

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: REIVINDICACIÓN AGRARIA

RESUMEN: En el presente informe, se incorporan extractos jurisprudenciales, donde se analiza detenidamente las principales características que presenta la reivindicación agraria. De esta manera se incorporan dos fallos judiciales donde se analiza los presupuestos de validez, así como la distinción entre la acción publiciana y la reivindicación agrarias. Junto a esto, se cita una opinión jurídica de la Procuraduría en la que se menciona el marco legal aplicable a la reivindicación agraria.

Índice de contenido

1. Jurisprudencia.....	2
a. Propiedad Agraria. Presupuestos de Validez de la Reivindicación.....	2
b. Marco Legal Aplicable a la Reivindicación Agraria.....	7
c. Distinción entre la Acción Reivindicatoria y la Acción Publiciana Agraria.....	11

DESARROLLO:

1. Jurisprudencia

a. Propiedad Agraria. Presupuestos de Validez de la Reivindicación

[SALA PRIMERA]¹

"XIII.- Al Derecho Agrario le corresponde disciplinar la actividad agraria principal, o sea la actividad empresarial vinculada con la cría de animales y el cultivo de vegetales, así como las actividades conexas a ésta (cuando las realiza el mismo empresario agrícola) de transformación, industrialización y comercialización de productos agrícolas (resolución de esta Sala N 34 de las 15 horas del 27 de abril de 1990; entonces también le corresponde darle un tratamiento más adecuado a la propiedad agraria. Se trata de un derecho de actividad, y no solo de un derecho de propiedad (porque derecho de propiedad es el civil). En el agrario la propiedad asume un carácter dinámico, y no meramente estático, como en materia civil. No importa solo la titularidad, sino fundamentalmente su ejercicio. De ahí es que nació la existencia del principio clásico de la función social de la propiedad. Hoy este principio ha evolucionado y se le identifica como el principio económico social de la propiedad, en cuanto el mismo se desdobra en dos: 1) Por una parte -que es el que más interesa para los efectos de la solución de este caso- denominado función subjetiva, y se refiere a las obligaciones del propietario con la propiedad, las cuales podrían sintetizarse en su deber de cultivar el bien productivo de que es propietario, cumpliendo así con el fin económico del bien: de ser productivo o de aptitud productiva; también tiene la obligación de mejorar su propiedad con el objeto de que se aumente la producción y la productividad, debe respetar el adecuado mantenimiento y desarrollo de un ambiente ecológicamente equilibrado, y tratándose de algunas propiedades particulares cumplir con todas las obligaciones que la normativa especial le impone; 2) La función objetiva es la obligación del Estado de dotar a todos los sujetos que no tengan bienes productivos, o los tengan en forma insuficiente, y ellos tengan capacidad para desarrollar una actividad empresarial, con esos bienes para que puedan los sujetos incorporarse al proceso productivo, desarrollándose humanamente en los planos social y económico. La primera es una función básicamente económica, la segunda es sobre todo social. Esta nueva concepción se ha comenzado a perfilar, y sobre todo a asumir con características más profundas, a partir del momento en que se ha señalado la estrecha vinculación entre el Derecho Agrario y los deberes

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

humanos, y más concretamente con los derechos humanos económicos y sociales, sosteniéndose hoy día que el fundamento del Derecho Agrario es económico y social, donde no solo la propiedad comparte este basamento sino todos los demás institutos de disciplina. XIV.- El instituto propietario ha comenzado a conocer una marcada evolución, según se desprende incluso de la jurisprudencia constitucional, y se ha superado los dogmas clásicos que le caracterizaron. Las particularidades propias de la propiedad agraria exigen un tratamiento más acorde con sus características (sobre el particular, en el libro *La Propiedad*, Juricentro, San José, 1983, pueden verse los trabajos de SAENZ JARQUE; Juan José, *La Propiedad Agraria*, p. 169 a 187, CARROZA, Antonio, *La Propiedad como Instituto del Derecho Agrario*, p. 189 a 194 y BARAHONA ISRAEL, Rodrigo, *La Propiedad Agraria*, p. 195 a 205), pues ésta desde hace ya muchos años ha generado una nueva estructuración jurídica que requiere un tratamiento más profundo (sobre el particular véase la obra, ya clásica, PUGLIATTI Salvatore, *La proprietà e le proprietà, con riguardo particolare alla proprietà terriera*, en el volumen *La proprietà nel nuovo diritto*, Giuffrè, Milano, 1964, p. 299 y siguientes). En efecto, en el Derecho civil se tutela a la propiedad sin la empresa, en el agrario se tutela a la propiedad empresarial. Desde esta perspectiva la propiedad agraria es una especie de género propiedad, por ello en el planteamiento de Pugliatti de la "propiedad y las propiedades" (en obra citada), la agraria coincide -como todas las demás- con la general en cuanto a su función, así respecto de ésta última tanto la de muebles como la de inmuebles está al servicio de la empresa, directamente cuando propiedad y empresa coinciden en un mismo titular, e indirectamente cuando la propiedad es conducida por otra persona distinta del propietario (por ejemplo en el caso de arrendamiento). La propiedad agraria en la agricultura tradicional sólo era la tierra, mientras en la moderna se encuentra constituida por el fundo el cual puede involucrar bienes muy distintos (sobre el particular véase la resolución de esta Sala N 29 de las 14 horas 20 minutos del 30 de marzo de 1990). La agraria lleva en su seno a la empresa, subordinándose aquélla a ésta, pues la propiedad es el soporte de la empresa, siendo en consecuencia el trabajo desplegado por el empresario en cuanto a la organización de los bienes y el impulso de la actividad agraria lo que le da ese sello distintivo que le caracteriza y diferencia de la civil o de cualquier otra. Estas particularidades se hacen mayormente ostensibles en diferentes momentos de su ciclo de vida, así al momento de su adquisición deben configurarse estos elementos empresariales, de lo contrario no podría llegar a existir, e incluso en los diferentes ordenamientos jurídicos también la agraria se extingue cuando faltan esos elementos, y resulta más evidente cuando, como en el caso de la acción

