

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
Facultad de Derecho

**TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO ACADÉMICO EN LICENCIATURA
EN DERECHO**

**DISCREPANCIA O DISCUSIÓN EN TORNO AL TEMA DEL TÍTULO EN
LA USUCAPIÓN**

Gabriela María Quirós Lobo

2008

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
Facultad de Derecho

TESIS PARA OPTAR POR EL GRADO ACADÉMICO EN LICENCIATURA EN
DERECHO

DISCREPANCIA O DISCUSIÓN EN TORNO AL TEMA DEL TÍTULO EN LA
USUCAPIÓN

Gabriela María Quirós Lobo

2008

DEDICATORIA

A Dios, porque siempre ha estado y está conmigo.

A mi mamá por apoyarme y ser una gran amiga.

A Mi! Por ser mi mejor amigo, mi gran ayuda. Gracias Mi, por todo!

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a don Álvaro Meza, Osvaldo Madriz, don Francisco Chacón, don Frank Álvarez y muy especialmente a don Rafael Sánchez, por su gran compromiso y ayuda.

A Meybell Chevez y Walter Obando por su gran apoyo y ayuda, gracias amigos!

A todas aquellas personas de una manera u otra, colaboraron con su tiempo, experiencia y sabiduría para ayudarme a seguir adelante.

PREFACIO

El derecho como herramienta para lograr la estabilidad social y con ella la paz, no es de simple aplicación, sino que implica el análisis de un todo, la interpretación desligada de sentimientos o convicciones personales, ya que siempre en la labor del juez debe mediar la imparcialidad e independencia.

La problemática que conlleva en la práctica judicial la interpretación del derecho y específicamente del título en la usucapión fue el motivo de esta tesis.

Surge producto de más de un año de la recopilación de información tanto doctrina, nacional como derecho comparado, jurisprudencia y casos específicos de expedientes judiciales.

Es un aporte en materia civil y agraria donde se refleja que el derecho debe cambiar y evolucionar conforme la vida del ser humano también lo hace.

INDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN GENERAL.....	1
TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES DE LA USUCAPIÓN.....	6
CAPÍTULO I. ANTECEDENTES E HISTORIA	6
SECCIÓN I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA USUCAPIÓN.....	6
SECCIÓN II. LA USUCAPIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.....	18
A. Concepto de Modo de Adquisición	18
1. La usucapión como modo originario	20
2. La usucapión como modo derivado	22
CAPÍTULO II. LA USUCAPIÓN	24
SECCIÓN I. CONCEPTO	24
A. Doctrina	24
B. Jurisprudencia	28
SECCIÓN II. EFECTO DE LA USUCAPIÓN	32
CAPÍTULO III. CLASES Y TIPOS DE USUCAPIÓN	35
SECCIÓN I. CLASES DE USUCAPIÓN	35
A. Usucapión Ordinaria	37
B. Usucapión Extraordinaria	38
SECCIÓN II. TIPOS DE USUCAPIÓN	41
A. Usucapión Civil	41
B. Usucapión Agraria	43
1. Usucapión Agraria Común	47
2. Usucapión Especial Agraria	53
a) Usucapión especial de la Ley de Tierras y Colonización	53
b) Usucapión especial de la Ley de Titulación de Vivienda Campesina	57
TÍTULO SEGUNDO. ELEMENTOS DE LA USUCAPIÓN	60
CAPÍTULO I. BUENA FE	60

SECCIÓN I. CONCEPTO DE BUENA FE	60
A. Doctrina.	60
B. Jurisprudencia	64
SECCIÓN II. FORMAS DE BUENA FE	66
A. Buena Fe Subjetiva	68
B. Buena Fe Objetiva	69
SECCIÓN III. CARACTERÍSTICAS DE LA BUENA FE	71
A. Carácter Subjetivo	71
B. Autonomía	72
C. Presunción de la Buena Fe	74
D. Duración de la Buena Fe	76
CAPÍTULO II. LA POSESIÓN	77
SECCIÓN I. CONCEPTO DE POSESIÓN	77
A. Posesión Civil	78
B. Posesión Agraria	81
SECCIÓN II. FUNDAMENTO DE LA POSESIÓN	84
SECCIÓN III. MODOS DE ADQUIRIR LA POSESIÓN	87
A. Modo Originario	87
B. Modo Derivado	88
SECCIÓN IV. CARACTERÍSTICAS DE LA POSESIÓN	89
A. En concepto de dueño o titular del derecho real.	89
B. Pacífica	90
C. Pública	93
D. Ininterrumpida	96
TÍTULO TERCERO. DISCREPANCIA O DISCUSIÓN EN	
TORNO AL TEMA DEL TÍTULO EN LA USUCAPIÓN	100
CAPÍTULO I: EL TÍTULO EN LA USUCAPIÓN	100
SECCIÓN I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL TÍTULO	100
SECCIÓN II. REGULACIÓN SOBRE EL TÍTULO	102
A. Derecho Comparado	102
B. Costa Rica	105

CAPÍTULO II. SIGNIFICADO DEL TÉRMINO TÍTULO	107
SECCIÓN I: TÍTULO COMO DOCUMENTO	108
A. Concepto	108
B. Características	111
SECCIÓN II. TÍTULO COMO CAUSA O MODO DE ADQUISICIÓN	114
A. Concepto	114
CAPÍTULO III. JURISPRUDENCIA RELEVANTE CON RESPECTO AL CONCEPTO DE TÍTULO	125
SECCIÓN I: EVOLUCIÓN EN LA JURISPRUDENCIA SOBRE EL TEMA DEL TÍTULO	126
A. Derecho Civil	126
B. Derecho Agrario	136
SECCIÓN II. CRITICA AL ACTUAL CRITERIO SOSTENIDO POR NUESTRA JURISPRUDENCIA Y CONCLUSIONES	150
BIBLIOGRAFÍA	159

RESUMEN

TÍTULO: “Discrepancia o Discusión en Torno al Tema del Título en la Usucapión”.

CITA BIBLIOGRÁFICA.

Quirós Lobo Gabriela María. Tesis para Optar por el Grado de Licenciatura en Derecho. **“Discrepancia o Discusión en Torno al Tema del Título en la Usucapión”**. San José, Costa Rica, 2008.

PALABRAS CLAVES. Usucapión. Posesión. Buena Fe. Título Traslativo de Dominio. Justo Título.

DIRECTOR. Álvaro Meza Lazarús.

RESUMEN.

El instituto de la usucapión, antecedentes, historia, evolución y instauración como un modo de adquirir la propiedad de manera originaria es el punto de partida de la presente tesis.

Los elementos como institutos jurídicos autónomos, sean éstos la posesión, tanto originaria como derivada, la buena fe, y el título, se convierten en los tres parámetros de análisis que debe realizar el juez para determinar que le asiste el derecho a quien lo pretende.

La discusión que ha surgido y prevalece aún en el derecho consiste en la determinación de lo que se debe entender por título en la usucapión, por un lado como forma derivada en la cual debe mediar una relación con precedente persona, ó como forma originaria en la cual aparece la ocupación.

Algunos autores lo llaman título traslativo de dominio, justo título, justo título traslativo de dominio, título hábil, entre otras. Pero lo importante es que la interpretación que se haga del derecho se ajuste al hecho de cada persona, por eso se insiste en el análisis de cada componente de la usucapión de manera casuística, porque las decisiones que se tomen van a tener consecuencias en la vida de seres humanos.

INTRODUCCIÓN GENERAL

La usucapión o prescripción adquisitiva o positiva, en términos generales, es un modo para la adquisición del dominio u otro derecho real posible, por el cumplimiento de las condiciones que fija la ley; por ello, se dice que por la usucapión un “estado de hecho” que si se prolonga en el tiempo, se convierte en un “estado de derecho”.

La usucapión como figura que viene desde el Derecho Romano, es de suma relevancia en la actualidad, ya que da la posibilidad de poder adquirir la propiedad contra registro; sin embargo, esta posibilidad, hoy en día, es objeto de gran manipulación por la jurisprudencia costarricense, lo cual la ha hecho prácticamente una forma clausurada.

Con la presente tesis se tratará el tema los modos de adquisición de la propiedad, como hechos jurídicos que la ley reconoce a un sujeto y le otorgan un derecho; pero con especial relevancia, analizando la figura de la usucapión, así como los diferentes tipos de pensamiento que encasillan a ésta como modo originario o derivado, establecer un criterio mediante el cual asentar la tesis de la suscrita fundamentada no sólo en la doctrina, sino en la jurisprudencia, y no menos importante en la realidad jurídica, para lograr un criterio uniforme y fortalecer la seguridad jurídica.

Se analizará el instituto de la usucapión como tal, así como la usucapión ordinaria y extraordinaria,¹ en diferentes materias, tales como la civil y la agraria en Costa Rica.

¹ Usucapión Extraordinaria: que aunque en Costa Rica no se da es importante analizar.

Estableciendo un concepto propio de usucapión y desarrollando sus elementos, se propone mostrar, desarrollar y fundamentar (especialmente) que el término título, título justo o traslativo de dominio, debe entenderse de manera amplia tomándolo como causa adquisitiva de uno de los requisitos de la usucapión: la posesión, desarrollando este término como posesión originaria y derivada; así como el papel tan importante que juega el tema de la ocupación como forma de adquirir la posesión.

Es de suma importancia establecer la diferencia y verdadero significado de los términos jurídicos, por ello se empezará analizando las raíces y desarrollo histórico de la usucapión y con ella sus elementos con especial importancia “el título”, partiendo de los antecedentes históricos y desarrollando un concepto de título, visto éste como título traslativo de dominio o como justo título, si son o no diferentes, porque, por un lado, el título puede ser sinónimo de documento, por cuanto es por medio de un documento que puede probarse la existencia de la transmisión posesoria, por lo que se estaría ante una posesión derivada, pero también analizando el problema que se presenta una posesión originaria, ya que el mismo Código Civil establece que no es necesario probar el título cuando se trate de un derecho de poseer, como lo es un poseedor originario; no hay que dar nombre de ninguna persona, porque la posesión no se adquirió de nadie, sino que fue producto de la ocupación, por el tiempo que determina la ley. Estas dos posiciones que determinan el título (en sus diferentes concepciones) serán apoyadas por las tesis de pensamiento doctrinal y jurisprudencial; para así lograr un criterio claro y tomar conciencia del deber de analizar las diversas situaciones que se presentan y se están viviendo en la realidad jurídica, y así lograr establecer la mejor posición buscada por la suscrita para la aplicación en la praxis jurídica.

Es precisamente la determinación de cuál es el título en la usucapión, lo que persigue la suscrita con el presente trabajo final de graduación, y lo que, a su vez, lo justifica; pues el tema del título ha dejado de ser una discusión

meramente doctrinaria para pasar a convertirse en un instituto jurídico que tiene efectos de trascendental importancia en la vida diaria, pues solo aquél que lo ostente, podrá adquirir la propiedad por usucapión.

En nuestro medio, lo que debe entenderse por título depende, en muchas ocasiones, de quienes configuran tribunales y salas, de manera que la posición actualmente prevaleciente lejos de ser una constante se encuentra relacionada con criterios jurídicos cambiantes y tesis de pensamiento, que, de alguna forma, se encuentran causando inseguridad jurídica, por lo que es importante analizar si el criterio seguido es el correcto.

Aunado a lo anterior, con la presente tesis pretende compararse el instituto del título con la legislación, doctrina (nacional y derecho comparado) y jurisprudencia, para establecer los efectos del criterio que ha tenido y tiene la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en la realidad.

La justificación del presente trabajo final de graduación radica, en la premura de determinar un criterio de que debe entenderse por título como requisito en la usucapión, criterio que tomará como punto de partida qué sucede en la realidad, las ventajas y desventajas de adoptar la tesis de pensamiento prevaleciente en la actualidad y las contrarias a ésta, colaborando, de esta forma, con la dotación de seguridad jurídica a dicho tema, y que, eventualmente, puede ser tomado en cuenta para una reforma legal.

Un trabajo final de graduación de un tema como el título en la usucapión debe ser objeto de constantes retoques que permitan que el concepto que de la palabra título se tiene, responda a una realidad jurídica, después de un análisis preliminar ha logrado entrarse al convencimiento de que lo que se entiende por título en la usucapión es ajeno a la realidad costarricense.

La hipótesis del presente trabajo es: El título en la usucapión debe entenderse como modo o causa que justifica la posesión, y no tomando dicha causa únicamente como sinónimo de documento.

El presente trabajo estará basado en el método comparativo- deductivo aplicado en doctrina, legislación, investigación de expedientes judiciales, jurisprudencia nacional y derecho comparado.

Tiene como objetivo general: Determinar y exponer que debe entenderse por Título como requisito de la usucapión para su aplicación en la praxis jurídica. Y tendrá como objetivos específicos los siguientes:

- Exponer los antecedentes jurídicos de la usucapión ordinaria y extraordinaria.
- Establecer un concepto de usucapión.
- Determinar los elementos constitutivos de la usucapión.
- Definir qué debe entenderse por título.
- Exponer las tesis de pensamiento en torno al título.
- Determinar las ventajas y desventajas de las tesis de pensamiento respecto del título.
- Demostrar y exponer la tesis que convendría aplicar en nuestro medio jurídico.

El presente trabajo se ha esbozado en tres "Títulos". El primero presenta temas generales que son la base para entender el nacimiento y evolución de la usucapión. El segundo, aborda los elementos constitutivos para que se dé la usucapión, específicamente la buena fe y la posesión. Finalmente, el tercero versa sobre la discrepancia o discusión que se da en torno al título en este

modo de adquirir la propiedad a nivel nacional, tanto en la doctrina, como en la jurisprudencia.

Insistiendo en la idea de que la tarea de los jueces no sólo se limita a la aplicación de la norma de manera automática, sino que conlleva además un análisis de cada caso en concreto porque existen muchas situaciones de hecho que pretenden convertirse en derecho.

TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES DE LA USUCAPIÓN

En el presente capítulo se expondrá el instituto de la usucapión desde sus raíces, su evolución histórica, y establecimiento como uno de los medios originarios para adquirir la propiedad.

