



Jurisprudencia sobre Usucapión

Rama del Derecho: Derecho Civil	Descriptor: Derechos Reales
Palabras Clave: Usucapión. Civil. Prescripción Positiva. Derecho de Propiedad.	
Fuentes: Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 22 de julio 2014

El presente documento contiene jurisprudencia sobre la usucapión, se consideran los supuestos de los artículos 264, 267, 455 y 456 del Código Civil.

Contenido

JURISPRUDENCIA	2
1. Usucapión civil: Consideraciones sobre el justo título en derecho civil y agrario	2
2. Análisis sobre el justo título en Derecho Civil.....	4
3. Análisis sobre la posesión y el título traslativo de dominio	6
4. Análisis sobre el carácter transitorio y precario del derecho de posesión del arrendatario	7
Referencias	10

JURISPRUDENCIA

1. Usucapión civil: Consideraciones sobre el justo título en derecho civil y agrario

[Tribunal Segundo Civil, Sección I]ⁱ

Voto de mayoría:

“V.- PRIMER AGRAVIO. LA POSESIÓN DEL ACCIONADO. A lo largo del proceso el demandado ha argumentado que tiene 25 años de poseer el terreno que le fue vendido a la actora, que esa posesión cumple los requisitos para adquirir la propiedad por **usucapión**. Ante estos alegatos resulta esencial efectuar una limpieza conceptual de los términos posesión y propiedad. El autor Ricardo Zeledón señala que la posesión es uno de los conceptos en torno al cual las personas juristas de todos los tiempos han desarrollado de forma más ardua. La razón de esto, según ese autor, radica en que los ordenamientos jurídicos de cada nación le dan soluciones jurídicas distintas, ya sea considerándola un derecho independiente del de propiedad, o bien, dependiente de este último. Desde el punto de vista etimológico, la posesión deriva de " possessio" que por su parte proviene de "sedere" y del prefijo "post" que significa "estar sentado". Para otras personas, deriva de "positio pedium" que significa " posición de pie". Ambos orígenes coinciden en el término germánico "sitzen" o "be sitzen" que le otorga a la posesión un significado físico, material, de hecho (BONFANTE, P. " Instituciones de Derecho Romano"). La posesión es una subordinación de hecho, consciente y tutelada por el ordenamiento jurídico que se ejerce en los bienes de forma exclusiva, total o parcial, lo cual genera que la persona actúe sobre los bienes como su titular, con las limitaciones que señala la ley y el interés social (ZELEDÓN, Ricardo. "La Posesión").Dicha subordinación es de hecho, pues se contrapone a la derecho, o sea que para la posesión es trascendental el poder físico frente al jurídico, sin que ello implique desconocer lo jurídico ya que éste es fuente de derecho. La consciencia se relaciona con el tener "animus domini", o sea voluntad de poseer para que los actos posesorios tengan plena validez. La exclusividad significa que la persona debe ejercer su derecho posesorio sobre un determinado bien, sin que sea posible que otra la ejerza sobre el mismo bien. Por último, la posesión implica un "actuar como titular", lo que es diferente del "ser titular", puesto que esto último está relacionado con el derecho de propiedad. Este conflicto entre la posesión y la propiedad, surgió incluso en el derecho romano, en el que se interpretaba que la " possessio" como el poder que tenía la persona sobre el fundo, siempre y cuando, dicho fundo no fuera objeto de propiedad privada. En ese período histórico, se afirmaba que la propiedad es una esfera de poderes que el derecho atribuye donde le son reconocidos ciertos presupuestos, en tanto que, la posesión no otorga poderes jurídicamente aceptados pero sí efectivamente ejercitables, por lo que no se adquiere en base a presupuestos reconocidos por el derecho, sino con la actuación material efectiva de su contenido (BIONDI, " Instituzioni di diritto Romano"). Esta distinción no existe en el derecho germánico ni en el feudal, dado que las condiciones socioeconómicas no permitían distinguir entre el " ius possidendi" y el " dorninium".Incluso el Código **Civil** de Napoleón, no aclara la división conceptual entre

ambos, dado que el numeral 2228, no indica diferencias importantes entre posesión y propiedad. No obstante, nuestro Código en su numeral 264, sí permite extraer que la posesión es un derecho accesorio de la propiedad.