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

reivindicatoria, su defensa sólo tendría éxito si realmente se configura como tal. XV.- La propiedad agraria en la acción reivindicatoria, para que se configure el presupuesto de la legitimación activa, requiere necesariamente de la demostración por parte de quien reclama su titularidad de que por si o por sus transmitentes, la ejerció cumpliendo con el destino económico del bien, que ejerció en ella actos posesorios tendientes a cultivarla y mejorarla, y que sobre el bien desarrolló una actividad empresarial, entendiéndose por tal una actividad económicamente organizada con el fin de la producción de animales o vegetales, con el uso de los recursos naturales. La mera demostración de la titularidad registral, sin una sólida demostración de la previa existencia de una propiedad posesiva no resulta idónea para la reivindicación agraria. Es este un concepto que comienza a afianzarse en todo el Derecho Agrario y de plena aceptación en el Derecho costarricense dándole a la propiedad agraria el verdadero sentido de su existencia. XVI.- En cuanto a la legitimación pasiva, para que la acción reivindicatoria prospere el demandado debe ejercer la posesión en forma ilegítima. Al respecto Casación ha sostenido que al decir el artículo 320 del Código Civil que tal acción puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, debe entenderse que tal supuesto se refiere al que sin título, detenta la propiedad de otro (Sala de Casación, N 22 de las 16 horas 5 minutos del 11 de marzo de 1953), ésto es, el requisito de validez de la legitimación pasiva ha de entrañar necesariamente una ilicitud, una violación consagrada en el ordenamiento jurídico que repudie y sancione a quien posee en una forma no tutelada por el Derecho, porque violando la propiedad de su verdadero titular se mantiene en ella sin ningún fundamento jurídico. XVII.- No existe ilegitimidad de la posesión en muchos casos, pero para efectos de interés del caso en examen, pueden citarse los más salientes como son la usucapión, el hecho de que el demandado cuente con un título, o bien porque el ordenamiento jurídico le brinda algún tipo de tutela al poseedor: A) Si media usucapión, o prescripción adquisitiva, la acción reivindicatoria no puede tener éxito; ello es así según se desprende del mismo numeral 320 del Código Civil, pues al adquirirse la propiedad por un tercero la propiedad del anterior propietario se extingue (y en consecuencia se pierde), ello con fundamento en los artículos 853 y siguientes del Código Civil que tutela al nuevo propietario, y en este sentido incluso cuando existan dos títulos sobre el mismo bien la jurisprudencia patria a partir de 1974 ha dado tutela al que además del título también tenga la posesión: el problema de títulos repetidos sobre un mismo inmueble, aún los convalidados por la prescripción, no puede menos de resolverse dando la preferencia a quien ostenta completos los atributos del dominio en el caso de la posesión. (Sala de Casación N 132, de las 15 horas 30 minutos del 25 de