Además, la usucapión ordinaria y extraordinaria, civil, como agraria, sus elementos y características comunes, tomando en cuenta puntos importantes, tales como las clases de usucapión que existen dentro del derecho agrario y sus diferencias y similitudes con el derecho civil, para tratar de entender mejor el instituto de la usucapión.

CAPÍTULO I. ANTECEDENTES E HISTORIA

SECCIÓN I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA USUCAPIÓN

El instituto de la usucapio² es tomado como un modo de adquisición iuris civilis. Como tal, solo beneficiaba a los civis romani y a los latinos y recaía exclusivamente sobre cosas susceptibles de propiedad quiritaria. La usucapio en sus principios no se aplica a los fundos situados en las provincias.

² IGLESIAS (Juan). Derecho Romano. Historia e Instituciones. Undécima Edición. Barcelona, Editorial Ariel S.A, 1998, pág. 264.

En éstas y durante la época imperial, hay otro medio jurídico de origen griego para proteger la larga posesión de un fundo. Se trata de la *praescriptio longae possessionis, o longi temporis*, que atribuye al poseedor de largo tiempo la facultad de oponerse, mediante un procedimiento semejo a la *exceptio romana*, a la reivindicación del propietario. En un principio se limita a los inmuebles, siendo sujetos beneficiarios tanto los ciudadanos romanos como los peregrinos.

Así lo expone el autor Luis Rodolfo Argüello³

“La usucapión, modo de adquisición de la propiedad iuris civiles, en principio estaba ligada a la garantía (auctoritas) que el enajenante de una res mancipi se veía obligado a prestar al adquirente de buena fe y persistía hasta que por el transcurso del tiempo establecido, la propiedad de este último llegara a ser inatacable. Tenía la función, pues, de no dejar durante largo tiempo incierto el dominio, en el caso de que la cosa hubiera sido vendida a non domino o sin las formalidades prescritas por la ley.

Por la usucapión se adquiría la propiedad civil de las cosas o dominium ex iure quiritium. Estaba limitado a los ciudadanos romanos. Para los fundos provinciales se introduce la figura de la *praescriptio longi temporis*, el poseedor no llegaba a ser propietario, pero podía rechazar con una excepción de

³ ARGUELLO (Luis Rodolfo) **Manual de Derecho Romano. Historia e Instituciones.** 2 da. Edición. Buenos Aires, Argentina, Editorial Astrea Desalma, 1981, pág. 207.

prescripción la reivindicatio intentada por el dueño de la cosa. Estas dos formas coexisten en el período clásico, hasta que desaparecida la distinción entre fundos itálicos y fundos provinciales constituyeron un solo instituto. En el Derecho justiniano para la prescripción de muebles se utilizaba el termino usucapión mientras que para los inmuebles se le llamaba praescriptio longi temporis, pero en sí el régimen era igual.”

La usucapión o adquisición adquisitiva⁴ del Derecho justiniano, resulta de la fusión de dos instituciones diversas: la usucapio y la longi temporis praescriptio.

La usucapión, puede decirse, es una institución antiquísima,⁵ de derecho quirritario. El nombre significa adquisición mediante la posesión, ya que usus no es sino el antiguo vocablo que indica la possessio; y la denominación misma de este modo de adquirir era en su origen sencillamente el de usus.

Usucapio⁶ proviene del vocablo latino *usus*, que significa usar una cosa, y de la voz *capere* que equivale a tomar o a apoderarse de algo. Ya la ley de las XII Tablas prescribía que ese estado posesorio (*usus*) continuado durante un tiempo predeterminado (ya sea para muebles o inmuebles), otorgaba al poseedor los derechos de propiedad. Transcurridos aquellos plazos legales el

⁴ BONFANTE (Pietro). **Instituciones del Derecho Romano**. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1944. pág. 281.

⁵ *Ibidem*.

⁶ ARGÜELLO (Luis Rodolfo) **Manual de Derecho Romano. Historia e Instituciones**. 2 da. Edición, Buenos Aires, Argentina, Editorial Astrea Desalma, 1981. pág. 207.

poseedor, ya propietario, no necesitaba de la garantía de su antecesor jurídico en el caso de que un tercero pretendiera que la cosa le pertenecía.

La posesión debía ser adquirida sin lesión ajena sin perjudicar al prójimo; la cosa no podía ser robada ni raptada.

La jurisprudencia antigua elaboró a este efecto el concepto y los requisitos de la iusta possessio; la posesión debía haber tenido origen de manera no violenta ni clandestina, ni precaria.

En el derecho clásico,⁷ sin embargo, la conciencia mas desarrollada y el análisis más fino de las relaciones jurídicas desarrollaron limitaciones más intrínsecas y civiles; se requirió, en primer lugar, que el usucapiente adquiriera la posesión a base de una relación con el poseedor precedente apta para justificar positivamente la adquisición de la posesión misma (iusta causa possidendi), no habiendo seguido la adquisición de la propiedad sólo por falta de requisitos formales en el acto de transmisión o por falta del derecho en el propio transferente; en segundo lugar, se requirió la conciencia de no obrar contra las leyes y de no cometer efectivamente una lesión intrínseca en perjuicio del poseedor legítimo al gozar de la cosa ajena como dueño (bona fides).

⁷ Ver BONFANTE. **Op. Cit.**, pág. 8.

Se distinguieron dos hipótesis⁸ fundamentales: o el poseedor había obtenido la cosa de quien no era propietario o no estaba autorizado para enajenar; o el poseedor había adquirido del verdadero propietario una res mancipi, sin hacer uso de las formas de la mancipatio o de la in iure cessio. En ambos casos, durante el período de la usucapión era poseedor de buena fe; pero en la segunda hipótesis, ya que en el goce de la cosa el pretor le concedía defensa plena y absoluta contra el mismo propietario, su posesión, que en sustancia era propiedad, se denominaba in bonis o in bonis habere.

Pero, en la edad imperial,⁹ esta institución de la usucapión, juntamente con otros defectos, que la jurisprudencia pretoria podía remediar en los casos extremos, como era el breve transcurso de tiempo no adecuado a una vasta sociedad, manifestaba una grave laguna consistente en ser un modo de adquisición del dominio, que solo era aplicable a los fundos itálicos. Probablemente, para aportar un remedio a esta laguna se fundó en la Edad Imperial, por obra de los Emperadores o de los Gobernadores de las provincias, la institución de la exceptio o praescriptio longi temporis o longae possessionis derivada del derecho griego.

Esta institución consistía en la excepción concedida al poseedor contra quien intenta reivindicar la cosa, cuando él lo haya poseído por espacio de diez años entre presentes (entre personas residentes de la misma ciudad o en la

⁸ Ver BONFANTE. **Op. Cit.**, pág. 8.

⁹ Ibid.

misma provincia) y por espacio de veinte entre ausentes. Esta institución tenía su base no tanto en la posesión del demandado como en la inacción y el largo silencio del actor que hacía presumir su carencia de derecho.

La praescriptio longi temporis¹⁰ tenía efectos mucho más modestos que la usucapio, mientras ésta hacía adquirir la propiedad quiritaria y daba, en consecuencia, al adquirente reivindicatio contra todo poseedor, aquella no hacía adquirir la propiedad provincial ni permitía reivindicar la cosa, sino que autorizaba al poseedor para defenderse contra la acción del propietario.

Durante la época clásica,¹¹ la usucapio y la longi temporis praescriptio tienen esferas de aplicación netamente diferenciadas. Muy pronto, sin embargo, se inicia un proceso que acabará por extender a la segunda la estructura fundamental de la primera. A ello contribuye, sobre todo, la acentuación cada día más fuerte de las notas que le son comunes. Sancionada por Justiniano la eficacia adquisitiva de la longi temporis praescriptio sólo existe, a la postre, una institución: la usucapión o prescripción ordinaria.¹²

Por lo anterior es que se determina que es Justiniano quien lleva a efecto a la usucapión. Hizo de la longi temporis praescriptio un modo de adquisición del dominio y la fundió después con la usucapión, ampliando

¹⁰ ARANGO RUIZ (Vincenzo). **Instituciones de Derecho Romano**. Décima Edición. Buenos Aires, Argentina, Ediciones Desalma, 1973. pág. 185.

¹¹ IGLESIAS (Juan). **Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado**. Quinta Edición. Barcelona, Caracas, México, Editorial Ariel, pág. 276.

¹² Ibid.

también el transcurso del tiempo, allanando las diferencias existentes entre las dos instituciones. Sin embargo, conforme con el estado de las cosas en la última época, el nombre de usucapio se empleó con preferencia respecto de las cosas muebles y el nombre de la longi temporis praescriptio con respecto a las cosas inmuebles.

Según el régimen de las XII Tablas,¹³ la propiedad se adquiere por el estado posesorio continuado durante dos años si la cosa era inmueble, o de uno si es mueble: *usus auctoritas fundi biennium, ceterarum rerum agnus esto*. Por *usus* se entiende la posesión; por *auctoritas* la ayuda que debe prestar el enajenante al adquirente. *Usus* y *auctoritas* duran el mismo tiempo, es decir el necesario para que se consolide la propiedad. Afirmada ésta por la usucapio, una y otra desaparecen y el adquirente tiene a su favor un título jurídico autónomo e inatacable. El deber de prestar ayuda llamado *auctoritas* no tiene límites de tiempo cuando el que pretende usucapir es un extranjero, ya que a los extranjeros no les alcanzan los beneficios de la usucapio.

A parte del tiempo marcado por la usucapio, las XII Tablas no establecen otro requisito que el de la ausencia del hurto: las cosas furtivas no pueden ser usucapidas.

¹³ IGLESIAS (Juan). **Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado.** Quinta Edición, Barcelona, Caracas, México, Editorial Ariel, pág. 276.

La lex Atinia, del siglo II a. de C., abunda en la misma norma, si bien establece la posibilidad de usucapir, en el caso de la reversio ad dominum, es decir, la vuelta de la cosa furtiva al despojado, aunque sea solo por un instante.

La Lex Plautia de vi del siglo I a. de C., prohíbe la usucapión de las res vi possessae. El Derecho clásico da un nuevo paso, al fijar otros dos fundamentales requisitos: uno objetivo: la posesión fundada en una iusta causa o iustus titulus; el otro subjetivo, la bona fides del poseedor usucapiente.

Los requisitos necesarios¹⁴ para la usucapión y la prescripción en el Derecho justiniano fueron resumidas por los intérpretes medievales en el famoso **hexámetro**: res habilis, titulus, fides, possessio, tempos.

Res habilis: lo eran todas las cosas, salvo las res extra commercium; las cosas hurtadas (res furtivae) y las sustraídas por la violencia (vi possessae); las cosas donadas a los magistrados en las provincias; los bienes del fisco, del príncipe y de las iglesias, los bienes dotales; las res Mancipi enajenadas por la mujer sin la auctoritas tutoris, y de todas cuya enajenación estuviera prohibida.

Titulus: el requisito objetivo de la usucapión fue el título, llamado más propiamente iusta causa usucapionis. Por justa causa o justo título se entiende todo acto jurídico válido en derecho que hubiera sido por sí mismo idóneo para

¹⁴ Ver ARGUELLO (Luis Rodolfo). **Op. Cit.**, pág. 8.

hacer adquirir inmediatamente la propiedad, pero que, por un defecto de forma, tan solo legitima el comienzo de la posesión.

Por su lado, el autor Arango Ruiz Vincenzo¹⁵ lo define de la siguiente manera:

“*Titulus*, o como los romanos prefieren decir *–iusta causa usucapionis–* es una situación jurídica objetiva que por sí misma significaría la adquisición inmediata de la propiedad, pero que por insuficiencia formal del acto de transmisión o atribución o por falta del derecho del transmitente (adquisición a non domino) vale solamente para iniciar la usucapión. Se distinguen varios tipos, entre los más importantes están:

- a) pro emptore (es el caso originario), cuando se haya comprado una cosa y después se haya hecho la mancipatio o la traditio con un vicio.
- b) pro donato: cuando se haya hecho donación de la cosa sin haber contraído antes una especial obligación y con vicios análogos;
- c) pro dote: cuando en las mismas condiciones una cosa haya sido dada al marido por la esposa u otro;
- d) pro legato: cuando haya sido objeto de un legado, siendo el poseedor solamente un poseedor de buena fe.
- e) pro soluto: cuando se le haya dado en cumplimiento de una obligación precedentemente contraída”.

¹⁵ Ver ARANGO RUIZ. (Vincenzo). **Op. Cit.**, pág. 11.

Fides: el requisito subjetivo de la usucapión fue la fides, definida como la creencia leal, la honesta convicción de que no se lesionan intereses jurídicos ajenos al entrar en posesión de una cosa.

De este concepto surge que la fides o bona fides reposa en un error, cual sería el creer que la cosa que se transmite a una persona proviene del verdadero propietario o de quien estaba autorizado por él. No es, sin embargo, que el error importe un desconocimiento total de la verdadera situación jurídica, porque aun conociéndola es suficiente que se tenga el convencimiento de que su actitud no perjudica al verdadero propietario. La buena fe bastaba que existiese en el momento de la posesión, aunque no se diera en todo el tiempo de la adquisición, principio que se traduce en el aforismo “la mala fe sobreviniente no es obstáculo para la prescripción”.

Possessio: se exigía también para la procedencia de la usucapión la posesión continuada de la cosa durante el término fijado por ley. La interrupción de la posesión (usurpatio), aunque fuese momentánea, obligaba a comenzar el lapso de usucapión con los requisitos de justo título y buena fe.

Tempos: es el transcurso del tiempo establecido por la ley.

Luego, el desarrollo histórico hizo que la usucapión del Derecho justiniano resultase de un conjunto de requisitos. Estos son: 1. la posesión, 2.

el tiempo o sea, la duración de la posesión, 3. la capacidad de la cosa o res habilis, en cuyo concepto están incluidos también los límites objetivos de la usucapión heredados del antiguo derecho. 4. la iusta causa o iustus titulus, 5. la bona fides.

Es necesaria para la usucapión la posesión verdadera de la cosa, o sea, la tenencia de ella con la intención de haberla como propia, la cual es llamada por los romanos possessio.¹⁶

Respecto de la capacidad de las cosas: se excluyen de la usucapión las cosas furtivas, las cosas sustraídas violentamente al propietario, las cosas recibidas por el Magistrado en virtud de donación, las cosas del Estado, del príncipe, de los pupilos y de los menores.