VI.-NUESTRO ORDENAMIENTO LE OTORGA UNA EFICACIA ESPECIAL AL DERECHO DE PROPIEDAD DEBIDAMENTE INSCRITO. Ahora bien, dicho derecho de propiedad resulta ser tutelable jurídicamente cuando se encuentre inscrito en el Registro Público. En este sentido, el numeral 267 ibídem dispone: "***Para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad***" (Lo destacado es nuestro). Dicha norma deriva del principio de publicidad registral en materia de bienes inmuebles que rige en nuestro ordenamiento. Ese principio se regula en los artículos 455 y 456 del citado cuerpo de leyes. El primero señala "***Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro***". El 456 indica "***La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos inscritos que se ejecuten u otorguen por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito de causas no implícitas o de causas que aunque explícitas no conste en el Registro***". Tales normas permiten extraer la importancia que nuestra normativa le otorga a las inscripciones registrales, puesto que, todas aquellas circunstancias ajenas a la inscripción resultan ser ineficaces cuando pretenden vencer este derecho de propiedad debidamente inscrito. En el sub-judice, la defensa del demandado se basa en que, como supuesto poseedor por más de diez años del terreno inscrito a nombre de la actora, puede vencer su derecho de propiedad. Tal hipótesis, conforme lo hemos venido explicando, resulta incorrecta. La accionante ostenta el derecho para solicitar la reivindicación con solo acreditar la inscripción de su inmueble en el Registro Público (artículo 267 ibídem) (ver en este sentido Voto n° 1 de la Sala Primera de las 14:00 horas del 6 de enero de 1999). De seguir la tesis del recurrente en el sentido de la posesión decenal vence al derecho de propiedad, se violentaría el principio de seguridad jurídica, puesto que toda persona interesada en adquirir un bien inmueble debería investigar aspectos extra registrales, como por ejemplo, quien ostenta la posesión del bien a adquirir, lo cual provocaría un impedimento a la rapidez que debe imperar en las negociaciones de bienes. El recurrente sostiene que el a-quo valoró incorrectamente las probanzas, dado que él cumple los requisitos necesarios para poder usucapir el terreno inscrito a nombre de la actora. Tal y como señalamos supra, no resulta posible por vía de la prescripción positiva vencer el derecho de propiedad debidamente inscrito, ya que nuestro ordenamiento jurídico le otorga una validez superior a la inscripción registral de la propiedad, en aras del principio de seguridad jurídica (artículos 267, 455 y 456 del Código **Civil**). Aun así tampoco se dan los requisitos para la prescripción positiva en este caso. Nótese que a pesar de que el accionado dice que el terreno le fue donado a él por su padre, no acredita la existencia de ese negocio jurídico (artículo 1397 del Código **Civil**). De esta forma el "título traslativo de dominio" requerido para poder plantear el terna de la **usucapión**, no se cumple en este caso. El accionado cuestiona que el a-quo señale esa omisión para denegar la aplicación de esa figura pero que deje de valorar la buena fe del demandado al poseer. Para argumentar esta hipótesis cita varias sentencias del Tribunal Agrario que establecen que la posesión es suficiente

para usucapir. No obstante, esta tesis es propia de esa materia, pero no se aplica al campo **civil** pues a través de las sentencias números 821-00 y 856-00, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia aclaró sus anteriores votos para concluir que el "título traslativo" es un documento válido capaz de surtir efectos jurídicos. Ello implica que de ninguna forma es posible considerar su posesión como un requisito que pueda permitir adquirir la propiedad por prescripción positiva. Por último, se alega que el juez dejó de valorar la existencia de una empresa agraria desarrollada por el demandado en la finca, lo cual a su vez implica la aplicación de la Ley de Jurisdicción Agraria y la Ley de Tierras y Colonización. Tal situación hubiera incidido en la competencia por la materia para la tramitación de este proceso, sin embargo, no se señalan las pruebas de las cuales se infiere la existencia de esa explotación agraria en el terreno por lo que esto no incide en la solución del caso."