setiembre) variando el criterio de otorgarle la reivindicación al del título más antiguo según la máxima primero en tiempo primero en derecho (Véase al respecto PEREZ VARGAS, Víctor, Propiedad y reivindicación de bienes inmuebles, en el libro La Propiedad, citado, p. 435-451, especialmente p. 449-451). B) Si el demandado cuenta con título tampoco puede prosperar la reivindicación por no configurarse el requisito de validez, y esto es lógico porque si el demandado se ampara en un título jurídicamente válido no puede ser calificada su posesión como ilegítima. C) También pueden darse otros casos donde no opera la posesión ilegítima -aún cuando no se haya usucapido o no se tenga título- tal es el caso de la tutela que le brinda el ordenamiento jurídico a los poseedores en precario (artículos 92 y siguientes de la Ley de Tierras y Colonización N 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas), pues a quien tiene la calificación del artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización se le protege en cuanto se parte del criterio de que se trata de proteger a un productor no propietario frente a un propietario no productor, (SALAS, Oscar y BARAHONA, Rodrigo, Derecho Agrario, San José, 1980, p. 52): sobre el particular, incluso, en función de la Ley de Poseedores en Precario N 88 del 13 de julio de 1942 (origen de la Ley de Tierras y Colonización), la jurisprudencia negó la posibilidad del ejercicio de la acción reivindicatoria (Sala de Casación, N 100 de las 10 horas del 6 de setiembre de 1961).

XVIII.- La posesión en la actualidad comienza a ser analizada -al igual como sucede en casi todos los institutos jurídicos- con una óptica que difiere mucho de las viejas concepciones y discusiones -donde la de SAVIGNY e IHERING tiene hoy sobre todo un carácter histórico- para sumir un carácter mucho más moderno (HERNANDEZ GIL, Antonio, La función social de la posesión, Alianza Editorial, Madrid, 1969), pues las nuevas concepciones del trabajo humano obligan a un replanteamiento, tal es la importantísima orientación que sobre el tema ha asumido la Iglesia Católica (JUAN PABLO II, Sobre el Trabajo humano. Laboren Exercens, Editorial DEI, San José, 1982), por lo que el requisito de validez de la legitimación pasiva en la reivindicación también requiere ser analizado desde una óptica que siga los criterios posesorios modernos. XIX.- En el Derecho Agrario el instituto de la posesión agraria ha comenzado tener una importancia capital, ya no solo como instituto autónomo sino en estrecha vinculación con la propiedad, la empresa y todos los demás que le son propios que la identifican y distinguen de la posesión civil, en todo el complejo ciclo de vida que la misma tiene, es decir desde su adquisición, conservación, extinción y pérdida. Según la califica el autor venezolano Duque Corredor debe traducirse en: 1) hechos de trascendencia económica, no pudiendo existir si sobre un bien

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

productivo no se ejercen actos productivos; 2) se encuentra caracterizada por elementos objetivos y no meramente subjetivos, lo que importa es que exista la actividad y no la mera intención; 3) se ejerce sobre cosas o bienes, no sobre derechos; 4) por sí misma representa derechos: a permanecer en el predio explotado y a conservar y adquirir la propiedad, no es una simple relación fáctica sino jurídica; 5) la propiedad agraria es inseparable existencialmente del hecho posesorio, no hay propiedad sin posesión agraria; 6) no es absoluta porque está inscrita en los fines sociales del Derecho Agrario; 7) la posesión es el elemento caracterizante y obligatorio de la propiedad agraria, sin el cual no puede existir; 8) la posesión agraria siempre será una relación directa, inmediata y productiva con la tierra, de forma que ante la posesión originaría unilateral como la bilateral se pierden sin no se continúa o mantiene aquella relación (DUQUE CORREDOR, Román José, La posesión agraria, en el libro Temas de Derecho Agrario Europeo y Latinoamericano, Fidac, San José, 1982, p. 197-219, particularmente p. 216-217). XX.- El último de los requisitos de validez de la acción reivindicatoria es el de la identidad de la cosa, es decir de la perfecta e inequívoca coincidencia del título del propietario con la posesión del demandado, pues de no mediar este tercer requisito, aún cuando sobre los de legitimación activa y pasiva pueda existir claridad, la reivindicación lo opera. El autor Espín Cánovas señala -siendo de total validez en Costa Rica- lo siguiente: "Es lógico que se exija también al actor la prueba de que la cosa que reivindica es la misma que posee el demandado. Por esto nuestra jurisprudencia exige con adecuado rigor, para que proceda la reivindicación, que se trate de cosas corporales, concretas y determinadas (5 de diciembre de 1908) fijando también las condiciones que afectan a la identidad de las cosas reclamadas". (ESPIN CANOVAS, Diego, Manual de Derecho Civil Español, citado, p. 182). En Costa Rica ha sido éste un tema sobre el cual ha insistido mucho la jurisprudencia: "Posesión y linderos ciertos configuran la debida inscripción de título del actor y su derecho a reivindicar la integridad territorial de la finca que le pertenece" (Sala de Casación, N 3 de las 15 horas del 10 de enero de 1963), con lo que se insiste sobre la tesis de que la titularidad debe tener una conformación real e indiscutible con la realidad misma, por lo que el requisito de la identidad de la cosa resulta básico; y en este mismo sentido una sentencia un poco más antigua señala: "Para ejercitar la acción reivindicatoria es preciso indentificar la cosa que se va a reivindicar y cuando esta última es una finca rural o una porción de ella, debe señalarse e identificarse lo que se va a recobrar, pera lo cual es indispensable la práctica del deslinde previo de las propiedades contiguas y la medida de ambas, con el fin de determinar si hay usurpación". (Sala de Casación N 81 de las 10 horas del 3 de