La iusta causa (o iustus titulus) es tomada como aquella relación con el poseedor precedente que demuestra positivamente la ausencia de lesión ajena en la toma de posesión y sería en sí misma apta para justificar la adquisición del dominio.

La buena fe no es otra cosa sino el comportarse como persona honrada en la toma de posesión; en otros términos, la conciencia de que no se causa perjuicio alguno al poseedor legítimo.

¹⁶ Ver BONFANTE. **Op. Cit.**, pág. 8.

En la usucapión su presupuesto es, en general, un error, que se crea recibir del propietario o de un representante de éste o por lo menos, no tener la cosa como dueño contra el consentimiento de aquél. La creencia de haberse hecho propietario a base de un negocio de adquisición no es necesaria. La especie clásica en que se usucapía la res mancipi, basándose, en la tradición *ex iusta causa*, lo demuestra con evidencia.

La buena fe se exige al principiar la posesión, poco importa si después se viene a tener conocimiento del verdadero estado de las cosas.

En sí, puede decirse, según todo lo anterior que en las épocas antigua y clásica,¹⁷ la usucapión responde a la necesidad de convertir en propietario a quien no es tal, sea porque el transmitente carece de derecho, sea porque no se ha observado la forma requerida para la transmisión.

Desaparecida luego la distinción entre adquisiciones formales y no formales, la usucapio tiene por fin único el de transformar en verdadera la situación jurídica aparente del que adquiere de buena fe, así, por medio de dicha situación verdadera, se adquiere el derecho de propiedad.

¹⁷ Ver ARGÜELLO (Luis Rodolfo). **Op. Cit.**, pág. 8.

SECCIÓN II. LA USUCAPIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

A. Concepto de Modo de Adquisición

Modos de adquisición de la propiedad son aquellos “...hechos jurídicos que el ordenamiento declara idóneos para crear en los particulares un derecho de propiedad, o para transmitirlo de uno a otro sujeto.”¹⁸

Juan Iglesias¹⁹ los define como “...hechos jurídicos que la ley declara idóneos para que aquella entre, como señoría general que es, en la esfera de disposición de los sujetos particulares.”

Históricamente estos hechos jurídicos son clasificados por los juristas, y especialmente por Gayo, en dos grandes categorías: modos de adquisición para los extranjeros “*iuris gentium*” y modos de adquisición propios de los romanos “*iuris civiles*”, como lo era la usucapión. La distinción tiene una gran importancia en la época clásica, ya sea referida a los sujetos ciudadanos romanos exclusivamente en los modos civiles, ya a las cosas, las *res nec mancipi* son la únicas susceptibles de adquisición *iuris gentium*.

¹⁸ Ver ARANGO RUIZ. (Vincenzo). **Op. Cit.** pág. 11.

¹⁹ Ver IGLESIAS (Juan). **Op. Cit.**, pág. 11.

Pero la clasificación de sello bizantino y con gran favor acogida por los modernos es la que se hace entre los modos de adquirir originarios y derivados.²⁰

Originaria es la adquisición cumplida, sin que medie relación con un antecesor jurídico transmitente como ocurre con la ocupación de una cosa que no tiene dueño sea la res nullius.

Derivada es la adquisición cuya eficacia arranca de un acto de disposición del precedente titular como sucede en la tradición.

Por su parte, Arango Ruiz divide los modos de adquisición de la propiedad en tres grupos: 1. Modo de adquisición a título originario, 2. Modo de adquisición a título derivado y 3. Modos de adquisición intermedios entre los de título originario y los de título derivado dentro del cual coloca a la usucapión. Pero esta tesis de pensamiento no es la seguida por la doctrina ni la jurisprudencia.

Doctrinalmente la clasificación más aceptada y seguida es aquella que divide a los modos de adquirir de manera originaria y derivada.

²⁰ Ver ARANGO RUIZ. (Vincenzo). **Op. Cit.**, pág. 11.

Debe entenderse, entonces, por modo de adquirir la propiedad, aquel hecho jurídico que la ley lo califica como idóneo para lograr obtener el derecho de propiedad, puede ser originario o derivado, todo depende de la situación en concreto, si está presente una relación precedente que le asiste de un derecho, o que por determinados hechos nazca un nuevo derecho a la vida jurídica.

1. La usucapión como modo originario.

Luis Rodolfo Argüello²¹ sostiene que "...se designaba con el nombre de usucapión el modo originario de adquisición de la propiedad regulada por el derecho civil, que se operaba a través de la posesión continuada de una cosa durante un tiempo determinado por la ley. Se trata de la institución que los modernos llaman prescripción adquisitiva, que fue conocida por los romanos desde los tiempos más remotos y denominada por ellos usucapio y praescriptio longi temporis, cuando se refería a una especie de prescripción aplicada a los fundos provinciales. Aquellas dos formas de prescripción adquisitiva se fusionaron en el Derecho justiniano, configurándose como institución unitaria."

Federico Torrealba Navas también encasilla a la usucapión de esta manera:

²¹ Ver ARGUELLO (Luis Rodolfo). **Op. Cit.**, pág. 8.

“Es un modo de adquisición originaria del dominio. Las condiciones de la usucapión inmobiliaria son la buena fe, el justo título y la posesión decenal, quieta, pacífica, pública y a título de dueño.”²²

Así como también lo hace el autor Manuel Albaladejo:²³

“La usucapión es un modo originario de adquirir el derecho usucapido, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir, el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiere (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo con independencia de que antes lo fuese otra persona porque ha venido comportándose como tal”.

“Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma. El usucapiente adquiere sin nada a cambio. Si fuera adquisición mediante un acto, este sería, pues, a título gratuito, pero de cualquier modo el usucapiente adquiere gratuitamente.”²⁴

²² TORREALBA NAVAS (Federico). “Modos de Adquisición y Transmisión de Derechos Reales. Bases para la Reforma del Derecho Positivo Costarricense”. **Revista Iustitia**. San José, Costa Rica. Año 21. Número 251-252. Noviembre –Diciembre del 2007, pág. 6.

²³ ALBALADEJO (Manuel). **Instituciones de Derecho Civil II. Derecho de Bienes Familia y Sucesiones**. Segunda Edición, Barcelona, Librería Bosch, 1975, pág. 62.

²⁴ ALBALADEJO (Manuel). **La usucapión**. Madrid, 2004, págs. 13-16.

“Propiamente es originario, porque se adquiere ex novo el derecho a base de una relación con la cosa, y no hay necesidad de probar en juicio el derecho del causante, sino más bien la usucapión está destinada precisamente a eximir de esa prueba. Sin embargo, sino la relación con una persona, que justifica la adquisición de la propiedad, hay que justificar la adquisición de la posesión, que es base de la usucapión.”²⁵

Misma tesis que comparte la Jurisprudencia Agraria,²⁶ así como la Civil en Costa Rica.

“La usucapión o prescripción positiva es un modo originario de adquisición, determina el autor Álvaro Meza Lazarus²⁷ ya que se adquiere no por otro, sino dada la conducta del usucapiente, es decir, se adquiere por usucapión la propiedad, no por lo que haga el propietario o el Estado, sino por lo que hace y seguir los requisitos que se le exigen al usucapiente.”

2. La usucapión como modo derivado

²⁵ Ver BONFANTE. **Op. Cit.**, pág. 8.

²⁶ Al respecto puede consultarse la Sentencia 00927 del Tribunal Agrario, del 13 de setiembre de 2006.

²⁷ **Sala Primera de la Corte.** Resolución 755-F-2006, San José, de las 14:00 horas, del 5 de octubre del 2006. Voto Salvado.

El autor Juan Iglesias²⁸ es uno de los partidarios de la tesis que la usucapión constituye un modo derivado, porque considera que “se adquirió la propiedad por una precedente persona, independientemente que fuera el propietario o no. Para que haya adquisición de la propiedad será menester llevar a cabo alguno de los actos a los que la ley le atribuye eficacia transmisora.”

En sí, como lo expone de manera acertada Antonio Hernández Gil “...se ha discutido si la usucapión es un modo de adquirir originario o derivativo. Los que piensan que es derivativo, consideran que el usucapiente adquiere la propiedad o derecho real preexistente, no un nuevo derecho. Este criterio no parece acertado. Un modo de adquirir es derivativo cuando el derecho que se adquiere depende de otro anterior que corresponde la transmitente y en razón de ello pasa al adquirente. Un modo de adquirir es originario cuando falta la transmisión. Y es evidente de que el derecho del usucapiente no se apoya en el derecho del anterior titular, sino que surge, a pesar de su inexistencia o de la falta de poder de disposición. Precisamente, porque el derecho del usucapiente no tiene por base el del anterior titular, se necesita la posesión y el transcurso del tiempo. Por lo tanto, entre el derecho del usucapiente y el del anterior titular, no hay una verdadera relación de causalidad. El derecho que adquiere el usucapiente no está en función del anterior derecho; hay simplemente una relación cronológica. El derecho adquirido no surge ex novo, puesto que el

²⁸ Ver IGLESIAS (Juan). **Op. Cit.**, pág. 11.

derecho de propiedad o el derecho real preexistía a favor de otro titular antes de la usucapión, pero la adquisición no se ha verificado en función o a causa del derecho precedente.”²⁹

La usucapión es un modo originario de adquirir el derecho de propiedad, porque no media o no se encuentra una relación precedente, por medio de la cual se transfiera el derecho, no es que nazca el bien, el bien ya existe, lo que nace a la vida jurídica es el derecho del usucapiente, que se le otorga no por un simple acto de transmisión, sino mediante el cumplimiento de las condiciones que expresamente se encuentran consagradas en la ley, para consolidar la figura de la usucapión o prescripción positiva, y a través de ésta adquirir el derecho de propiedad.

CAPÍTULO II. LA USUCAPIÓN

SECCIÓN I. CONCEPTO

A. Doctrina

La usucapión, nos dice el autor Luis Rodolfo Argüello³⁰ es:

²⁹ HERNANDEZ GIL (Antonio). **La Posesión.** Obras Completas Tomo II. Editorial ESPASA, CALPE, Madrid, España, 1987, pág. 358.

³⁰ Ver ARGUELLO (Luis Rodolfo). **Op. Cit.**, pág. 8.

“Una institución conocida por los romanos desde las XII Tablas con la denominación de usucapio, y más tarde, de praescriptio longi temporis, cuando se refería a una especie de prescripción aplicada a los fundos provinciales. Aquellas dos formas de prescripción adquisitiva se fusionaron en el Derecho justinianeo, configurándose como institución unitaria.”

La usucapión (usu capio, adquisición por uso), es la adquisición de la propiedad romana por un cierto tiempo de posesión, un año para los muebles y dos para los inmuebles.³¹

“Es la agregación de dominio mediante la continuación de la posesión por el tiempo determinado en la ley”³².

Por su parte, Torrealba Navas afirma que:

“Es la adquisición del dominio por la posesión usus continuada de una cosa durante un cierto tiempo.”³³

³¹ M. Ortalán. Compendio del Derecho Romano. Editorial Heliasta S.R.L, Buenos Aires, Argentina, 1978, pág 192.

³² Ver ARGUELLO (Luis Rodolfo). Op. Cit., pág. 8.

³³ Ver TORREALBA NAVAS (Federico). Op. Cit., pág. 21.

“La usucapión o prescripción adquisitiva puede definirse diciendo que es el modo por el cual la propiedad se adquiere mediante la posesión legalmente justificada y continuada durante un tiempo legal.”³⁴

Según Gayo,³⁵ “...parece que fue aceptado a fin de que no perteneciese mucho tiempo incierto el dominio de las cosas, bastando al dueño, para poder procurarse la suya, el espacio de un año o dos, plazo concedido al poseedor para la usucapión.”

Para Ulpiano “...por la usucapión adquirimos el dominio, tanto de las cosas *mancipi* como de las *nec mancipi*. Usucapión es, pues, el logro del dominio por la continuación en la posesión durante un año o un bienio.”³⁶

“Usucapión³⁷ o prescripción adquisitiva es la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley.”

“De modo, pues, el usucapiente durante el tiempo determinado por la ley y con esas condiciones aparece, figura, actúa o viene comportándose como

³⁴ Ver BONFANTE. **Op. Cit.**, pág. 8.

³⁵ ARIAS RAMOS (J). Derecho Romano. Parte General. Derechos Reales. **Revista de Derechos Privado**. Madrid, España, Editorial, 1958, pág. 448.

³⁶ Ibid.

³⁷ ALBALADEJO (Manuel). **Instituciones de Derecho Civil II. Derecho de Bienes Familia y Sucesiones**. Segunda Edición, Barcelona, Librería Bosch, 1975. pág. 61.

titular del derecho de que se trata (si es de propiedad, como dueño de la cosa que sea).

Por la usucapión el estado de hecho que se prolonga en el tiempo, se convierte en estado de Derecho.³⁸

El fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no, pero acogida por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado.³⁹

La usucapión es una institución de igual raíz que la prescripción extintiva. En ambas, el paso del tiempo, convierte en derecho lo que estaba sucediendo de hecho. Y así, en la usucapión el que venía comportándose como titular del derecho, lleva a convertirse en tal, y en la prescripción extintiva ocurre lo contrario, pero por igual razón: al que se le venía sin exigir algo, llega a liberarse de que pueda serle exigido.

Pero, aun siendo ambas figuras de igual raíz,⁴⁰ son obviamente distintas y difieren los requisitos de una a otra: en la primera es precisa la posesión del que adquirirá el derecho, y la pasividad del que lo perderá; en la segunda,

³⁸ ALBALADEJO (Manuel). **Instituciones de Derecho Civil II. Derecho de Bienes Familia y Sucesiones.** Segunda Edición, Barcelona, Librería Bosch, 1975, pág. 61.

³⁹ Ibid.

⁴⁰ Ibid.

basta con esto, ya que a diferencia de lo que ocurre con aquella nadie adquiere nada, sino que simplemente una persona que era sujeto pasivo de algo, se libera de ello, por la inactividad del que podía exigírselo.

El objeto de la usucapión⁴¹ puede serlo la cosa, es decir, el derecho de propiedad sobre ella, o cualquier derecho real poseíble. Ha de tratarse de cosas muebles o inmuebles que estén en el comercio privado, es decir, que sean apropiables, ya que, desde luego, no pueden recaer aquellos derechos sobre ellas.