2. Análisis sobre el justo título en Derecho Civil

[Tribunal Segundo Civil]ⁱⁱ

Voto de mayoría

"V. La posesión, por más que sea pública, pacífica, ininterrumpida, como dueño y por más de diez años, no es suficiente para conferir la titularidad del derecho de propiedad en nuestro sistema civil. Es tan solo uno de los tres requisitos exigidos por el artículo 853 del Código Civil para que se configure la adquisición por usucapión del dominio. En efecto, junto con la posesión (con las características que debe cumplir), están los requisitos de la buena fe y del título. Si falta alguno de estos dos requisitos, a nada conduce adentrarse en las características de la posesión que ha ejercido la actora, pues ello sería absolutamente estéril para conceder las pretensiones trascritas en el primer resultando de esta sentencia. No se cuestiona en el fallo apelado el tema de la buena fe, motivo por el cual el análisis se debe concentrar en el "título ad usucapionem", elemento estimado ausente por el señor juez. No es acertada la afirmación de la parte apelante, según la cual deben considerarse otras formas legales y consentidas supuestamente presentes en este caso, pues lo pretendido es únicamente la usucapión, lo cual conduce inexorablemente al análisis de los presupuestos legales de este instituto en Costa Rica, lo cual, además, permite dejar de lado – por más interesantes que sean- las discusiones doctrinarias que giran en torno a la posesión más allá de nuestras fronteras y con marcos jurídicos distintos a los nuestros. No es correcto, de igual manera, que el título adquisitivo de dominio se hubiera consolidado conforme a lo dispuesto por el artículo 279, incisos 1° y 2° del Código Civil. Dicha norma regula la adquisición del derecho de posesión, pero sin abarcar el de propiedad, cuando ello hubiere sido consentido por el propietario o cuando se mantenga la posesión de forma pública por más de un año. En estos supuestos, se adquiere un derecho real limitado, inoponible al legítimo propietario, que atribuye al adquirente solo el atributo posesorio frente a otros sujetos que no sean los titulares de dominio. Como se indicará, el título para usucapir trasciende lo indicado por ese artículo, con connotaciones propias que van más allá de la simple posesión. Tampoco es relevante el eventual conocimiento que de la supuesta posesión ejercida por la actora pudo haber tenido la sociedad demandada y,

