por los principios de publicidad registral antes indicados" Conviene referir, además, que el trámite de información posesoria transcurrió sin obstáculo ni oposición alguna, que impidiera al señor G.A. titular a su nombre la finca. En fecha veintidós de junio de mil novecientos ochenta y dos, don M.G. logra anotar, en el Diario del Registro Público, la ejecutoria que aprobó la información posesoria por él tramitada, obteniendo la inscripción de su inmueble el treinta y uno de enero de mil novecientos ochenta y tres. En ese lapso, el señor G. enajenó la finca, mediante venta efectuada a las sociedades LL.B. S.A. e I.P. S.A., según escritura pública otorgada el día treinta de junio de mil novecientos ochenta y dos, de modo que el señor G. tituló a su nombre sin obstáculo que se lo impidiera y, en ese sentido, las demandadas adquirieron al amparo del Registro Público, de quien figuraba como propietario."

8. Usucapión, Prescripción Negativa, Compraventa y Título Traslativo de Dominio

[Tribunal Segundo Civil, Sección II]^{xiv}
Voto de mayoría

“II. Se suprime la lista de hechos no demostrados del fallo de primera instancia. El primero por cuanto sí se demostró que la demandada habita como poseedora el bien objeto de litigio y el segundo porque nunca fue alegado que ella tuviera inscrito dicho bien a su nombre. En su lugar, se tiene como no acreditado que el demandado hubiese transmitido por medio de una compraventa a la actora el bien objeto de litigio, por cuanto no existen elementos probatorios que puedan llevar a tener esto por acreditado con base en lo dispuesto por las normas legales concernientes a la valoración y apreciación de las pruebas, según se analizará.

III. En este proceso, entremezclando situaciones de diferente naturaleza jurídica y relevancia, la actora sostiene, por una parte, que compró al demandado la finca del Partido de Guanacaste, matrícula 45.072, en el año 1995, pero por otra parte pide se declare en sentencia a su favor la prescripción positiva de ese bien, por contar con

título traslativo de dominio, buena fe y posesión a título de dueña, de manera pública, pacífica y continua. Se confunde, de esa forma, dos maneras disímiles de adquirir la propiedad: si había existido un acuerdo traslativo entre la actora y el demandado, por medio del cual ella adquiriría la propiedad en disputa a cambio de un precio, estaríamos frente a un **contrato de compra venta**, el cual es un medio derivado de adquirir el dominio de un bien, con efectos a partir del acuerdo (artículos 480 y 1049 del Código Civil), sin que tenga relevancia alguna para la producción del efecto traslativo que exista posesión luego del acuerdo. Por el contrario, para que se produzca una **prescripción positiva o usucapión**, tiene que haber existido un fallido negocio traslativo de un sujeto que no es el legítimo propietario del bien a favor del usucapiente, motivo por el cual el simple acuerdo de voluntades no es suficiente para producir de inmediato el traspaso del bien, por cuanto nadie puede transmitir lo que no le pertenece, requiriéndose además del llamado justo título indicado, la buena fe y la posesión (pacífica, pública e ininterrumpida por el plazo previsto por la legislación). En ello consiste la prescripción adquisitiva, conforme a los requisitos medulares del artículo 853 del Código Civil. Resulta contradictorio, entonces, pedir se declare la usucapión fundándose en un contrato de compraventa proveniente del legítimo propietario del bien. Si es válido el contrato de compraventa, lo que puede pedirse, en caso de incumplimiento, es su ejecución forzosa o su resolución (artículos 692 y 693 del Código Civil), como acciones de naturaleza contractual, más no la usucapión, que es acción de naturaleza real para adquirir, a título originario y no derivado, la propiedad de un bien que fue indebidamente transmitido por quien no era su dueño. También se incurre en otra confusión al formularse la demanda, pues se pide en el punto uno de la petitoria “...se acoja la excepción de prescripción positiva a mi favor y se declare que soy la única dueña y propietaria del inmueble...”, desconociéndose la distinta naturaleza de las acciones y de las excepciones en el derecho procesal. Si se pide se decrete a favor de la actora una supuesta usucapión, se trataría de una **acción de prescripción positiva**. Las excepciones, por el contrario, dicho de una manera sintética, son defensas que puede oponer una parte demandada a las pretensiones dirigidas en su contra por la actora. No es jurídicamente acertado que una parte actora oponga a su favor una excepción, como indica el punto 1 de la demanda. Aunado a ello, si se interpreta correctamente que se trata de una acción de usucapión, no cabe solicitar al mismo tiempo que se obligue al demandado a otorgar escritura pública del bien, como se hace en la pretensión número 2., pues ello sería admisible cuando se pide el cumplimiento forzoso de una compraventa. En la sentencia apelada, se declaró sin lugar en todos sus extremos la demanda, por cuanto, en lo medular, la señora jueza de primera instancia estimó carente de prueba que doña Sandra poseyera el bien de buena fe y tampoco el negocio traslativo que ella invocó.