Los únicos derechos usucapibles son los derechos reales poseíbles como el de de propiedad.

B. Jurisprudencia

La Sala Primera⁴², con respecto a este tema, ha determinado:

“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 debe unirse el transcurso del tiempo que, por imperativo del 860 ibídem, tratándose de propiedad inmobiliaria, requiere de

⁴¹ ALBALADEJO (Manuel). **Instituciones de Derecho Civil II. Derecho de Bienes Familia y Sucesiones.** Segunda Edición, Barcelona, Librería Bosch, 1975, pág. 65.

⁴² **Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.** Sentencia 312, de las 11:15 minutos, del 4 de junio del 2006.

una posesión de diez años, calificada al tenor de lo estipulado en el 856 del mismo código.”

El Tribunal Agrario no sólo define que debe entenderse por usucapión, sino que realiza una justificación de este instituto, el por qué de su importancia, que a continuación se manifiesta:

“Usucapión⁴³ (o prescripción positiva) es la adquisición del dominio u otro derecho real poseíble, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley⁴⁴. De modo, pues, que el usucapiante, durante este tiempo y con esas condiciones, aparece, figura, actúa o viene comportándose como titular del derecho de que se trata (si es del de propiedad, como dueño de la cosa que sea; si del de usufructo, como si fuese usufructuario de ésta). Y ese derecho que realmente no le pertenecía, se convierte en suyo en virtud de que ha venido apareciendo como si le correspondiese. El fundamento de la usucapión se halla en la idea (acertada o no, pero acogida por nuestra ley) de que, en aras de la seguridad del tráfico, es, en principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado... lo que importa es algo objetivo, que el titular no haya utilizado el derecho, aunque demuestre después hasta la saciedad que quería conservarlo. Ahora bien, la expresión presunción de abandono puede aceptarse que recoja el fundamento de la usucapión en el

⁴³ Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Voto N° 0973-F-07, de las 11:45 minutos, del 29 de noviembre del 2007.

⁴⁴ Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Sentencia 00927, del 13 de setiembre del 2006.

sentido de que, si no se usa el derecho, es presumible normalmente que se abandonó, y sobre esa normal presumibilidad del abandono se ha establecido por la ley la usucapión, que operando a tenor del *id quod plerumque accidit* fija como regla que los demás puedan adquirir usándolos, como si fuesen suyos, los derechos que sus titulares han abandonado presumiblemente... Y es propicio citar doctrina originada a la luz del Código Civil francés de 1884, que pone de manifiesto la utilidad social de la usucapión, utilidad que hoy se mantiene vigente: "Los antiguos decían que la prescripción es la patrona del género humano, y la exposición de motivos del título de la prescripción, dice que es de todas las instituciones del derecho civil, la más necesaria para el orden social. Nada más verdadero. La prueba de la propiedad sería imposible si la usucapión no existiera. ¿Cómo he llegado a ser propietario? Porque adquirí la cosa por compra, por donación o por sucesión; pero sólo he podido adquirir la propiedad si el poseedor anterior la tenía con este título. El mismo problema y en los mismos términos se plantea para todos los poseedores sucesivos de la cosa, y si uno solo en la serie no ha sido propietario, todos los que le han seguido no lo serán tampoco. La prescripción suprime esta dificultad, que sería insoluble; cierto número de años de posesión bastan. Puede suponerse también, que el título de adquisición del poseedor actual o de uno de sus antecesores más cercanos se ha perdido o es desconocido. Entonces, la prescripción viene en ayuda del poseedor. La usucapión juega, pues, un papel social considerable. Sin ella, ningún patrimonio estará al abrigo de las reivindicaciones imprevistas. Es verdad que, en ciertas condiciones, la

usucapión puede favorecer a un poseedor sin título y de mala fe; cubrirá, entonces, una explicación. Pero este hecho es raro y sería más raro aún cuando el propietario, despojado por efecto de la usucapión, no sea negligente. ¿Por qué ha permanecido tan largo tiempo sin efectuar actos posesorios sobre su cosa y sin reclamarla? Se le deja un plazo suficiente para conocer la usucapión que se produce en su contra y para protestar. Los resultados contrarios a la equidad, que, de esta manera se corre el riesgo de producir, no puede compararse con las ventajas decisivas que la usucapión procura todos los días."⁴⁵

Por todo lo anterior citado, puede concluirse que doctrinal y jurisprudencialmente, la usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad, nace con la necesidad de declarar un hecho que se ha manifestado en la realidad social, para convertirlo en derecho; pero dicho derecho no lo constituye un juez, sino que éste lo declara; se constituye mediante el cumplimiento de los requisitos o condiciones que establece la ley. En el caso de Costa Rica, mediante un título traslativo de dominio, o justo título, la buena fe y una posesión apta para usucapir, sea esta pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño durante más de 10 años. Pero sin dejar de lado que hay que analizar cada caso en concreto, ya que el instituto de la usucapión también se manifiesta en el derecho agrario, pero se regula y aplica de manera diferente al derecho civil. Aspecto que más adelante de expondrá.

⁴⁵ (PLANIOL Y RIPERT). **Derecho Civil**. Clásicos del Derecho, Harla, 1997, pág. 465.

SECCIÓN II. EFECTO DE LA USUCAPIÓN

“El efecto de la usucapión es el nacimiento *ipso iure*, es decir, sin necesidad de declaratoria judicial ni inscripción registral de un nuevo derecho de propiedad. La posterior declaratoria judicial por vía de acción o excepción no tiene eficacia innovativa constitutiva, sino simplemente una eficacia declarativa de reforzamiento de un derecho real preexistente, nacido a la vida jurídica desde el día en que se reunieron las condiciones de la prescripción adquisitiva, y al que se reconoce efectos retroactivos al inicio de la posesión, a los fines de neutralizar la obligación de reconocimiento de frutos al *ex dominus*.”⁴⁶

El usucapiente⁴⁷ adquiere el derecho, originariamente, y por lo tanto, no le afectarán las limitaciones que tuviese el del anterior titular.

El efecto del instituto de la usucapión es el de adquirir la propiedad, como el derecho real, con todo lo que conlleva, de manera originaria.

El autor Rafael Vásquez,⁴⁸ al respecto, indica:

El principal efecto de la usucapión, según nos dice el doctrinista del derecho Rafael Rojina Villegas “...es adquirir la propiedad mediante la prescripción”. Para adquirir la propiedad por usucapión se requiere, como es

⁴⁶ Ver TORREALBA NAVAS (Federico). Op. Cit., pág. 21.

⁴⁷ Ibid.

⁴⁸ Tomado del sitio web: http://rafaelvazquez.blogspot.com/2005_10_01_archive.html sitio visitado el 12 de julio del 2008, a las 16:00 horas.

notorio, poseer el bien del que pretende adquirirse la declaración de propiedad. Nótese que se trata aquí de obtener una declaración de propiedad, no de realizar un acto jurídico que transfiera y constituya la propiedad ni de obligar a otro a que cumpla con la realización de actos jurídicos bastantes para la posterior declaración de propiedad válida legalmente, a favor del poseedor, como sucede en la acción pro forma. En la usucapión no es el juez el que constituye derechos de propiedad a favor de quien posee, es la ley la que indica cómo habrá de constituirse la propiedad si se reúnen ciertos requisitos impuestos en ella misma. La usucapión es una forma de tantas que existen para adquirir la propiedad, como lo es la donación o la compraventa, regulada por sus propias disposiciones, lo que significa que la usucapión no forma parte de alguna modalidad de adquirir la propiedad; la usucapión es por si sola, precisamente, una de las modalidades que establece la ley. La actitud del juez en la usucapión está más que encaminada a constituir derechos, simplemente a declararlos; no resuelve el juez aquí una controversia interpretando cuales son los requisitos impuestos por la ley, lo que hace es declarar propietario al actor tras verificar que ha acreditado suficientemente el cabal cumplimiento de algunos requisitos ya establecidos, haciendo uso para ello el actor de los medios de prueba establecidos por la ley, así como también oyendo al actual propietario sin posesión, que solo habrá de oponerse a la futura declaratoria probando que no se han satisfecho por parte del poseedor los requisitos prescritos por la ley o que éstos se han satisfecho defectuosamente. Como ya se dijo, no es el juez dentro de esta controversia el que decide la validez o

nulidad del acto jurídico que hizo creer al poseedor que era dueño; pero más aún, y no dicho antes, la validez del acto jurídico no influye -dentro este juicio- en nada para satisfacer los requisitos que debe tener el posesionario que se cree dueño, esto porque la ley prevé que el que pretende usucapir debe poseer, más que con título, contrato o documento, "con ánimo de dueño". No es necesario, pues, si se habla de simple "ánimo de dueño" que la obligación que fundó la creencia del poseedor sea válida. Puede presuponerse que para esta figura la usucapión, la nulidad del acto fue aceptada y desestimada por el propietario sin posesión. Mas aun, puede suponerse que esta nulidad -o incumplimiento- fue validada con su completa conformidad, tácitamente, en consecuencia de que, después del transcurso del tiempo, por su parte no se ejercitaron aquellas acciones para declarar la nulidad, o el incumplimiento, de la obligación en contra de aquél a quien se dio la posesión como propietario para su posterior restitución. Si se tiene la propiedad y no la posesión, si se tiene como propietario el derecho a poseer un bien, si no se reservó la posesión a otro en razón de obligación traslativa de posesión, el propietario debe exigir que se reivindique judicialmente la posesión del poseedor, del obligado incumplido, esto es, que se le quite la posesión a aquel que incumplió o que ilícitamente posee. El no ejercitarla a tiempo coloca al poseedor, por disposición de ley, en el supuesto de poder ser propietario, esto con el doble fin de dar certidumbre a la creencia de propiedad del poseedor y de castigar al propietario negligente y ocioso, sobrentendiéndose que cualquier acción que

tuviera el propietario en contra del poseedor fue notoriamente desestimada por el primero.”

El efecto de la usucapión es que una persona cumpliendo con lo establecido por la ley, adquiere el derecho de propiedad y todo lo que éste conlleva. Se convierte en titular del bien, de manera tan real y relevante que puede inscribir su derecho en el Registro Nacional, obteniendo eficacia declarativa, no constitutiva, porque ésta se consagra no por la inscripción, sino por medio de la usucapión.

CAPÍTULO III. CLASES Y TIPOS DE USUCAPIÓN

En Costa Rica se regula y aplica únicamente la usucapión ordinaria, pero se considera importante hacer mención, de igual manera, de la usucapión extraordinaria, ya que en otras legislaciones se adquiere el derecho de propiedad a través de la misma.

SECCIÓN I. CLASES DE USUCAPIÓN

Como antecedente histórico, que tuvo influencia en el establecimiento de la usucapión en Costa Rica, puede hacerse mención al Code Napoléon, codificación civil francesa, la cual sirvió como fundamento al legislador de 1886, establece dos maneras de usucapir los bienes inmuebles. La primera,

contemplada en su ordinal 2262, establece el plazo de 30 años para prescribir positivamente un bien, bastando su mera posesión. Es decir, en aquella legislación quién posea por más de ese lapso, podrá adquirir el bien, sin importar si fue poseedor de mala fe y si carecía de justificación alguna para detentar el solar. A ésta se le califica de prescripción ordinaria. El numeral 2265 del Código Napoleón viene a establecer la denominada prescripción abreviada, la cual opera cuando quien posee lo hace de buena fe y a partir de un justo título, el cual, sin embargo, no logra ser eficaz por razones determinadas. Esta será de 10 ó 20 años, dependiendo del lugar en el cual tenga su domicilio el propietario registral. La doble posibilidad para usucapir también es recogida por la legislación civil española, con la variante de llamar usucapión ordinaria a la de 10 años, cuando existe justo título, (o 20 años cuando el propietario es ausente) y extraordinaria a la de 30 años, al tenor de los numerales 1957 y 1959 del Código Civil español.

Pero, el legislador costarricense decidió omitir la prescripción ordinaria francesa, (extraordinaria según la española), y limitarse a la usucapión abreviada, denominándola ordinaria en seguimiento de la nomenclatura ibérica, la cual establece el plazo de 10 años, según lo prevé el Código Civil.⁴⁹

⁴⁹ **Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.** Sentencia 173, de las 10 horas, del 4 de marzo del 2008.

A. Usucapión Ordinaria

Este tipo de prescripción⁵⁰ se le conoce con el nombre de prescripción decenal, haciendo alusión al plazo de diez años que se exige de posesión. Esta forma de prescripción positiva requiere la existencia de tres requisitos indispensables, la posesión, el justo título y la buena fe, es decir, requiere como antecedente una adquisición realizada de buena fe y justo título.

Suele decirse que la prescripción positiva funciona en este caso, como una forma de consolidación de una enajenación efectuada a non domino, la presente institución es un beneficio que la ley otorga, tomando en consideración que el poseedor ha actuado con fundamento en un título de adquisición y ha actuado de buena fe, es decir, ha contado con la bondad de estos requisitos, y por tal motivo el poseedor tiene derecho conforme cumpla con esos requisitos a una prescripción más breve.⁵¹

Manuel Albaladejo⁵² expone que en la usucapión ordinaria se requiere poseer con buena fe y justo título durante cierto tiempo la cosa o derecho que se usucape.

⁵⁰ ROJAS FERNÁNDEZ (José Francisco). **Requisitos Necesarios para la Usucapión de Inmuebles.** Tesis de Grado para Optar por el Grado de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, 1985, pág 30.

⁵¹ PLANIOL (Marcel). **Tratado Elemental de Derecho Civil.** Luebla, Editorial José María. Cajúa Jr. S.A, 1955. Tratado de la décima segunda edición francesa al español por José María Cajúa. Pag. 230. citado por ROJAS FERNANDEZ José Francisco. **Op cit.**, pág. 34.

⁵² ALBALADEJO (Manuel). **Instituciones de Derecho Civil II. Derecho de Bienes Familia y Sucesiones.** Segunda Edición, Barcelona, Librería Bosch, 1975, pág. 61.