agosto de 1954)"

b. Marco Legal Aplicable a la Reivindicación Agraria

[PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA]²

"En caso de prosperar acciones reivindicatorias sobre los inmuebles que garanticen créditos con las instituciones referidas, éstas conservarán todos los derechos que se deriven de la garantía real del inmueble.

Artículo 17.-

En cualquier tiempo en que, no habiendo transcurrido todavía los tres años a que se refiere el artículo anterior, se demostrare que el título posesorio se ha levantado contra las leyes vigentes, podrá el Juez decretar en el expediente original, y mediante los trámites de los incidentes, la nulidad absoluta del título y de su respectiva inscripción en el Registro, y librará la ejecutoria correspondiente para que esa Oficina cancele el asiento. Transcurrido el término de tres años de la inscripción del título, toda acción deberá decidirse en juicio declarativo."

Como puede verse, se ofrece la posibilidad de obtener la nulidad registral por medio de un incidente que se plantea en las mismas diligencias de información posesoria de donde provino el título, dentro de los tres años posteriores al día de la inscripción, y con posterioridad a ese plazo, a través de un juicio ordinario.-

Aunque este artículo 17 pudiese parecer contradictorio con el 16 de la misma Ley, párrafo primero, que declara la propiedad adquirida por información posesoria como definitivamente consolidada para terceros a los tres años, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha aclarado que la propiedad obtenida sólo es incólume respecto de terceros al término del período trienal si efectivamente han sido respetados los principios y mandatos legales, especialmente el de la posesión decenal a título de dueño en forma quieta, pública e ininterrumpida sobre un terreno sin inscribir; caso contrario la vía del juicio declarativo siempre se mantiene abierta, aún después de los tres años:

"Se ha resuelto ya que los títulos posesorios responden a la necesidad sentida de permitirle a los poseedores que no tienen título inscrito de propiedad, legitimar esa propiedad aparente, pues de conformidad con el artículo 267 del Código Civil, 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. Para obtener la inscripción es necesario acreditar una posesión útil, efectiva, por todo el tiempo y con todos los demás requisitos que señala la ley para usucapir, y es así como el título que se otorga se nutre de esa situación de hecho, suficiente para generar la propiedad conforme a la ley.

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Tomando en cuenta que esa situación de hecho en sí misma es fuente de adquisición de derechos reales, la ley ha establecido en los últimos tiempos un plazo breve de consolidación, conforme se indica en el artículo 16 de la Ley de Informaciones Posesorias. Pero es importante tener en cuenta como punto esencial, que el título respectivo debe ser idóneo para adquirir el dominio, o sea que responda a una situación de hecho realmente existente, con los requisitos necesarios para extinguir con respecto a terceros derechos reales que les puedan corresponder sobre el mismo inmueble, porque quien nunca ha tenido su posesión, personalmente o por derivación, no puede consolidar el derecho de propiedad, con detrimento del verdadero propietario, o bien de quien esté poseyendo en términos idóneos para usucapir. Quedan a salvo, desde luego, los problemas relacionados con posibles adquisiciones a non domino. En consecuencia, si el título descansa en una falsa posesión, ningún derecho real se adquiere en perjuicio de tercero, por lo que no se opera su consolidación al tenor del citado artículo 16, por más que transcurriere un plazo superior a los tres años a partir de la inscripción. Porque el espíritu de la ley no es el de poner a disposición de las personas mecanismos para despojar a sus semejantes sin causa alguna de sus derechos, como sucedería con una titulación obtenida por un no poseedor frente al poseedor titular del derecho de posesión o de propiedad.