9. El Título Traslativo de Dominio en la Usucapión

[Tribunal Agrario]^{xv}

Voto de mayoría

“IV. No se comparte la tesis de la jueza de primera instancia para denegar la usucapión solicitada en la demanda. Indica la a-quo el actor no tiene justo título para plantear esta acción por cuanto tenía conocimiento al adquirir el inmueble que el mismo estaba en administración del Instituto de Desarrollo Agrario (hoy denominado Instituto de Desarrollo Rural), y que los trasposos realizados durante el periodo de las limitaciones fueron negocios nulos. Los requisitos comunes a toda posesión decenal apta para la usucapión son: **1. La posesión en concepto de dueño o titular del derecho real** (artículo 856 del Código Civil); **2. La posesión pacífica** (Artículo 857 del Código Civil); **3. La posesión pública** (Artículo 858 y 279 inciso 2) del Código Civil. **4. Posesión no interrumpida** (artículo 856y 875 del Código Civil). **5.** Nuestra legislación establece como requisitos especiales en la usucapión ordinaria -aparte de la posesión con las características señaladas- el "**título traslativo de dominio**" y la "**buena fe**" (artículo 853, 854, 327 y 328 del Código civil). A criterio de este órgano jurisdiccional, en este caso sí se cumple por parte del actor los presupuestos necesarios para usucapir o adquirir la propiedad por prescripción positiva, pues al comprar el terreno de marras en fecha veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y ocho, a don Clario Losada Losada, tiene causa de adquisición que lo fue por compra de quien creía era su dueño, siendo éste el justo título, máxime el señor Losada Losada estaba poseyendo el terreno por venta que se le hiciera en el año mil novecientos noventa y cuatro. Es decir, al señor Cruz Matamoros cuando adquiere el terreno por compra de quien cree es su dueño (lo que evidencia su buena fe), no le vincula las anteriores negociaciones que se hicieran del inmueble durante la época en que estaban vigentes la limitaciones del referido Instituto, pues él no está haciendo valer esos años de posesión derivada de los anteriores poseedores, sino que su posesión decenal lo es por cuenta propia a partir del veintiocho de febrero de mil novecientos noventa y ocho, cuando ya las limitaciones del Instituto habían vencido (vencieron en fecha seis de agosto de mil novecientos noventa y cinco).- Entonces, desde el momento que adquiere el actor en febrero de mil novecientos noventa y ocho al momento de notificación de la demanda a la parte accionada el 12 de mayo del dos mil diez (ver folio 16), ya habían transcurrido sobradamente el plazo decenal.- Según la prueba testimonial recibida en autos de Bernardo Tubitod Ambrosio a folio 36 y Orlando Trejos Naranjo a folio 37, se determina que la posesión decenal ejercida por el actor ha consistido en trabajos agrarios y de ganadería, sin que tenga durante ese tiempo problemas con terceras personas, siendo que se le reconoce al actor como el dueño de ese terreno, pues lo ha trabajado de manera ininterrumpida, pública y pacíficamente.”