La usucapión ordinaria⁵³ contiene dos tipos de elementos, unos de carácter ordinario con respecto a los de la usucapión en general y otros especiales, que son los diferenciadores de este tipo de prescripción positiva: "... para poder usucapir un inmueble por la vía más breve, aparte de todos los elementos comunes a toda prescripción adquisitiva, posesión y tiempo (este último variable) se requieren de otros dos elementos que son: el justo título y la buena fe. Como es natural, cuando en derecho se exigen mayores requisitos para hacer viable una pretensión, ello se traduce en ventajas de otra índole y la usucapión breve no es la excepción pues, como su nombre lo dice, la presencia de la buena fe y el justo título redundan en una reducción del plazo para prescribir."⁵⁴

B. Usucapión Extraordinaria

Un rescripto de Constantino⁵⁵ introduce la praescriptio longissimi temporis o excepción que puede oponerse a cualquier acción reivindicatoria por parte de quien ha poseído la cosa durante cuarenta años, aunque sea sin título ni buena fe. Tal prescripción tiene fuerza adquisitiva y no simplemente defensiva, en el Derecho justiniano.

⁵³ DIAZ DELGADO (Agustín Javier). La Usucapión Extraordinaria, Análisis Histórico, Análisis Comparado y Perspectivas de Regulación en el Ordenamiento Jurídico Costarricense. Tesis de Grado para Optar por el Grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica, 1997.

⁵⁴ MUSTO (Nestor Jorge). Derechos Reales. Buenos Aires, Rubinzal Culzoni. Tomo II. 1989, pag 247. citado por DIAZ DELGADO Agustín Javier .Ibid.

⁵⁵ Ver IGLESIAS (Juan). Op. Cit., pág. 6.

En efecto, Justiniano dispone que quien ha poseído la cosa,- incluso la furtiva, pero no sustraída violentamente- durante treinta años o durante cuarenta, si pertenecía al fisco, la iglesia, obra pía, al emperador o emperatriz, adquiere la propiedad sobre ella.

Para esta prescripción adquisitiva⁵⁶ no se exige el título, sino únicamente la buena fe inicial. El tiempo comienza a correr desde la toma en posesión, que es el momento a partir del cual puede intentarse contra el poseedor la acción reivindicatoria, cuyo ejercicio caduca los treinta o cuarenta años. Esta prescripción extraordinaria funciona con eficacia extintiva cuando se dan las condiciones necesarias para ello, y faltan, en cambio, las que requieren para que entrañe adquisición.

Para el autor Manuel Albaladejo, si es extraordinaria⁵⁷ no exige sino simplemente poseerlos del mismo modo de la ordinaria, pero sin necesidad del de buena fe ni justo título, durante el plazo que la ley marca, plazo que, en compensación de no existir buena fe ni justo título, es más largo que el de la usucapión ordinaria.

⁵⁶ Ver IGLESIAS (Juan). **Op. Cit.**, pág. 6.

⁵⁷ ALBALADEJO (Manuel). **Instituciones de Derecho Civil II. Derecho de Bienes Familia y Sucesiones.** Segunda Edición, Barcelona, Librería Bosch, 1975, pág. 64

Para Díez Picazo,⁵⁸ la usucapión extraordinaria es aquella que no requiere de justo título ni buena fe, sino simplemente una posesión hábil.

En el transcurso de 30 años o 20 años en el que el poseedor se ha presentado y comportado como propietario de la cosa, el uso que le ha dado y el servicio que ha prestado a la sociedad, son factores que hacen purgar su mala fe y torna justificado este tipo de usucapión.⁵⁹

La jurisprudencia de Costa Rica la define como "... aquella figura que tiene como base la inexistencia de un título y la buena fe, que se suplen por la exigencia de un plazo mas largo de la posesión. Puede decirse entonces, que en la usucapión extraordinaria el título está constituido por el simple hecho de la posesión."⁶⁰

La doctrina⁶¹ admite dos tipos de usucapión: la breve, también llamada ordinaria, y la larga denominada también extraordinaria. Común a ambos tipos de usucapión es:

- a) el requisito de la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida, y en el caso del dominio, a título de dueño (animus domini) y

⁵⁸ DIEZ PICAZO (Luis). Y GUILLON (Antonio). **Sistema de Derecho Civil**. Primera Edición Madrid, Editorial TECNOS S.A, 1977, pág. 91.

⁵⁹ Ver ROJAS FERNANDEZ (José Francisco). **Op. Cit.**, pág. 37.

⁶⁰ **Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia**. Número 162, de las 14:30 minutos, del 4 de diciembre del 1992.

⁶¹ RIVERO SANCHEZ. (Juan Marcos). ¿Problemas de Posesión? ¿Y el justo título y la buena fe en la usucapión? **Revista Ivstitia**. San José, Costa Rica, Año 10. N. 118-119. Octubre- Noviembre, 1996. pág. 9.

b) el tiempo, el cual en todo no es igual en su duración en ambas.

Fuera de estas coincidencias, el régimen de institutos es diverso, pues tratándose de la ordinaria o breve se exige, de manera sistemática, el justo título y la buena fe.

Ambos tipos de usucapión, ordinaria y extraordinaria, producen los mismos efectos, confieren la calidad de titular del derecho real al sujeto usucapiente, pero difieren entre sí con respecto a su contenido.⁶² En la usucapión ordinaria es necesario cumplir con las condiciones de título traslativo de dominio, o justo título, buena fe y posesión, mientras que en la usucapión extraordinaria sólo tiene como requisito la posesión durante treinta años o más dependiendo de la legislación y que sea una posesión hábil, entendida ésta como a título de dueño, pacífica, pública e ininterrumpida. Y es esta misma posesión la característica común entre ambas clases de usucapión.

SECCIÓN II. TIPOS DE USUCAPIÓN

A. Usucapión Civil

La prescripción positiva se justifica por diversos motivos,⁶³ uno de ellos es precisamente el representar una de las formas en que se manifiesta ese valor

⁶² Ver ROJAS FERNANDEZ (José Francisco). Op. Cit., pág. 37.

⁶³ Ibid.

de certeza jurídica. Se ha dicho que reviste un interés relevante un estado de hecho cuando se ha mantenido y prolongado durante cierto término considerable, mantenerlo y evitar el ataque de ese orden ya establecido, es necesario, pues, en la mayoría de las ocasiones, lo contrario puede ser perjudicial. Es importante y aconsejable desde el punto de vista social, que las situaciones sean estables, es decir, es conveniente la fijeza de la situaciones. El sujeto que deja o abandona durante un lapso su propiedad o derecho real comete una negligencia que será motivo para que algún día sufra su castigo, y esto en aras de la seguridad social. Cuando se abandona la propiedad, o el derecho real respectivo, ningún servicio social o individual se brinda, y es más, cuando un sujeto utiliza poseyendo dicho derecho real, y se cumple el plazo estipulado por ley, es menester declarar la consolidación del derecho a su favor y con ello, se estará evitando incertidumbre, pues, por un lado se evita cualquier acción reivindicatoria inesperada y por otro lado, se da certeza al propietario de que ese derecho ya no le pertenece, precisamente como castigo a su inercia y negligencia.

En el caso de Costa Rica se regula en el Código Civil con el nombre de prescripción positiva, según lo establece el artículo 853 y siguientes:

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.

La usucapión civil en Costa Rica corresponde a la usucapión ordinaria, ya que deben cumplirse con la posesión durante más de 10 años y que ésta sea hábil, es decir, con las condiciones que el Código Civil establece. Condiciones que más adelante de analizarán; además de un título traslativo de dominio o justo título y la buena fe.

B. Usucapión Agraria

“En el Derecho agrario⁶⁴ el instituto de la posesión agraria ha comenzado a 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 productivo 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 ejerza sobre cosas o bienes, no sobre derechos; 4) por sí misma representa derechos: a permanecer en el predio explotado y a conservar o adquirir la propiedad, no es una simple relación fáctica, sino jurídica; 5) la propiedad agraria es inseparable existencialmente

⁶⁴ **Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.** Sentencia 230, de las 16:00 horas, del 20 de julio de 1990.

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 él no puede existir; 8) la posesión agraria siempre será una relación directa, inmediata y productiva con la tierra, de forma que ante la posesión originaria unilateral como la bilateral se pierden si no se continúa o mantiene aquella relación.”⁶⁵

Entre los principios del Derecho agrario⁶⁶, se encuentran la función social de la propiedad, a través de su medio procura garantizar el "acceso" a la propiedad a las personas que carecen de ella o la poseen en forma insuficiente y además, la distribución equitativa de los productos, garantizando la alimentación de toda la población y una mayor justicia social en el campo. Uno de los presupuestos por los cuales la propiedad cumple su función social, radica en la necesidad de dar a la tierra su destinación económica natural: el ejercicio de actividades agrarias de cría de animales o cultivo de vegetales en bienes de naturaleza productiva y aptitud agrícola, forestal o pecuaria. En Derecho agrario comparado, la mayor parte de las legislaciones, procuran buscar el propietario idóneo, para ello han consagrado la usucapión agraria o usucapio pro-labore .

En Brasil, la Ley de Usucapio Pro-Labore, número 6969, del 10 de diciembre de 1981 estableció: "Todo aquel que no siendo propietario rural ni urbano, posee como suya, por cinco años ininterrumpidos sin oposición, una

⁶⁵ DUQUE CORREDOR (Román José). **La Posesión Agraria**, en el libro de Temas de Derecho Agrario Europeo y Latinoamericano, Fidac, San José, 1982, pág. 197.

⁶⁶ **Tribunal Agrario**. Sentencia 00927, del 13 de setiembre del 2006.

área rural en forma continua, que no exceda de 25 hectáreas, tornándola productiva con su trabajo y teniendo en ella su morada, adquiere el dominio de la misma, independientemente del justo título y la buena fe, pudiendo requerir al juez para que así lo declare en sentencia, la cual servirá de título en el Registro de Inmuebles."

En Italia, por Ley número 346, del 10 de mayo de 1976, se regula la usucapión agraria, como medio particular de adquisición de la propiedad.

En el Derecho agrario peruano, la figura de la usucapión agraria es regulada por el Texto Único y Concordado del Decreto Ley 17716 (Ley de Reforma Agraria Peruana), artículo 8, párrafo final que establece: "El que ha poseído para sí, tierras rústicas en la forma en que se ha indicado en los acápites precedentes de modo continuo y durante el término de 5 años, las adquiere por prescripción y puede entablar juicio ante el Fuero Privativo Agrario para que se declare dueño. La acción reivindicatoria y demás acciones reales prescriben en igual término."

En Venezuela, la ley Orgánica de Tribunales y Procedimientos Agrarios, en su artículo 14, introduce la figura de la usucapión agraria, estableciendo como plazo diez años.

En Costa Rica, la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 de 14 de octubre de 1961, estableció, no solo un concepto especial de posesión agraria, la posesión precaria de tierras, sino que, además, estableció la usucapión especial agraria, eliminando como requisitos el justo título y la buena fe,

exigiendo el ejercicio de actividades agrarias para la subsistencia del poseedor y la de su familia.

El principio del Derecho agrario, que da fundamento a la existencia de la usucapión agraria , es que "... la tierra ha de ser de quien la trabaja," con ello se exalta el trabajo agrario como un derecho fundamental, y se constituye en el instrumento más importante para el acceso a la propiedad. "El trabajo es el fundamento de la usucapión agraria."⁶⁷

"La usucapión agraria⁶⁸ concebida como instituto por el cual se desarrollan el principio de acceso a la propiedad de todo aquél que trabaja la tierra logrando una producción racional y efectiva necesita -como único medio de tornar el trabajo en fuente del derecho de propiedad- desechar una serie de elementos que aparecen en el derecho civil como requisitos de la posesión apta para la usucapión como lo son los de justo título y buena fe, pero, creando otros requisitos, menos conceptuales y más fácticos, que sustituyen a los anteriores, dándole a la posesión un carácter más actuante que el que recoge el derecho civil. En virtud de lo anterior, se reduce el tiempo para prescribir (de 10 años, exigidos en la casi totalidad de leyes de Reforma Agraria), pero no tomando como fundamento de ello a la seguridad, sino, al trabajo y la producción."

⁶⁷ **Tribunal Agrario.** Sentencia 00927 del 13 de setiembre de 2006.

⁶⁸ MEZA LAZARUS, (Alvaro). La posesión agraria, 2a. ed., San José, Costa Rica, Librería Barrabás, 1991, pág. 155. Citado por el **Tribunal Agrario.** Sentencia 00927, del 13 de setiembre del 2006.

Puede definirse a la usucapión agraria como el modo de adquirir la propiedad, la cual tiene su fundamento en la idea de que la tierra es y tiene que ser para producir, cumpliendo un ciclo, de manera tal que tenga una actividad, que puede ser animal, vegetal, pero la tierra debe estar activa, explotada y desarrolla para el beneficio propio, familiar y social de quien la posea.

En el Derecho agrario no existe una sola usucapión, por el mismo fundamento de la producción, actividad y el derecho al acceso de la tierra, dicho derecho se ha tenido que regular para que los diferentes actos de hecho, sean consolidados como derechos.

Por lo anterior, nace la necesidad de hacer mención las clases de usucapión agraria que existen en Costa Rica, porque si bien tienen en común la actividad de la tierra, se regulan y aplican de manera diferente.

La usucapión agraria se manifiesta y regula de dos maneras diferentes: la usucapión agraria común y la usucapión especial agraria.

1. Usucapión Agraria Común

“El instituto de la usucapión agraria en Costa Rica coincide con la usucapión general del Código Civil, en su estructura, pero difiere con ella en su función por los principios introducidos por la legislación especial.