además, son irrelevantes los errores en los cuales pudo haber incurrido el Instituto de Desarrollo Agrario al titular el bien que pertenece a la parte actora, pues ninguna nulidad se pretende en cuanto a la inscripción registral de la accionada, la cual, por ende, permanece incólume. Retomando el tema del título, ha de indicarse que en nuestro Código Civil se le menciona como “traslativo de dominio” en el artículo 853 y, además, se le califica de “justo” en el numeral 854, donde además se requiere su demostración, salvo que se trate de adquirir por usucapión los derechos derivados de servidumbre, de la simple posesión, o bien del dominio pleno de muebles, supuestos de excepción en los cuales se presume el título o del todo no se exige, pero que no se extienden a la prescripción positiva del dominio pleno. El título es un negocio traslativo por medio del cual se pretendía adquirir el derecho de propiedad de manera directa, transmisión que no se produce por cuanto el enajenante carece de la titularidad del bien. En otras palabras, se trata de un negocio en el cual un “non domino” pretendió enajenar el bien, pero no podía hacerlo precisamente por carecer de dicha titularidad. Según describe un sólido aforismo romano, nadie puede transmitir aquello que no le pertenece (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*); sin embargo, atendiendo a la buena fe que pudo haber estado presente en el adquirente y en una eventual posesión legalmente ejercida (en forma continua, pública, pacífica y como si fuera dueño) por más de diez años, el ordenamiento jurídico concede al frustrado adquirente un mecanismo nuevo de adquisición originaria, cual es la usucapión. Si bien el artículo 853 citado se refiere a un título traslativo de dominio, sea, del derecho de propiedad, también es posible adquirir por usucapión otros derechos reales derivados como el usufructo, el uso o la habitación, cuando el título contemple precisamente estos derechos y no el de propiedad. Como se señaló, el usucapiente está obligado a demostrar el título, salvo que se trate: 1- del derecho de servidumbre (lo cual está acorde con el artículo 378 del Código Civil, que admite su constitución por el simple uso de uno y paciencia del otro, cuando son continuas y aparentes); 2- del derecho de posesión (en consonancia con el artículo 279, inciso 2°, *ibídem*, que no requiere título alguno) y; 3- de la usucapión de muebles (lo cual se relaciona con la presunción de titularidad derivada de la posesión de muebles y lo dispuesto respecto a ellos en los artículos 480 y 481 del citado Código). De ello se deriva que el usucapiente del derecho de propiedad o dominio pleno sí debe acreditar el título. Además de esta carga probatoria, el artículo 854 citado califica al título como “justo”, lo cual significa, según la doctrina atinente a este instituto, acogida por nuestra jurisprudencia (*SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA*, No. 19, de las catorce horas del siete de abril de mil novecientos noventa y tres), que el título debe ser cierto - excluyéndose aquellos que sean simulados- y formalmente válidos, sea, que deben cumplir con los requisitos formales que exija la ley para aquellos casos en los cuales existan requerimientos específicos, de manera tal que hubiera dado lugar a una transmisión válida si el disponente fuera el legítimo titular del bien. Así, si el ordenamiento jurídico requiere, por ejemplo, la escritura pública para la validez de un negocio, no puede configurarse como justo título el que se consigne en un simple documento privado. En este caso, el Tribunal comparte la tesis del *a quo*, pues no se cumple con el requisito del título para usucapir, previsto por los artículos 853 y 854 del Código Civil, el cual debe ser probado, traslativo y justo. En primer lugar, la parte actora no aporta o demuestra algún título traslativo de dominio o propiedad, pues simplemente invoca una donación pero del derecho de posesión, de menor jerarquía y naturaleza jurídica. Este supuesto derecho de posesión, se alega, pertenecía a Melania Durán Ramos, quien expresamente indicó en el

documento privado de folio 120 que lo adquirió a título originario, sea, sin que a favor de ella existiera tampoco un negocio traslativo del dominio o propiedad. La señora Durán, en un anómalo acto de naturaleza privada, supuestamente convino con el señor David Valerio Castillo, autorizarlo para que él –se entendería que en su representación– pudiera donar el bien en litigio a la Asociación actora. Se indica que dicho acto es anómalo, por cuanto, en primer lugar, los actos de naturaleza personalísima donde está presente una mera liberalidad (donación o testamento) deben ser realizados directamente por el disponente; en segundo lugar, ni siquiera se señala que esa “autorización” sea un poder y, por último, porque si el deseo de ella era donar, no se comprende la causa o motivo para no hacerlo directamente y optara por efectuarla por medio de interpósita persona. Además, si lo que subyace es una donación, el ordenamiento jurídico requiere, tratándose de inmuebles, que deba realizarse por medio de escritura pública. Ello no se cumple porque en simple documento privado doña Melania “autorizó” al señor Valerio Castillo a donar el bien a la Asociación accionante y luego don David procedió en un documento privado a donarlo a la Asociación. Es evidente que en ningún momento se cumplió con la obligación de consignar la voluntad de la donante en escritura pública, requisito sustancial para darle validez, según lo exige el artículo 1397 del Código Civil. Así, de haberse tratado de un título, este no sería siquiera justo, pues no cumplían las formalidades requeridas por la ley dada la naturaleza gratuita del acto traslativo. En síntesis, no es un título traslativo de dominio, pues en ningún momento se trató del dominio pleno o derecho de propiedad, sino de un simple derecho posesorio originario; y tampoco el título es justo, por cuanto era una donación eminentemente irregular, hecha por una persona que era la donante, por medio de una anómala autorización, que ni siquiera fue hecha mediante escritura pública. Al ser evidente la ausencia de justo título traslativo de dominio, existe una imposibilidad legal para acoger la usucapión pretendida, con lo cual los agravios aquí planteados en cuanto a la posesión, resultan inocuos para revocar lo resuelto. Así, se ha de confirmar el fallo apelado. Se debe indicar, además, que la propiedad no prescribe negativamente por la simple falta de ejercicio, pues para que el fenómeno extintivo se produzca es necesario que otra persona cumpla con los requisitos de la usucapión, lo cual, por la falta de un requisito, no se da en este caso. No cabe, finalmente, hacer pronunciamiento o aclaración alguna en cuanto a si la actora conserva algún derecho de posesión o no, pues no hay pretensión en tal sentido en la demandada, la cual, en todo caso, se desestimó en todos sus extremos.”