XI.- Podría creerse que hay contradicción entre los artículos 16 y 17 antes copiados, en cuanto el primero establece un plazo de tres años para la consolidación de la propiedad y la consiguiente prescripción, y el segundo permite solicitar y decretar la nulidad absoluta del título y de su inscripción en el Registro, por medio de incidente dentro de las mismas diligencias de información posesoria siempre que se hiciera dentro del indicado plazo de tres años, transcurrido el cual, se agrega, toda acción deberá decidirse en juicio declarativo. La contradicción estaría en esto último, en cuanto permite establecer la acción de nulidad en juicio declarativo, después de transcurridos los tres años. Pero la contradicción sería tan solo aparente, que en todo caso queda resuelta al desentrañar el espíritu de las dos normas y que se concreta en lo siguiente: 1°.- en que, como se dijo en el Considerando anterior, el título debe basarse en una posesión útil, efectiva, por todo el tiempo y con todos los demás requisitos que señala la ley para usucapir, porque si se trata de una titulación obtenida por un no poseedor frente al poseedor titular del derecho de posesión o de propiedad, no se opera su consolidación por más que transcurriere un plazo superior a los tres años a partir de la inscripción. 2°.- Porque se trata de una prescripción, y como tal el nuevo propietario puede oponerla o no como excepción de fondo, y si no lo hace, no se puede declarar de oficio, por no ser una caducidad. Por lo anterior es que, aun

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

transcurridos los tres años es posible la acción en juicio declarativo." (Voto No. 94 de 15 horas del 14 de marzo de 1990)

En el presente caso, la inscripción de la finca en el Registro Público a nombre del señor Tijerino Mayorga se produjo el día 13 de febrero de 1987, por lo que, no sólo el plazo establecido para presentar un incidente de nulidad dentro de las diligencias originales ha pasado sobradamente, sino que también el de diez años para entablar una acción reivindicatoria o una publiciana.

Así las cosas, no procede incoar ninguna de las dos acciones judiciales ordinarias para la recuperación de los terrenos supuestamente mal titulados, sino que lo pertinente, si se desea retornar esas tierras a poder del Instituto para utilización a favor de beneficiarios, es recurrir a la vía más expedita de comprar o expropiar las mismas por los medios legales establecidos, o a intentar, si se dispone de suficiente prueba al respecto, la presentación de una demanda por prescripción positiva al estar el Instituto de Desarrollo Agrario durante todo este tiempo poseyendo los terrenos a título de dueño por medio de arrendamientos a terceros.

Ahora, debe quedar claro que la Procuraduría carecería de toda legitimación jurídica para interponer, si hubiese sido el caso, una acción reivindicatoria (o una publiciana), o bien una de usucapión, a nombre del Instituto de Desarrollo Agrario, no sólo porque éste disfruta de personería jurídica suficiente para hacerlo por sí mismo, sino también porque, como se sabe, uno de los requisitos básicos para entablar ese tipo de acciones es ser el propietario o poseedor legítimo del inmueble, condición que no reúne el Estado, ni la Procuraduría que lo representa, sino la entidad a su cargo por lo actos que ha venido desarrollando a lo largo de los últimos años, de acuerdo a los informes que se adjuntan a su nota de solicitud. Al respecto, cito algunas resoluciones judiciales como muestra de una amplia jurisprudencia en el mismo sentido:

"Son tres los presupuestos de validez de la acción reivindicatoria: 1) legitimación activa, según la cual el titular debe ostentar la calidad de propietario, señalándose que el propietario debe ser el dueño; 2) legitimación pasiva, según la cual el poseedor, o demandado, debe ejercer sus actos posesorios como poseedor ilegítimo; y 3) identidad de la cosa, entre el bien reclamado por el propietario y el poseído ilegítimamente por el demandado o poseedor." (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, Voto No. 230 de 16 horas del 20 de julio de 1990).

"La reivindicación agraria tiende a tutelar al propietario agrario frente al poseedor ilegítimo con el objeto de lograr su restitución y tiene fundamento en los artículos 264, 266, 267, 295, 316, 320 y 321 del Código Civil. Por su parte, respecto de la publiciana agraria esta Sala ha afirmado que "la acción de mejor

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

derecho de posesión, originada en la defensa del Derecho Romano conocida como acción publiciana, tiene su fundamento en nuestro ordenamiento jurídico en los artículos 317, 318, 319 y 322, así como en los numerales 277 a 286 del Código Civil, y tiende a tutelar al poseedor legítimo, con el objeto de que logre la restitución de la posesión de que ha sido indebidamente privado, o bien para que se declare su derecho preferente respecto de un poseedor anterior" (Sentencia número 168 de las 15 horas del 6 de junio de 1990). Estas acciones tienen grandes similitudes, solo que en la reivindicación se tutela al propietario agrario y en la publiciana al poseedor agrario, y en ambas lo es contra el poseedor ilegítimo, debiendo demostrarse que lo poseído ilegítimamente por el demandado se encuentra ubicado dentro del área reclamada. Esto significa que las dos acciones han de tener como presupuestos de validez tanto la legitimación activa (para el caso de la reivindicación que el propietario sea dueño, y para la publiciana que el poseedor sea dueño), la legitimación pasiva (el poseedor cuya restitución se pretende debe ser ilegítimo), y debe mediar identidad de la cosa (entre el bien reclamado y el poseído ilegítimamente)." (Voto No. 223 de 15 horas 30 minutos del 6 de julio de 1990).