El Código Civil mismo ya introduce modificaciones importantes - respecto del modelo francés del Code de Napoleón- cuyo fin fue dar respuesta a los problemas concretos - civiles agrarios- del país donde debía regir. Más tarde, tanto las normas del Código Civil (1886) como las del Código de Procedimientos Civiles (1887) fueron insuficientes para resolver los problemas de las nuevas exigencias y fueron sustituidos sus principios por los de la legislación especial. Fueron así promulgadas muchas leyes encargadas de permitir la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de lotes o fincas -civiles agrarias- donde había operado la usucapión. El fenómeno comenzó en el siglo pasado, poco tiempo después de promulgado el Código, y aún hoy tiene gran vigencia por los programas de titulación masiva de tierras.⁶⁹ Entre muchas, pueden citarse, las Leyes de Cabezas de Familia Número 3, del 17 de noviembre de 1909 y la número 29, del 3 de diciembre de 1934, Ley General de Terrenos Baldíos, número 13 del 10 de enero de 1939, derogada y sustituida por la número 139, del 14 de julio de 1941, posteriormente reformada en múltiples ocasiones, Ley de Informaciones Posesorias Administrativas número 3971, del 11 de octubre de 1967, Ley de Poseedores en Precario, número 88, del 14 de julio de 1942, Ley de Inscripción de Derechos Indivisos, número 2755, del 9 de junio de 1968 y sus reformas, Ley de Tierras y Colonización, número 2825, del 14 de octubre de 1961 y sus reformas, Ley de Informaciones Posesorias Administrativas número 4545, del 20 de marzo de 1970, Ley de Titulación de Múltiples Tierras número 5064 del 22 de agosto de

⁶⁹ Importante la sentencia de la **Sala Primera de la Corte**, número 223, de las 15 horas, 30 minutos del 6 de julio de 1990.

1972 y ley de Titulación para Vivienda Campesina, número 6154, del 25 de noviembre de 1977 y sus reformas. Esta normativa tiene dos orientaciones muy definidas. Por un lado la posesión adquiere un valor central como elemento para adquirir el derecho de propiedad por medio de la usucapión. Por otro lado, atendiendo intereses económicos y sociales del Derecho agrario, el justo título y la buena fe se presumen: en la mayoría de los casos, se exime al poseedor del cumplimiento de tales requisitos.⁷⁰

“La usucapión especial agraria es un instituto típico del Derecho agrario como también lo son la empresa, los contratos, la propiedad y la posesión agraria. Sus elementos devienen de un particular régimen normativo, por ello adquiere rasgos diferenciables de la misma usucapión civil. Su fundamento está en el principio general del Derecho agrario conocido como la función económico y social de la propiedad agraria. Como se sabe, éste se desdobra en dos elementos, uno subjetivo, de orden económico, referido a la obligación del propietario de producir, mejorar y respetar el ambiente, y otro objetivo, de orden social, consistente en la obligación de Estado de dotar de propiedad a quienes, teniendo capacidad y conocimiento para producir, no la tengan insuficientemente. Este último aspecto se encuentra consagrado en la Declaración Universal de Derechos Humanos al expresar: “Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y

⁷⁰ **Sala Primera de Casación.** Sentencia número 68, de las 14 horas 55 minutos, del 17 de agosto de 1994.

del hogar”, y también en la Declaración Americana sobre Derechos Humanos o Pacto de San José así: “Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social”. Se trata del derecho humano a la propiedad y no sólo al derecho de propiedad. Se procura como uno de los derechos humanos económicos y sociales, garantizar el “acceso” a ella.”⁷¹

La usucapión agraria común, como lo expone Enrique Napoleón Ulate Chacón,⁷² requiere del cumplimiento de los requisitos exigidos en el Código Civil para poder adquirir por prescripción positiva. El actor debe demostrar el ejercicio de una posesión a título de dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Pero, dicha posesión no debe ser “civil”, sino agraria, lo cual implica el ejercicio de actos posesorios agrarios, tendentes a cultivar y mejorar el bien que pretende usucapirse, bajo el cumplimiento de la función social de la propiedad agraria. El plazo de la posesión requerida es el mismo, sea diez años. En cuanto a los requisitos de justo título y la buena fe, también se exigen para la usucapión agraria común. El justo título puede ser traslativo de la posesión, caso en el cual el actor debe acreditar que ha adquirido de un anterior transmitente, sea por medio de una carta venta, cesión, donación, o incluso a través de prueba testimonial, pero debe demostrar el tiempo de la posesión personal y el tiempo de la posesión transmitida, para completar de ese

⁷¹ **Sala Primera de Casación.** Sentencia número 68 de las 14 horas 55 minutos del 17 de agosto de 1994.

⁷² ULATE CHACÓN (Enrique Napoleón). Código Civil: Evolución Actual de los Institutos, Derechos Reales Agrarios, Posesión de Derechos y Otras Acciones. **Revista de Ciencias Jurídicas** Número 115, San José, Costa Rica, Enero- Abril. 2008. pág. 105.

modo la posesión decenal. Cuando el poseedor no tiene título traslativo la doctrina civil ha negado la posibilidad de usucapir bajo esas condiciones, pues aplica literalmente lo dispuesto en el artículo 853 del Código Civil, en cuanto a la usucapión ordinaria, aplicando restrictivamente lo previsto en el artículo 854.

La doctrina y la jurisprudencia agraria⁷³ han aceptado reiteradamente la posibilidad de que el poseedor no tenga título, cuando se trata de una *Posesión Agraria Originaria*, es decir, donde no hay ningún anterior transmitente. El poseedor ha ejercido en forma personal y directa la posesión agraria sobre el bien, como si fuera el dueño, y ha cumplido la función social. En tal caso, si tratándose del derecho por poseer la posesión vale por título, al año el poseedor originario cuenta con título constitutivo posesorio, apto para usucapir. Por esa razón, a los poseedores agrarios originarios, si demuestran esa condición, no se les puede ni debe exigir título traslativo de posesión. Con base en lo expuesto, la usucapión agraria común, como acción tiene su fundamento en el artículos 853 y siguientes del Código Civil, más los principios generales y criterios jurisprudenciales señalados.

Lo anterior fue el criterio de la Sala Primera de Casación en 1994, misma tesis que siguió el Tribunal Agrario en 2007 al exponer:

⁷³ **Sala Primera de Casación.** N° 68, de las 14:55 horas, del 17 de agosto de 1994. ZELEDÓN ZELEDÓN (Ricardo). **Código Civil y Realidad.** Ensayo. San José, Costa Rica, Editorial Alma Máter, 1987, págs. 125-126.

“La usucapión agraria común exige la posesión agraria pública, pacífica, ininterrumpida, por más de diez años, sobre un terreno inscrito a nombre de un tercero, siempre y cuando los actos posesorios sean conforme con el uso racional de la tierra, y se exige, además, los requisitos el justo título y la buena fe. Puede tratarse de una causa originaria (como el derecho de posesión) o derivada (mediante un contrato traslativo posesorio).”⁷⁴

Es importante hacer mención que no hay un criterio por seguir que coincida en lo que debe entenderse por título traslativo de dominio o justo título, a pesar de que este tema de desarrollará con mayor amplitud en el Título III de la presente tesis, es conveniente aclarar que tanto en la doctrina como jurisprudencia agraria la tesis de pensamiento que predomina es la que el título traslativo de dominio o justo título puede interpretarse como causa de adquisición que puede ser de manera originaria como derivada, pero como se plasma en lo anterior expuesto, no puede establecerse que en la usucapión agraria común se carece de título, puede no tenerse título interpretado como documento, pero no de manera general suprimir esta condición, como lo plasma Jéssica Martínez Castro: “En el ámbito agrario debido a sus principios, su naturaleza jurídica y fines, el trabajo hace presumir la existencia del justo título, esta se presupone, ya que tratándose de un derecho de posesión no es indispensable demostrarlo; refiriéndose a este aspecto Meza sostiene “al ser el trabajo el fundamento de la usucapión es también el título por el se adquiere la

⁷⁴ **Tribunal Agrario.** Sentencia 549, de las 11:08 minutos, del 3 de julio del 2007.

propiedad". En este sentido el título traslativo de dominio ya no consiste en un acto o negocio jurídico, contrato documento, sino que el trabajo funciona como reflejo del título capaz de transmitir un derecho real."⁷⁵ Posición que no coincide con la Sala Primera de la Corte, como más adelante se expondrá.

2. Usucapión Especial Agraria

Es importante hacer mención de la usucapión especial agraria. Esta nace directamente de la legislación especial agraria y se distinguen, fundamentalmente, dos tipos: una contenida en la Ley de Tierras y Colonización; y, otra en la Ley de Titulación para la Vivienda Campesina,⁷⁶ que a continuación se expondrán.

a) Usucapión especial de la Ley de Tierras y Colonización

Está regulada en el artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización.

El poseedor agrario⁷⁷ debe reunir una serie de requisitos subjetivos y objetivos para que proceda su acción "...es poseedor en precario todo aquel que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, durante más de un año y con el

⁷⁵ MARTINEZ CASTRO (Jéssica Andrea). **Análisis Comparativo entre la Usucapión Civil y la Usucapión Agraria en la Jurisprudencia.** Tesis Final de Graduación para Optar por el Grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica, 2001. pág. 147.

⁷⁶ Anulada por la Sala Constitucional en Resolución N. 2802, de las 16:12 minutos, del 20 de abril de 1999.

⁷⁷ ULATE CHACÓN (Enrique Napoleón). **Manual de Derecho Agrario y Justicia Agraria.** CONAMAJ. Comisión Nacional para el Mejoramiento de la Administración de Justicia. San José Costa Rica. pág. 216.

propósito de ponerlo en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público⁷⁸.” La particularidad de este tipo de acción es que no permite demostrar el título traslativo de dominio ni la buena fe, según lo que establece el artículo 101 de la ley. La posesión agraria vale por título. El trabajo es el fundamento de la usucapión. El estado de necesidad justifica el actuar del poseedor, aunque sepa que el fundo no le pertenece. De esta forma, a través de esta acción de usucapión especial agraria, los poseedores sin tierra logran el “acceso” a la propiedad de fundos productivos, para satisfacer las necesidades alimentarias y de su familia.

El mismo artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización confiere la competencia al Instituto de Desarrollo Agrario, como el organismo facultado para intervenir en todos los casos de posesión precarias de tierras, para tratar de encontrar soluciones satisfactorias de acuerdo con las disposiciones de ley.

En cuanto al instituto de la Usucapión Agraria determina la jurisprudencia agraria lo siguiente:

La usucapión especial agraria⁷⁹ –es la regulada en la Ley de Tierras y Colonización, prescinde del justo título y de la buena fe, pues la misma ley en su artículo 92 y 101 así lo establecen, pero exige la posesión agraria pública,

⁷⁸ Artículo 92, párrafo segundo, de la Ley de Tierras y Colonización, número 2825, del 14 de octubre de 1691 y sus reformas.

⁷⁹ **Tribunal Agrario.** Sentencia 549 de las 11:08 minutos del 3 de julio de 2007.

pacífica, ininterrumpida, durante más de diez años, sobre un terreno inscrito a nombre de un tercero, siempre y cuando los actos posesorios y la actividad agraria se realice para satisfacer necesidades propias o familiares.

En el caso de la usucapión especial agraria⁸⁰ no es necesario que concurren los requisitos de la buena fe y el título traslativo de dominio proveniente de un "non domino", como se exige en los artículos 853 y 854 del Código Civil. Sólomente deben aplicarse los requisitos establecidos en el artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, a saber, " ...todo aquel que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerlo en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público. "

Esas realidades sociales⁸¹ en el campo agrario, justifican la existencia y aplicación de los artículos 92 y 101 de la Ley de Tierras y Colonización, para otorgar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, acorde con el principio establecido en el artículo 50 de la Constitución Política de que: "El Estado procurará el mayor bienestar a todos los habitantes del país, organizando y estimulando la producción y el más adecuado reparto de la riqueza", y la

⁸⁰ **Tribunal Agrario.** Sentencia 927, de las 10:45 minutos, del 13 de setiembre del 2006. Caso del peón bananero, poseedor precario –IDA inercia administrativa.

⁸¹ Ver ULATE CHACÓN (Enrique Napoleón). **Op. Cit.**, pág 50.

equidad como un principio del Derecho agrario regulado en el artículo 69 de nuestra Carta Magna. A mayor abundamiento, el artículo XXIII de la "Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre", aprobada en la Novena Conferencia Internacional Americana, Bogotá, Colombia, 1948, como una manifestación de los Derechos Humanos de la primera y segunda generación, dispone: "Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar." Bajo esta inteligencia, resulta razonable, proporcional y ajustado a derecho, la aplicación del instituto de la usucapión especial agraria al subjúdice."

La usucapión especial agraria es un instituto típico y exclusivo del Derecho agrario, por ello se afirma: "Es significativo que la permanencia u ocupación tiene que ser calificada mediante actos posesorios que demuestren que durante el período señalado se cumplieron con las obligaciones legales que contempla el artículo 19 de la Ley de Reforma Agraria, como elementos esenciales de la función social, los cuales debe cumplir todo propietario de predios rurales. No basta, pues, la posesión civil, sino agraria. La ley ha acogido las notas características de la posesión legítima para colocarlas como presupuestos de la acción de usucapión especial agraria, pero en el entendido, por ejemplo, de que la última condición, o sea, que la ocupación sea con ánimo de dueño, ésta lo haya sido de hecho."⁸²

⁸² **Tribunal Agrario.** Sentencia 00927, del 13 de setiembre del 2006.

b) Usucapión especial de la Ley de Titulación de Vivienda Campesina

Era la contenida en la Ley de Titulación de Vivienda Campesina, y tenía como característica primordial que el poseedor debía ejercer actos posesorios agrarios sobre un inmueble destinado a vivienda suya y de su familia, a título de dueño, en forma quieta, ininterrumpida y pública, durante no menos de cinco años. De esta forma, podía pedirse que se declarara su derecho por usucapión especial agraria, frente al propietario registral del inmueble y solicitar se inscribiera su derecho como finca independiente en el Registro Público.⁸³

Se le eximía al usucapiante el justo título y la buena fe, pero debía cumplir con otra serie de exigencias tales como la posesión personal y con la familia, en forma estable y efectiva, dirigida a producir bienes para satisfacer las necesidades propias y de la familia.

La posesión precaria de tierras tenía que cumplir con requisitos subjetivos y objetivos, los cuales eran:

- a.** Subjetivos: prevalece la necesidad alimentaria y el trabajo agrario.
- b.** Objetivos: No se requería el simple ánimo de poseer, debía poseerse en forma efectiva, directa y personal, para satisfacer necesidades alimentarias del grupo familiar. La consideración que de que si existe buena o mala fe es irrelevante por cuanto este elemento era sustituido

⁸³ Ver ULATE CHACÓN (Enrique Napoleón). **Op. Cit.**, pág. 50.

por la necesidad. No se exigía el título traslativo de dominio, pues éste era sustituido por el trabajo agrario y la posesión misma.