3. Análisis sobre la posesión y el título traslativo de dominio

[Tribunal Segundo Civil]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría

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.”

4. Análisis sobre el carácter transitorio y precario del derecho de posesión del arrendatario

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI]^{iv}

Voto de mayoría

Pretende en segundo término el IMAS que en sentencia se declare que la accionada carece de derecho de posesión, por ser una arrendataria. Ahora bien, como se sabe, el *derecho de poseer* es uno de los atributos de la propiedad: consiste en la facultad que compete a una persona de tener bajo su poder y voluntad una cosa; alcanza efectividad mediante la ocupación o tradición del objeto a que se refiere (artículos 264 inciso 1, 277 y 278 del Código Civil, CC). Dicha posesión es transmisible y, por ende, es posible adquirir el derecho de poseer sin el de propiedad por diversas vías, ya fuere por desmembramiento de ese último (por ejemplo, en virtud de usufructo o servidumbre), por algún mecanismo contractual (por ejemplo, el préstamo o el arrendamiento), en los supuestos contemplados en el numeral 279 del CC (consentimiento del propietario, posesión anual de buena fe y derecho de retención), depósito, etc. Dependiendo del medio por el cual se acceda a ella, la doctrina ha señalado diversos grados de posesión: a) la posesión normal o de primer

grado, que se ejerce personalmente o por medio de otro, en calidad de propietario; b) la posesión precaria o de segundo grado, que se tiene a nombre del dueño y en virtud de un título temporal, como en el caso del arrendamiento; y, c) la detentación o posesión de tercer grado, que se ejerce sin título alguno y exclusivamente en nombre propio. En principio, solo la primera –siempre y cuando carezca de vicios– confiere todos los derechos que establece la ley en beneficio del poseedor. Como dice el reconocido tratadista nacional Alberto Brenes Córdoba, de importancia clave para este asunto, *“La posesión precaria produce efectos muy limitados (...); no es hábil para la prescripción de la propiedad en ningún tiempo, porque falta para ello un elemento esencial: título traslativo de dominio”* (“Tratado de los bienes”, párrafo 76; el subrayado es nuestro). A partir de lo anterior, en el entendido de que el derecho de posesión que el ente accionante pretende negarle a la accionada es el de primer grado, la petitoria resulta procedente y así debe declararse –con la indicada precisión– pues ha sido demostrado que la segunda solo ostentaba un derecho personal derivado del contrato de arrendamiento preexistente.-

X.- En tercer término, peticiona el ente público accionante que en virtud de esta sentencia *“Se restituya a mi representada en la posesión del área en que habitaba la demandada”*. A juicio del Tribunal, la solicitud carece de interés actual y así debe ser declarado. En la medida en que, como se explicó ya, la posesión que ejercía la accionada derivaba de un título transitorio como lo es el arrendamiento inquilinario, una vez expirado éste (como en efecto ocurrió a raíz del pluricitado fallo del Juzgado Especializado de Cobro y la subsecuente desocupación voluntaria del inmueble por parte de su ocupante), ese derecho regresa de pleno derecho a poder del propietario, resultando innecesario pronunciamiento alguno a tales efectos. De hecho, en el expediente constan manifestaciones del abogado de la demandada, acompañadas de prueba fotográfica y una declaración jurada (f. 232-235), en el sentido de que la casa de habitación incluso ya fue demolida, lo cual reafirma que acceder a lo pretendido en este extremo de la demanda resultaría palmariamente ocioso.-