10. Títulos Repetidos sobre el Mismo Inmueble

[Tribunal Agrario]^{xvi}

Voto de mayoría

"IX. En relación con la disconformidad sobre la naturaleza de la acción planteada, la a quo fue clara en manifestar que se estaba frente a un caso de doble título sobre el mismo inmueble, ello debido a que tanto el actor como las demandadas ostentan un título debidamente inscrito en el Registro Público, lo cual, legítima su actuación en el inmueble. Sin embargo, en estos casos, ante la condición con la que cuentan las partes, se ha dado prevalencia al que además de contar con un título legítimo, demuestre haber ejercido posesión sobre el inmueble. Sobre el tema, este Tribunal ha expuesto: "V. En el subjúdice, lo que se encuentra en litis es una franja de terreno que mide 2 hectáreas 2.667 metros con 13 decímetros cuadrados, lo anterior se deriva del informe pericial a folio 334 y la adición a folio 387, en cuanto al área de traslape 2. En tal zona se encuentra construido parte de una pista de aterrizaje en el sector de maniobras en el extremo suroeste, el hangar y la caseta del guarda de seguridad, también derivado del informe pericial referido y del reconocimiento judicial y su croquis a folios 198 a 199. El primero de los agravios que se proceden a analizar, consiste en las manifestaciones del recurrente, en cuanto es la empresa actora la que tomó parte de su finca. En lo concerniente a la naturaleza de la acción, conviene hacer las siguientes precisiones para un adecuado análisis del acervoprobatorio. En primer orden, se indica, en virtud de la pretensión de la entidad actora a folio 4 se trata de una acción de título repetido. Al respecto este Tribunal en resolución N°147-93 de las 09 horas del 20 de marzo de 1997, precisó lo siguiente: " En la presente litis, nos encontramos frente a una pretensión, no simplemente de nulidad, tampoco de reivindicación, vistas aisladamente. En realidad el conflicto se refiere a la existencia de TITULOS REPETIDOS. Es decir, tanto la actora como la demandada presentan una titularidad debidamente inscrita en el Registro Público. La actora alega la prevalencia de su título por ser el más antiguo y la nulidad de la inscripción registral a favor de la demandada, por ser más reciente y haber nacido con datos registrales y catastrales falsos. Junto con la nulidad, pide la restitución. Como se trata de un problema de títulos repetidos, no pueden operar, como tradicionalmente ocurre, los presupuestos de validez de una acción reivindicatoria. Aquí no hay poseedor ilegítimo, porque la demandada posee amparada a un título registral. Por eso, para que opere la restitución, la accionante debe, a través de la prueba, destruir el título de la demandada. Solo así prosperaría su acción. En materia de títulos repetidos, tanto la doctrina, como la jurisprudencia han sido prolíferas: "Es parecida la solución cuando en una acción reivindicatoria, tanto el actor como el demandado tienen título sobre el mismo bien. Esto realmente no es una acción reivindicatoria, pues siendo ésta, una acción otorgada al propietario contra el

poseedor ilegítimo, resulta clara la falta de configuración del instituto pues el demandado tendría título. En consecuencia no puede afirmarse una discusión por esa vía pues falta legitimación activa y legitimación pasiva. Se está en presencia de una acción de títulos repetidos. Para este caso la doctrina tradicional que influyó durante un tiempo en nuestra jurisprudencia, otorgó el derecho al título más antiguo. Sin embargo hoy día, siguiendo un criterio más moderno, y más acorde con principios como que la propiedad y la posesión deben cumplir una función social -ponderando el artículo 50 de la Constitución junto al 45-, Casación se ha apartado de ese criterio para indicar que en un caso de éstos debe convalidarse como título aquél que reúna todos los atributos del dominio: es decir dejar subsistente el del propietario que a su vez es poseedor y declarando la extinción de la propiedad a quien no tuviere la posesión. Esto es para cualquier caso, no sólo para títulos repetidos viejos, pues la jurisprudencia no ha establecido requisitos adicionales, y si indicara su aplicabilidad sólo a títulos de este tipo podría significar un regreso a la superadatesis...." (ZELEDON ZELEDON, Ricardo, Código Civil y Realidad, Editorial Alma Mater, 1987, página 128,129)".