El efecto más importante de la posesión precaria era la adquisición de la propiedad agraria por la posesión decenal, es decir, la usucapión agraria.⁸⁴

“El Tribunal Superior Agrario, conociendo este tipo de procesos ordinarios, referidos a la nulidad de titulaciones de vivienda campesina, había indicado que ésta era una forma especial de usucapir en materia agraria. El poseedor debía ejercer actos posesorios agrarios sobre un inmueble destinado a vivienda suya y de su familia, a título de dueño, en forma quieta, ininterrumpida y pública.

La declaratoria de inconstitucionalidad⁸⁵ de esa ley dejó un gran vacío normativo y ahora los campesinos tienen que acudir al trámite de la información posesoria para poder titular.”⁸⁶

De lo anterior expuesto, nace la necesidad de distinguir entre la usucapión agraria común y la especial, ambas previstas por esta rama del derecho. La primera requiere del cumplimiento de los requisitos exigidos por el Código Civil, por la ausencia de legislación agraria específica, es decir, título traslativo de dominio, buena fe y posesión. Así, quien presenta una demanda agraria de esta naturaleza, debe demostrar el ejercicio de una posesión a título

⁸⁴ Ver ULATE CHACÓN (Enrique Napoleón). **Op. Cit.**, pág. 50.

⁸⁵ Sala Constitucional. Resolución 2802, de las 16:12 minutos, del 20 de abril de 1999.

⁸⁶ ULATE CHACÓN (Enrique Napoleón). Código Civil: Evolución Actual de los Institutos, Derechos Reales Agrarios, Posesión de Derechos y Otras Acciones. **Revista de Ciencias Jurídicas**. Número 115. San José, Costa Rica. Enero- Abril, 2008, pág. 105.

de dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida durante un período de 10 años. Pero, se distingue de los procesos civiles por prescripción positiva, en que la posesión trasciende la simple ocupación del fundo, puesto que implica actos posesorios agrarios, tendentes a cultivar y mejorar el bien que pretende usucapirse, para que dicho bien cumpla con la función social y económica. Por su parte, la usucapión especial agraria está prevista en la Ley de Tierras y Colonización, cuyo fundamento se encuentra en la posesión precaria, por la necesidad de explotación del fundo agrario, como medio de subsistencia propia o del núcleo familiar.

La usucapión en materia civil encuentra su fundamento en la certeza y seguridad jurídica, en el ámbito agrario, en cambio, además de estos aspectos su fundamento incluye la seguridad, el trabajo y la producción.⁸⁷

La usucapión civil y agraria tienen como común denominador que por medio de ambas se adquiere el derecho de propiedad. Son institutos del derecho que tienen una misma raíz, pero su contenido y principios son diferentes.

⁸⁷ Ver MARTÍNEZ CASTRO (Jéssica Andrea). **Op. Cit.**, pág. 53.

TÍTULO SEGUNDO. ELEMENTOS DE LA USUCAPIÓN

Siguiendo la regulación de Costa Rica, los elementos o condiciones para que se cumpla con la usucapión ordinaria son: título traslativo de dominio o justo título, buena fe y posesión.

La buena fe y la posesión son los pilares centrales del presente título.

Siendo el tema principal de la presente tesis la discrepancia o discusión con respecto al tema del título en la usucapión, éste se desarrollará de manera amplia en el Título Tercero.

CAPÍTULO I. BUENA FE

SECCIÓN I. CONCEPTO DE BUENA FE

A. Doctrina.

Todos los pueblos de la antigüedad, pero especialmente los romanos, conceden una extraordinaria importancia a la *fides*, revistiéndola, incluso, de un contenido religioso, que trasciende a los cultos ciudadanos y a los usos

sociales, informando de este modo, la vida y conciencia social, de los romanos que por medio de los esquemas tanto habían de influir en el derecho.⁸⁸

“El concepto de buena fe es un punto de partida de toda normatividad jurídica. Viene a ser un representante de las normas morales en el terreno jurídico. Toda disposición legal se encuentra bañada con una dosis de moralidad, propia del convivir humano; y es ese convivir humano y el que define y califica la moralidad o inmoralidad de una acción o un no proceder.”⁸⁹

Dice Díez Picazo al respecto “...si la buena fe, considerada objetivamente en sí misma, es un modelo o arquetipo de conducta social, hay una norma jurídica que impone a la persona el deber de comportarse de buena fe en el tráfico jurídico. Cada persona debe ajustar su propia conducta al arquetipo de la conducta social reclamada por la idea imperante. El ordenamiento jurídico exige ese comportamiento de buena fe, no sólo en lo que tiene delimitación o de veto a una conducta deshonestas, sino también en lo que tiene exigencia jurídica prestando al prójimo todo aquello que exige una fraterna convivencia.”⁹⁰

⁸⁸ DE LOS MOZOS (José Luis). **El Principio de la Buena Fe.** Barcelona, España, BOSCH, Casa Editorial, Urgel, 1965, pág. 22.

⁸⁹ HERNANDEZ TERAN (Miguel). **Estudio Jurídico sobre la Buena Fe.** Ecuador. Industrial Agroinsa, S.A, 1988.

⁹⁰ Citado por DE LOS MOZOS (José Luis). **Op. Cit.**, pág. 61.

Puede establecerse, por lo anterior, que la buena fe nace como un instrumento para reforzar la convivencia social; convivencia que empieza por el aspecto subjetivo en la conducta de cada persona de acuerdo con normas escritas, así como las no escritas como la costumbre y hasta creencias religiosas.

No puede negarse que en Costa Rica y el mundo la religión ha influido en la vida del ser humano, y se considera que también lo ha hecho en el campo jurídico, como anteriormente expuso De Los Mozos, "...a la buena fe se le ha dado hasta un contenido religioso."

La buena fe, desde su nacimiento tiene sus bases en ideas, tales como: "hacer bien", "obrar de buena manera", "amor al prójimo" y hasta de "no hacer lo que no nos gustaría que nos hicieran"; ya que indiferentemente de la religión, lo que busca es amar a Dios y manifestarlo en el amor hacia el prójimo.

Pero el concepto y contenido de la buena fe, ha evolucionado y cambiado conforme cambia la realidad jurídica, y no se ha quedado solamente en un "campo espiritual" sino que nació la necesidad de regularla, como sucede en el caso de Costa Rica y específicamente y en lo que en este punto interesa en la prescripción positiva de acuerdo con lo que establecen los artículos 853 y 855⁹¹

⁹¹ Artículo 855: La buena fe debe durar todo el tiempo de la posesión.

del Código Civil, donde, la buena fe es tomada como una de las condiciones que deben cumplirse para que pueda adquirirse la propiedad por usucapión.

La buena fe conlleva el obrar de buena manera, porque se cree que no se está lesionando la vida o derecho de otro.

En lo respecta a la usucapión, la buena fe⁹² -en la posesión- consiste en que el poseedor cree que no lesiona el derecho de otro al entrar a poseer el bien y obra en forma justa al tener la cosa en su poder. Si bien la buena fe se exige desde el momento de la toma de posesión ésta debe permanecer durante todo el tiempo en que se ejercita la posesión. No importa que el poseedor obre con error, lo que importa es que exista una convicción razonable que obedezca a una actuación diligente aun cuando la verdad sea totalmente distinta.

Para Ricardo Guerrero Portilla "...la buena fe la determina la creencia de tener derecho a poseer. Siendo esto un estado de carácter subjetivo, psicológico, en el que redundan exclusivamente los juicios valorativos basados en la conciencia y no en criterio de carácter objetivo. El creer tener derecho dependerá entonces, de la forma de pensar del sujeto, en su concepción

⁹² 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-Octubre, 1998, pág. 5.

ideológica del mundo, de su nivel cultural, de su salud mental, etc. La mala fe la determina el dudar tener derecho a poseer.”⁹³

B. Jurisprudencia

La Sala Primera ha determinado que “...la calificación de buena o mala fe responde a un aspecto subjetivo, en el primer caso relacionado con la creencia del adquirente de estar asistido por el derecho en la posesión ejercida y en el segundo supuesto, en presencia de un ejercicio de un derecho que no se tiene y que a sabiendas de ello, con el conocimiento pleno, pretende ostentarlo.”⁹⁴

En lo que respecta a este tema, la jurisprudencia agraria define a la buena fe como aquella que “...atañe a la convicción personal del sujeto sobre su legitimidad; debe hablarse de creencia, y no de buena intención, dicha creencia generada en virtud de ignorancia o error; la buena fe cumple en la posesión el objetivo de garantizar ciertos derechos al poseedor (adquisición de frutos, pago de mejoras y derecho de retención, responsabilidad por la pérdida o el deterioro de la cosa, etc (artículos 327 y 328 del Código Civil). En tanto la buena fe en general como requisito de la posesión es necesariamente la ignorancia o el error en cuanto la existencia de un vicio que invalida el título o modo de adquirir, la buena fe necesaria para la usucapión -que además

⁹³ GUERRERO PORTILLA (Ricardo). **Derecho Agrario Costarricense. La Usucapión y la Oposición a la Inscripción del Título.** Antología Derechos Reales II. Universidad de Costa Rica, 1996.

⁹⁴ **Sala Primera de la Corte.** Sentencia 74, de las 15:50 minutos, del 17 de julio de 1996.

comprende la primera- se hace necesario también la creencia de que el transmitente del título es propietario de la cosa transmitida, o bien, tiene el poder de realizar la transmisión.”⁹⁵

Por su parte, la Sala Constitucional ha mantenido el criterio de considerar la buena fe como “...el requisito de la usucapión para que esta exista, según lo establece el artículo 853 del Código Civil, considerada como la convicción personal del sujeto sobre su legitimidad, que debe hablarse de creencia que se genera en virtud de la ignorancia o el error.”⁹⁶

Por todo lo anterior, puede definirse a la buena fe, como el elemento subjetivo de la usucapión que implica creer, no tener únicamente una intención, y por ello, actuar con la idea de que no se está violentando ningún derecho hacia terceros. Es el actuar conforme con el ordenamiento jurídico, es decir, que el aspecto subjetivo -que lo encierra el creer - se manifieste en la vida jurídica. Es el convencimiento de que lo que se hizo y hace va ajustado al ordenamiento jurídico, el cual tutelaré ese proceder de diversas manifestaciones jurídicas; por ser una convicción personal de actuar conforme con el derecho.

⁹⁵ **Tribunal Agrario.** Sentencia 00927, del 13 de setiembre del 2006.

⁹⁶ **Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia.** Resolución 4587-97, de las 15:45 minutos, del 5 de agosto de 1997.

SECCIÓN II. FORMAS DE BUENA FE

“En el Derecho romano la buena fe se le encuentra en el sentido objetivo en materia contractual (*contractus bonae fidei*). Es la norma jurídica de contenido moral con valor integrativo y abstracta de lealtad. En sentido subjetivo o psicológico en materia de posesión y usucapión (*bonae fidei possessio*) refiere a sujetos determinados. Equivale a la ausencia de malicia o dolo. Se trata de la conducta honrada de los sujetos en una determinada relación jurídica. Sin embargo, resulta dudosa la separación de los romanos de ambos campos: uno para las relaciones obligacionales y el otro para las reales. En el Derecho germano se encuentra la distinción entre buena fe objetiva (*treu und glauben*) y la buena fe en sentido subjetivo (*guter glauben*), no presente en el Derecho romano. Esta llega hasta tiempos modernos a través del Derecho canónico. Bajo los principios de este derecho, se recurre al aspecto subjetivo. Se identifica la mala fe con el pecado y la buena fe con la ausencia del pecado. Con la promulgación del Code Napoleón de 1804, surgen distintos criterios de interpretación. Desde la doctrina *ius naturalista* hasta el positivismo dogmático.”⁹⁷

La buena fe es una, pero no hay que dejar de lado que la misma está conformada según la doctrina, de un fondo ético que se manifiesta de manera psicológica.

⁹⁷ **Sala Primera de la Corte.** Sentencia 60, de las 15:30 minutos, del 31 de mayo de 1995. Voto Salvado de los Magistrados Cervantes y Zeledón.

José Luis Lacruz Berdejo señala que son dos grandes concepciones que giran en torno a la buena fe: una psicológica y otra ética. “De la primera, mencionado a Díez Picazo, dice que es “simplemente un estado psíquico, cuya determinación se realiza en función del conjunto de representaciones mentales que el sujeto se haya formado. Es un estado de conocimiento o, quizá mejor, de falta de conocimiento o de ignorancia.” “Pero la mera ignorancia no es suficiente para deducir consecuencias a favor del ignorante. Es menester valorar también lo que él haya hecho o lo que hubiere podido hacer para encontrarse en tal estado o para salir de él. En esta reflexión toma su punto de partida la concepción ética, de acuerdo con la cual la buena fe es un proceder honesto y leal o una actuación social de la persona que es conforme con un modelo ideal de conducta.” No vale alegar la ignorancia si ésta infringe los cánones de la diligencia socialmente exigible. Los juristas romanos tuvieron más en cuenta esta segunda concepción, considerando a la buena fe incompatible con el error inexcusable. Los canonistas consideraron el ámbito de la creencia, más para el derecho de nuestro tiempo, impregnado de sentido social, es la concepción romana la que debe prevalecer. Como dice Amorós Guardiola “...la buena fe es un dato sociológico, pero es también algo más: se cree algo responsablemente.”⁹⁸

Antonio Hernández Gil al respecto expone: “...la buena fe es contemplada en el Código Civil en objetiva y subjetiva, como aspectos o

⁹⁸ LACRUZ BERDEJO (José Luis). **Elementos del Derecho Civil III. Derechos Reales Volumen I. Posesión y Propiedad.** Editorial DYKINSON, Madrid, España, 2003, pág. 83.

manifestaciones fundamentales: como criterio regulador del ejercicio de los derechos o como criterio para atribuir determinados derechos. Pero, la diversidad de funciones no es suficiente para dar lugar a dos concepciones o clases diferentes de buena fe. Lo que cambia en una o otra hipótesis es la posesión en que se le considera e incluso en los efectos que produce, más no ella misma.”⁹⁹

Puede decirse, que la doctrina divide a la buena fe de forma subjetiva y objetiva, distinción que nace en el Derecho alemán, pasó al Derecho canónico, al utilizar e identificar los padres de la iglesia la mala fe con el peccatum y la buena fe con la ausencia del mismo, más tarde llegaría al Derecho moderno.¹⁰⁰

A. Buena Fe Subjetiva

La buena fe subjetiva se aplica como típica al campo de los derechos reales, aunque no es impedimento para ser aplicada a otras esferas jurídicas.