XI .- SOBRE LA CONTRADEMANDA DE CELINA SÁNCHEZ RIZO CONTRA EL IMAS. Como se reseñó en el aparte de resultandos *supra*, la accionada interpuso contrademanda, cuya pretensión es para que en sentencia se declare: *“a-) Que soy la única y legítima poseedora de un lote de aproximadamente trescientos metros cuadrados, sobre la finca del partido de Alajuela (sic; rectificado en la audiencia preliminar por “San José”) sistema de folio real matrícula ciento sesenta y dos mil setecientos veinticinco - cero cero cero.-*

/ b-) Que en razón de haber transcurrido el plazo decenal establecido por ley, ha corrido la prescripción positiva en mi favor y por lo tanto me asiste el derecho de usucapir dicho inmueble.- / c-) Que no se trata de un bien demanial en razón de que el mismo no es de interés público sino de interés privado.-

*/ d-) Que sobre la finca *supra* indicada he ejercido todos los actos propios del propietario y poseedor, y he vivido en ella por más de diez años, por lo que me asiste el derecho a usucapir, dándose así todos los presupuestos para la usucapionem (sic).- / e-) Que se autorice a la suscrita a levantar el respectivo plano catastrado y se segregue el lote poseído debiendo inscribirse ante el Registro Público a mi nombre como finca independiente.- / f-) Que deben abstenerse tanto la contrademandada por medio de sus representantes personeros u (sic) empleados, así como mediante terceras personas tanto físicas como jurídicas, abstenerse de*

ejercer cualquier tipo de perturbación en contra de la suscrita.- / g-) Que se condene igualmente a los demandados (sic) al pago de los daños y perjuicios causados”.-

XII.- El primero de los aspectos peticionados en la reconvencción debe ser denegado. En efecto, se deduce de la lectura del memorial de contestación de demanda e interposición de la contrademanda (f. 69-91) que el tipo de posesión que la promovente pretende que se declare en este punto es el que en los considerandos precedentes hemos identificado como de grado primero, por ser el adecuado con miras a la prescripción adquisitiva que en sus restantes reclamaciones busca que se acoja. No obstante, como se ha dicho e insiste nuevamente, el material probatorio conduce a que se haya tenido por demostrado que el título posesorio que ostentaba la reconvencora lo era más bien de carácter personal (precario o de segundo grado), derivado de la existencia de una relación inquilinaria que fue contraída inicialmente por su esposo y que, al fallecimiento de éste, operó la subrogación de derechos a que actualmente alude el artículo 85 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos del modo siguiente:

“Artículo 85.-Muerte del arrendatario de vivienda: En caso de muerte del titular en un arrendamiento para vivienda, las siguientes personas pueden subrogarse en el contrato, de pleno derecho, sin que precise trámite sucesorio, en el orden de prelación que aquí aparecen:

a) El cónyuge del arrendatario si convive con él.

(...)”

Así las cosas, no es posible acceder a declarar la existencia de un derecho posesorio sobre la porción de finca que señala la contrademandante.-

XIII.- Las pretensiones marcadas como “b” y “d” en la reconvencción 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–reconvencora 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 reconvertora 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.-

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, de normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final del 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 las citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos (Nº 6683), reproduce libremente las leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de esta ley. 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 CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

Referencias

ⁱ Sentencia: 00197 Expediente: 06-000372-0390-CI Fecha: 27/06/2013 Hora: 11:00:00 a.m.
Emitido por: Tribunal Segundo Civil, Sección I.

ⁱⁱ Sentencia: 00077 Expediente: 11-000179-0930-CI Fecha: 27/03/2013 Hora: 11:00:00 a.m.
Tribunal Segundo Civil, Sección IXX.

ⁱⁱⁱ Sentencia: 00002 Expediente: 09-000023-0181-CI Fecha: 15/01/2013 Hora: 09:10:00 a.m.
Tribunal Segundo Civil, Sección I.

^{iv} Sentencia: 00182 Expediente: 09-003277-1027-CA Fecha: 10/09/2012 Hora: 10:00:00 a.m.
Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VI.