"En ese sentido, la posesión ad usucapionem es una forma más rigurosa o calificada de posesión que se diferencia de la genérica. Los requisitos que ley exige para que la posesión sea apta para la prescripción positiva se regulan en el artículo 856 del Código Civil. La jurisprudencia, integrando conceptos doctrinarios, ha desarrollado el contenido de esos requisitos. En ese sentido, en relación con la posesión en calidad de propietario se ha señalado que lo que el Código Civil quiere decir es posesión en calidad de titular del derecho ostentado, toda vez que la propiedad no es el único derecho que se puede adquirir por prescripción positiva, por lo que este requisito atiende al título o causa determinante de la posesión y a su posterior modo de ejercicio; que lo que interesa es el comportamiento del poseedor como titular -la materialización de una conducta como titular -, que excluye a todo aquel poseedor con causa no usucapible como el arrendatario, administrador, depositario o servidor de la posesión; que con base en ese requisito, también se excluyen los actos ejecutados en virtud de licencia o meramente tolerados, porque no pueden conducir a la constitución o adquisición de la posesión, y menos de la usucapción, dado que se producen por la liberalidad del verdadero titular y no del que se muestra como tal; que la cualidad de ejercer la posesión en concepto de titular del derecho que se usucape se comprende en cuanto califica al sujeto apto y desecha al no idóneo; ..."

(Sala Constitucional, Voto No. 4587-97 de 15 horas del 5 de agosto de 1997)."

c. Distinción entre la Acción Reivindicatoria y la Acción Publiciana Agraria

[TRIBUNAL AGRARIO]³

"V. - De previo a entrar a analizar los agravios del recurrente, conviene realizar un análisis de las acciones protectoras de los derechos reales agrarios, a fin de determinar si el caso ha sido resuelto conforme a derecho. LA ACCION REIVINDICATORIA Y LA ACCION PUBLICIANA: "La acción reivindicatoria es una acción de naturaleza real, con efectos erga omnes, cuya finalidad esencial es la restitución de la cosa mueble o inmueble a su propietario legítimo, y de la cual ha sido despojado por un tercero quien la posee ilegítimamente. Es la "actio in re" por excelencia. Con esta acción el propietario ejercita el "ius possidendi" ínsito en su derecho de dominio. La doctrina más especializada en esta materia atribuye a esta acción las siguientes características: a) De naturaleza real: O que puede ejercitarse contra cualquiera que posea la cosa sin derecho; b) En recuperatoria o restitutoria: Su objetivo básico es obtener la posesión material del bien; c) Es de condena: la sentencia favorable al actor impondrá un determinado comportamiento al demandado. La acción reivindicatoria constituye el más enérgico remedio procesal frente a la agresión más radical que puede sufrir el propietario y que es el despojo de la cosa que le pertenece.-(Ver IGLESIAS MORA, Roberto, "La acción reivindicatoria" En Derecho Agrario Costarricense , San José, Costa Rica, Ilanud, 1992, página 69). Son tres los presupuestos de validez de la acción reivindicatoria: 1). Legitimación activa, según la cual el titular debe ostentar la calidad de propietario señalándose que el propietario debe ser el dueño; 2) legitimación pasiva; según la cual el poseedor, o demandado, debe ejercer sus actos posesorios como poseedor ilegítimo y 3) identidad de la cosa, entre el bien reclamado por el propietario y el poseído ilegítimamente por el demandado o poseedor." (Sala Primera de la Corte, No 230 de las dieciséis horas del veinte de julio de mil novecientos noventa). La acción ordinaria de mejor derecho de posesión o "publiciana", también es reconocida como una acción restitutoria, veamos: " Un cuarto efecto de la posesión originaria consiste en el ejercicio de la acción plenaria de posesión o acción publiciana. Dicha acción no puede ejercitarse por un poseedor derivado. Esta acción compete al adquirente con justo título y buena fe; tiene por objeto que se le restituya en la posesión definitiva de una cosa mueble o inmueble. Se da esta acción en contra del poseedor sin título, del poseedor de mala fe y del que tiene título y buena fe, pero una posesión menos antigua que la del actor." (Ver ROGINA VILLEGAS (Rafael), Derecho Civil Mexicano , Tomo III, México, Editorial Porrúa S.A. 1981, quinta edición, página 691-692) "La acción publiciana debe su nombre al