Derivado de lo anterior, y de los artículos 264, 295, 450 a 458 y 462 todos del Código Civil, los requisitos de procedibilidad de la acción son los siguientes: Legitimación activa: la parte actora debe ser la titular del derecho afectado. Respecto a la legitimación pasiva, el demandado ha de ser el titular del derecho o título que se pretende anular. Debe verificarse la existencia de pluralidad de títulos, que versan sobre el mismo bien. En otros términos, debe tratarse del mismo objeto: el título cuestionado del demandado y el que se reclama como válido y único por parte del actor. Por último, la identidad material del bien, porque ha de ser el mismo fondo materialmente lo que es objeto de ambos títulos" (Voto 734-F-09 de las 14:00 horas del 30 de setiembre del 2009). En el caso concreto, a pesar de lo argumentado por el actor, éste no logró demostrar con ningún medio probatorio el ejercicio de la posesión que indica tener desde el año 1985, sino que por el contrario, fueron las sociedades demandadas las que demostraron haber venido ejerciendo la posesión sobre el área en litis, además de demostrar la posesión ejercida por los anteriores transmitentes respecto a dichas áreas. Respecto a la legitimidad del título, si bien se determinó mediante prueba pericial la existencia de un traslape entre la finca 48124-000 y las fincas 12129314 y 181110, ello se originó al realizarse la rectificación de la finca 31123 en el año 1990, momento a partir del cual, el actor contaba con el plazo de diez años para reclamar cualquier afectación originada por dicha rectificación, sin que conste en autos prueba alguna de la existencia de tal reclamo, dejando transcurrir casi veinte años entre la fecha de la rectificación de medida y la presentación del presente proceso, siendo el 11 de marzo del 2009, gestión que evidentemente se encuentra fuera del plazo de los diez años, operando así la convalidación del título a favor del propietario registral de dichos inmuebles y los futuros adquirentes de los mismos, como sucedió en el presente caso, sin que tampoco se demostrara, como bien lo argumentó la a quo, que

los compradores de los inmuebles tuvieran conocimiento alguno del traslape de las fincas que estaban adquiriendo en relación con la propiedad del actor.”

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

ⁱ 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 ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 63 del veintiocho de setiembre de mil ochocientos ochenta y siete. **Código Civil**. op cit. supra nota 1.

ⁱⁱⁱ ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley 63 del veintiocho de setiembre de mil ochocientos ochenta y siete. **Código Civil**. op cit. supra nota 1.

^{iv} CAMPOS JIMÉNEZ, Susan Elena. (2010). **La Titulación de los Terrenos de Bosque y Aptitud Forestal Fuera de las Áreas Silvestres Protegidas**. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, Facultad de Derecho. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. P 34.

^v QUIRÓS LOBO, Gabriela María. (2008). **Discrepancia o Discusión en Torno al Tema del Título en la Usucapión**. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, Facultad de Derecho. San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica. Pp 108-111.

^{vi} QUIRÓS LOBO, Gabriela María. (2008). ***Discrepancia o Discusión en Torno al Tema del Título en la Usucapión.*** op cit, supra nota 5. Pp 114-125.

^{vii} TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Sentencia 2 de las nueve horas con diez minutos del quince de enero de dos mil trece. Expediente: 09-000023-0181-CI.

^{viii} TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Sentencia 382 de las diez horas con treinta minutos del dieciocho de octubre de dos mil doce. Expediente: 09-000277-0164-CI.

^{ix} TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN SEXTA. Sentencia 182 de las diez horas del diez de septiembre de dos mil doce. Expediente: 09-003277-1027-CA.

^x TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN PRIMERA. Sentencia 320 de las catorce horas con cincuenta minutos del veintinueve de agosto de dos mil doce. Expediente: 06-100177-0422-CI.

^{xi} TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN OCTAVA. Sentencia 51 de las once horas del dieciocho de junio de dos mil doce. Expediente: 11-000521-1027-CA.

^{xii} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 978 de las trece horas con treinta minutos del doce de diciembre de dos mil uno. Expediente: 97-160124-0337-AG.

^{xiii} SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sentencia 42 de las catorce horas del cuatro de mayo de mil novecientos noventa y ocho. Expediente: 98-000042-0004-CI.

^{xiv} TRIBUNAL SEGUNDO CIVIL SECCIÓN SEGUNDA. Sentencia 208 de las trece horas con treinta minutos del veintiocho de julio de dos mil siete. Expediente: 09-100002-0927-CI.

^{xv} TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 1102 de las dieciséis horas con veintisiete minutos del veintisiete de noviembre de dos mil trece. Expediente: 10-000101-0419-AG.

^{xvi} TRIBUNAL AGRARIO. Sentencia 133 de las trece horas con cuarenta y un minutos del doce de febrero de dos mil trece. Expediente: 09-000463-0640-CI.