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

pretor Publicio y es de neta raingambre romanista. Sabemos que en el antiguo Derecho Romano la propiedad quiritaria se adquiría por mancipatio o por in iure comprador solamente adquiría la cosa in bonia; es decir, su simple posesión, la cual devenía dominio por medio de la usucapión. Pero mientras transcurría el plazo prescriptivo si el vendedor demandaba por medio de la reivindicatio la cosa vendida el comprador oponía la exceptio rei venditae o traditae. Con esta excepción de cosa vendida y entrega se defendía del antiguo dueño de la cosa; y para defenderse de tercera persona que quisiera despojarle o perturbarle en su propiedad, tenía los interdictos de retener y recobrar. Pero si el poseedor era despojado de su posesión no podía interponer la acción reivindicatoria si no había transcurrido el término para usucapir, y en tal caso se hallaba completamente indefenso. Para subvenir a esta anomalía, el pretor Publicio creó la acción de su nombre, la publiciana, dándole carácter de reinvidicatio utilis, acción ficticia -fictas actio- por medio de la cual el pretor fingía crear que el poseedor había cumplido el plazo de la usucapión y demandaba la cosa en quiritaria y la bonitaria, convirtiéndose la tradición en el modo normal de adquirir los derechos reales, dicha tradición si provenía de su dueño legítimo, transfería el dominio y con ella acción reivindicatoria; pero si no, sólo transmitía la posesión apta para usucapir. Esta distinción es importante, ya que el dueño de una cosa para litigar sobre ella tenía que probar que el tradens era legítimo propietario de ella y por tanto le había transferido el dominio legítimo y no la posesión. La dificultad de aportar en juicio tal el poseedor justo título, es decir, un origen legítimo de la cosa poseída." (José Gomez y Luis Muñoz, Elementos de Derecho Civil Mexicano, T. II, páginas 352 a 354, citado por ROJINA VILLEGAS, op, cit., páginas 691 y 692). "Sabido es que la acción publiciana se concedió en el Derecho romano, para otorgar protección real al poseedor de buena fe que ostentaba una posesión hábil para la usucapión frente a los perturbadores. Mediante ella se había recibido por un título no idóneo según el derecho quiritario para transmitir la propiedad. Por otra parte, se concedió también al adquirente que traía de un no-propietario, cuando era perturbado por un tercero sin título alguno. En nuestro Derecho, el problema de la subsistencia de la acción publiciana envuelve dos cuestiones fundamentales: la primera, consiste en averiguar si un poseedor a título de un non dominus, puede reaccionar frente al despojo producido por un tercero sin título alguno, más allá del plazo y demás condicionantes específicos del interdicto de recobrar, que prescribe al año. Además, la admisión de la acción publiciana resolvería la cuestión del enfrentamiento entre dos títulos posesorios, de los cuales uno se presenta con mayor fortaleza que el otro. (Ver MONTES, Vicente L., La propiedad privada en el

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

Sistema de Derecho Civil Contemporáneo, Madrid, Editorial Civitas S.A., 1980 primera edición, páginas 294 y 295). De todo lo anterior, se puede afirmar entonces que "En definitiva, tanto en la reivindicatoria como en la publiciana, el actor no es poseedor actual, y en ambos supuestos trata de recuperar la posesión como consecuencia de su derecho; y en el segundo, de la peor condición del actual poseedor... Así, a mi juicio, la acción publiciana podría admitirse como acción real recuperatoria a disposición del poseedor ad usucapionem..." (Ver MONTES op. cit., página 295 pp.). Respecto de la acción publiciana, que es la que aquí nos interesa, la Jurisprudencia ha establecido lo siguiente: "III. La acción de mejor derecho de posesión, originada en la defensa del Derecho romano conocida como "publiciana", tiene su fundamento en nuestro ordenamiento jurídico en los artículos 317, 318, 319 y 322, así como en los numerales 277 a 286 del Código Civil, y tiende a tutelar al poseedor legítimo frente al ilegítimo, con el objeto de que logre la restitución de la posesión de que ha sido indebidamente privado, bien para que se declare su derecho preferente respecto de un poseedor anterior." En otros términos, se desprende que nuestra Jurisprudencia ve en la acción publiciana, efectos recuperatorios, pero también puede tener efectos declarativos. Sin embargo, a nuestro entender, se trata de dos acciones diversas, pues como se dijo más arriba, la naturaleza histórica de la publiciana, es fundamentalmente la de ser una acción real posesoria cuyos efectos son restitutorios, véase incluso, que nuestro Código Civil, en el Libro II, Título I "Del dominio", Capítulo VI se regula lo relativo a los "Derechos de restitución e indemnización", capítulo dentro del cual fué incluida la acción publiciana en cuyo artículo 322 establece: "La acción ordinaria sobre el derecho de posesión, puede dirigirse contra cualquiera que pretenda tener mejor derecho de poseer." Y si fué incluida dentro de dicho capítulo es porque efectivamente se trata de una acción que tiende a la restitución de la posesión. Distinto sería el caso cuando se trata de declarar el derecho de posesión con exclusión de otro, tal y como veremos en el siguiente punto.- LA ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO O DE CERTEZA, Y LA DE MEJOR DERECHO DE POSESION: "La acción reivindicatoria se diferencia de la llamada acción declarativa de dominio o de certeza, en que la primera es una acción de restitución y la segunda es más bien de naturaleza preventiva o defensiva del derecho real y del goce actual del bien mueble o inmueble. No está contemplada en forma expresa en nuestro ordenamiento jurídico, pero tanto la jurisprudencia nacional como la doctrina lo admiten. El proceso ordinario para que se declare a favor del poseedor una usucapión como acción principal de la demanda formulada contra un tercero titular registral no poseedor, bien podría catalogarse como una acción declarativa o de certeza, bajo el supuesto de que

Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

se declare efectivamente esa usucapión... La sentencia número 502-75 de la Sala Primera de la Corte, en su quinto considerando, expresó sobre esta acción lo siguiente: "O como ocurre con la llamada acción de declaración de certeza, que se da cuando otro niega o discute el derecho del propietario, sin que este haya sido despojado de la cosa; el propietario demanda para que se afirme erga omnes que la cosa le pertenece a fin de oponer esa declaración a los terceros". Se trata sin duda de una acción de carácter real y no personal, pues se fundamenta en el derecho de propiedad y requiere la declaración judicial del dominio del actor. Este debe probar su dominio, identificar el bien y demostrar la perturbación en que incurrió el demandado." (Ver IGLESIAS MORA , op. cit. páginas 74 y 75). "En todas ellas se caracteriza la acción reivindicatoria como medio de protección del dominio frente a una privación o detentación posesoria, dado que se dirige fundamentalmente a la recuperación de la posesión, mientras que la acción declarativa o de constatación de la propiedad que no exige que el demandado sea poseedor de la cosa, tiene como finalidad la de

obtener la declaración de que el actor es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se le arroga. Por lo que la acción reivindicatoria es siempre una acción de condena, que se encamina a la recuperación de la cosa reclamada, mientras que la acción declarativa de propiedad se detiene a los límites de una "declaración judicial" del derecho alegado, sin pretender una ejecución en el mismo pleito, aunque pueda tenerla en otro distinto. En consecuencia no ofrece duda que cuando no se trata de recuperar la posesión del objeto del derecho de propiedad, la acción procedente es la declarativa en lugar de la reivindicatoria (Ver MONTES,, p 273-274). La acción declarativa es entonces "Aquella con la cual se persigue la comprobación o fijación de una situación jurídica... su finalidad consiste precisamente en la afirmación de la existencia de una situación de hecho que se conforma con una persona de Derecho." (Ver CABANELLAS Guillermo , Diccionario de Derecho Usual , Buenos Aires, Bibliografía Omeba, 1968, 6a, edición, T. I, página 45), de modo tal que también en la vía declarativa, la constatación del derecho de posesión ejercida a título de dueño en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, por más de un año, acallando a aquél que se arroga ese derecho para sí, es decir, puede pedirse que se declare su derecho preferente respecto a un poseedor anterior o que pretende serlo actualmente. A nuestro entender dicha acción para obtener la protección del derecho de posesión encuentra su fundamento (distinta de la publiciana), en el Libro I, Título II "Del dominio", Capítulo V " De los derechos de exclusión y defensa" en el artículo 307 del Código Civil en

Centro de Información Jurídica en Línea
Convenio Colegio de Abogados – Universidad de Costa Rica

cuanto establece: "Para obtener la protección de la autoridad basta probar el hecho de ser poseedor, salvo que el reclamo sea contra el que inmediata y anteriormente poseyó como dueño, en este caso, debe quien solicite la protección, probar también, o que por más de un año ha poseído pública y pacíficamente como dueño, o que tiene otro cualquiera legítimo título para poseer." Por ello también el poseedor en vía ordinaria puede solicitar se declare su Derecho de posesión, ya sea por haber cumplido el plazo para adquirirlo o por ostentar mejor título."

FUENTES CITADAS:

- 1 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución No. 230-1990, de las dieciseis horas del veinte de julio de mil novecientos noventa.
- 2 PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA. Opinión Jurídica No. 134-J, del cinco de diciembre de dos mil.
- 3 TRIBUNAL AGRARIO. Resolución No. 1143-2006, de las nueve horas con diecisiete minutos del veintiuno de noviembre de dos mil seis.