Está referida a la conciencia del sujeto, en relación con una situación propia o ajena; en la primera se cree o se ignora que dañe un interés legítimo de otra persona, tutelada por el derecho; existe una creencia errónea derivada o proveniente de la ignorancia del derecho ajeno; en la segunda se basa en lo

⁹⁹ HERNÁNDEZ GIL (Antonio). **La Posesión**. Madrid. Editorial Civitas. 1980, pag 178.

¹⁰⁰ RAMOS COREA (Jimmy Enrique). **La Buena y la Mala Fe Posesoria y sus Efectos Jurídicos**”. Tesis de Grado para Optar por el Grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica, 1986, pág. 58.

que se ha denominado como apariencia jurídica, existe de igual manera que la primera un error, pero se diferencia en que no tiene que ver con la situación propia, sino con aquella persona con la que el sujeto que se beneficia de la buena fe, se relaciona, es decir, se cree en el derecho de la contraparte.¹⁰¹

Se refiere a la conciencia de la persona, en relación con la propia situación, de la que deriva su derecho. Es la creencia o ignorancia de no dañar un interés ajeno tutelado por el derecho. Se trata de una conducta o más bien de un acto, que de no mediar la buena fe sería antijurídico o irregular.¹⁰²

La buena fe subjetiva se refiere a la correcta situación de la persona dentro de la relación jurídica, no al contenido o a los efectos de la relación misma.

B. Buena Fe Objetiva

En este caso, la buena fe es tomada como comportamiento de fidelidad, se sitúa en el mismo plano que el uso o la ley, es decir, adquiere función de norma dispositiva, de ahí su naturaleza objetiva que no de haya basada en la voluntad de las partes, sino en la adecuación de esa voluntad al principio que

¹⁰¹ Ver RAMOS COREA (Jimmy Enrique). **Op. Cit.**, pág. 68.

¹⁰² Ver DE LOS MOZOS (José Luis). **Op Cit.**, pág. 61.

inspira y fundamenta el vínculo negocial, ya que tiene su campo de desarrollo en el derecho de las obligaciones y en la teoría general del derecho jurídico.¹⁰³

La buena fe actúa sobre el contenido de la relación jurídica, nacida de la obligación en particular o del negocio en general, se manifiesta en todos los aspectos de la vida, cobrando, sobre todo, interés en el más típico de todos ellos, en su comportamiento, es decir, en la actuación de sus efectos jurídicos.

La buena fe objetiva se manifiesta e informa todo el sistema de la negociación jurídica en general y de la obligación en particular. Es decir, desde los contactos preliminares hasta la etapa de la eficacia jurídica. Los sujetos deben comportarse, uno con respecto al otro, de forma honesta y leal desde que se inicia la relación obligatoria, debiendo mantenerse hasta que termine el negocio.

“La buena fe es la creencia derivada de la confianza de una situación aparente y de la ignorancia de una situación real, la buena fe es un dato psicológico. Pero, también, algo más. Se cree algo responsablemente. De acuerdo con los postulados de la teoría ética de la buena fe, sólo responden a un modo de actuar honesto de la persona. No basta con la creencia

¹⁰³ Ver DE LOS MOZOS (José Luis). Op. Cit., pág. 61.

equivocada, cuando ésta es socialmente condenable, cuando se arranca de una ignorancia inexcusable y no diligente”.¹⁰⁴

Por lo anterior puede concluirse que en la usucapión es necesaria la buena fe subjetiva y objetiva, porque ambas son las que conforman la buena fe, tomada como una característica personal y la relación con el objeto poseído, puesto que no puede ser con otra persona directamente, ya que no media una relación de causalidad, conformada por la creencia y firme convicción de que no se está lesionando un derecho de un tercero.

SECCIÓN III. CARACTERÍSTICAS DE LA BUENA FE

La buena fe es una de las condiciones que debe cumplirse para que se configure la usucapión o prescripción positiva, por ser un instituto propio y autónomo tiene características que le son propias, las cuales son:

A. Carácter Subjetivo

La buena y la mala fe son personalísimas, manifiesta el autor Álvaro Meza,¹⁰⁵ de modo que la condición de tal no se trasmite de un poseedor a otro, sino que al efecto debe examinarse el aspecto psicológico y ético en cada caso

¹⁰⁴ AMOROS GUERDIOLA, citado por HERNANDEZ GIL (Antonio). **Op. Cit.**, pág. 24.

¹⁰⁵ 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. N. 141-142. Setiembre Octubre, 1998. pág. 5.

a efectos de determinar su acreditación. De este modo, si el poseedor adquiere creyendo que el título de su transmitente es justo y, en realidad, el mismo cumple con los requisitos de ser documento hábil para transmitir la propiedad, pero que no lo hace por causas ajenas a él, aun y cuando el transmitente sea de mala fe el adquirente, no por ello sucede en la mala fe a su poseedor y el tiempo para prescribir se inicia a contar a partir de dicha adquisición, por el contrario, si el transmitente es de buena fe y el título de adquisición, de la posesión es justo el poseedor adquiere y hace suyos los años de posesión del transmitente en virtud del principio de la continuidad posesoria.

La buena fe, al ser una creencia o convicción que atañe a la persona en su aspecto personal, no se le puede mezclar o crear una dependencia con otra persona, porque no obedece al criterio o creencia de otro, sino al aspecto íntimo del usucapiente, de ahí la importancia del análisis de cada situación y persona en concreto.

B. Autonomía

La buena fe es independiente de las otras condiciones que establece el Código Civil; por ello, no debe considerarse la buena fe en relación con la creencia de que el título que se tiene es idóneo o no, o proviene del dueño u otro tercero, ya que puede tenerse título sin tener buena fe, puede tenerse buena fe sin tener título y hasta puede poseerse sin buena fe.

Algunos autores tanto de Costa Rica como en el derecho comparado relacionan a la buena fe con el título, algunos de manera concurrente uno del otro; pero sin por esto quitarle la autonomía a ambos; tal es el caso de Díez Picazo cuando expone: “El justo título es un elemento objetivo y la buena fe el elemento subjetivo; un estado anímico de la persona, capaz de engendrar un comportamiento éticamente procedente y digno de la protección jurídica. La buena fe del usucapiente ha de medirse en relación con el título. No cualquier estado subjetivo de inocencia o de sana creencia es buena fe, sino aquellos que tienen como soporte y apoyo objetivo un justo título.”¹⁰⁶

Otros establecen que la buena fe depende por entero del título como es el criterio del autor Alberto Brenes Córdoba, que define a la buena fe como “...el desconocimiento del vicio que invalida el título en que se funda la posesión,”¹⁰⁷ criterio seguido por la Sala Primera de la Corte al determinar:

“En la buena fe general - que se plasma en el artículo 285 del Código Civil¹⁰⁸ como requisito de la posesión, es necesaria la ignorancia o el error en

¹⁰⁶ DÍEZ PICAZO (Luis). **Sistema de Derecho Civil.** Madrid, Editorial TECNOS, Vol. III, 1978, pág. 97.

¹⁰⁷ BRENES CORDOBA (Alberto). **Tratado de los Bienes.** Editorial Costa Rica, San José, Costa Rica, 1963. pág. 34 y siguientes.

¹⁰⁸ Artículo 285: En todos los casos en la ley exige posesión de buena fe, se considera poseedor de buena fe al que en el acto de la toma en posesión creía tener el derecho de poseer. Si había motivo suficiente para que dudara corresponderle tal derecho, no se le debe considerar como poseedor de buena fe; pero si la posesión fuera de buena fe en su principio, no pierde ese carácter por el solo hecho de que el poseedor dude posteriormente de la legitimidad de su derecho. Cesa de ser de buena fe la posesión en el momento de adquirir la certidumbre de que se posee indebidamente, y cesa también desde la notificación de la demanda en que otro reclame el derecho de poseer.

cuanto a la existencia de un vicio que invalida el título o modo de adquirir; en cuando a la buena fe necesaria para la usucapión - que comprende a la general- se requiere la creencia de que el transmitente del título es propietario de la cosa transmitida o de que tiene el poder de realizar esa transmisión.”

En Costa Rica, para que pueda cumplirse con la usucapión son necesarias tres condiciones, que el Código Civil regula de manera independiente, las cuales son: título traslativo de dominio, buena fe y posesión. No se plasmó en la norma –según el artículo 853 del cuerpo legal citado- que el título traslativo de dominio fuera basado en la buena fe, o que existe la buena fe si existe un título o posesión. Los tres son institutos autónomos e independientes, por lo que ninguno depende o se prueba por medio del otro, cada uno tiene su manifestación y relevancia en la vida jurídica; es por lo anterior que resulta de vital importancia el análisis que debe hacer el juez para declarar –no constituir- el derecho de propiedad adquirido mediante la usucapión, en cada situación en concreto. Pero, sin dejar de lado que los tres requisitos antes mencionados “juntos”, son los que integran a la usucapión, por lo que debe existir una relación, mas no una dependencia.

C. Presunción de la Buena Fe

Roberto Iglesias,¹⁰⁹ al respecto, señala:

¹⁰⁹ YGLESIAS MORA. (Roberto). “La presunción de la buena fe del poseedor de cosa ajena”. Revista Ivstitia. San José, Costa Rica, 1988, pág. 63.

“Se ha sostenido que la buena fe se presume siempre que su protección jurídica venga determinada por un principio general de tráfico de bienes, por facilitar su rapidez y seguridad. La buena fe se reduce a un estado anímico e interno del individuo, que no permite una prueba directa; una presunción de su buena fe sería también consecuencia de la dificultad que entraña la demostración de ese hecho intelectual. Se aducen, además, consideraciones de tipo moral, fundadas en el supuesto de la actuación honesta del individuo como premisa común de las relaciones humanas.

Conforme con el artículo 759 del Código Civil “...el que invoca una presunción debe probar la existencia de los hechos que le sirven de base.” Así, la presunción de buena fe es impuesta directamente por la ley: probado el hecho básico (la posesión), se ordena al Juez de la admisión, sin más de la existencia de la buena fe del poseedor, salvo si existe prueba en contrario que la enerve.

La buena o la mala fe con que una persona adquiere y conserva bajo su poder una cosa ajena, es una cuestión de hecho que debe ser determinada por los jueces.

Cuando la buena fe constituya un requisito o elemento para conferir derechos al poseedor, el fallo debe referirse expresamente a si existió o no buena fe y analizar los motivos por los cuales el juzgador se inclina por uno u otro extremo.

Según el Magistrado Ricardo Zeledón¹¹⁰ "...la Sala Primera le ha dado preeminencia al principio de presunción de buena fe. La norma es el 286 y la excepción el 285. Ello porque la buena fe es un principio general de Derecho. La solución tiene lógica, porque en el mundo actual, a diferencia de cuando se redactó el código, se parte de la buena fe en todas las actuaciones de los seres humanos. Nunca de la mala fe. Esta es una típica orientación consagrada en la Constitución Política. Por eso, la jurisprudencia ha exigido demostrar la mala fe a quien la alegue. La carga de la prueba corre a su cargo."

La buena fe se presume siempre, y al que la niegue se le obliga a la demostración de su no existencia. Igualmente, la mala fe sobrevenida no tiene como fundamento la simple duda sino que requiere la certidumbre del poseedor, de que actúa de forma ilegítima. Lo anterior porque se parte de la idea de que ser humano es bueno y, por ello, actúa creyendo que lo hace conforme con el derecho.

D. Duración de la Buena Fe

Según el artículo 855 del Código Civil "...la buena fe debe durar todo el tiempo de la posesión."

¹¹⁰ **Sala Primera de la Corte.** Sentencia 60, de las 15:30 minutos, del 31 de mayo de 1995. Voto Salvado del Magistrado Ricardo Zeledón Zeledón.

El artículo 855 citado se refiere a la buena fe apta para la usucapión, y como reflejo de la doctrina canónica, exige su permanencia a lo largo de toda la posesión, mientras que la mayoría de las legislaciones la requiere sólo al inicio.¹¹¹

Lo anterior implica que la buena fe no es un elemento ajeno a las otras condiciones, ya que todas conllevan a la adquisición de la propiedad. Por ello, la buena fe debe permanecer lo que dure la posesión, ya que es el tiempo apto para que se manifieste.

La duración de la buena fe es otra manifestación de la relación que debe estar presente entre las condiciones para la usucapión. Relación que como se estableció anteriormente debe ser de correspondencia no de dependencia.

CAPÍTULO II. LA POSESIÓN

SECCIÓN I. CONCEPTO DE POSESIÓN

Los romanos conocieron tres tipos de posesión: 1) una simple tenencia o detentación de la cosa, que no gozaba de protección; b) un poder de hecho sobre las cosas protegido por lo interdictos y 3) una relación de hecho,

¹¹¹ Ver ROJAS FERNÁNDEZ (José Francisco). Op. Cit., pág. 37.

diferente de la anterior, porque aparte de gozar de la protección posesoria, podía llegarse a convertir en propiedad por medio de la usucapión.¹¹²

Es esta última la que a continuación se expondrá. Surge la necesidad de aclarar que si bien es cierto, sólo existe una posesión apta o hábil para adquirir la propiedad por usucapión en materia civil; en materia agraria, de igual manera se manifiesta, pero con un “plus” que se refiere a la importancia económica y social de la tierra. Por lo anterior, se divide el siguiente apartado en posesión civil y agraria.

A. Posesión Civil

“La posesión es uno de los derechos reales más complejos e interesantes; como diría el propio Ihering “No hay materia del derecho que sea tan atractiva como la posesión, dada, sobre todo, la índole de su espíritu, ya que ninguna otra deja al teórico tan gran amplitud. La posesión es la institución molusco, no opone a las ideas que quieren introducirse en ella la misma resistencia enérgica que las instituciones vaciadas en moldes de formas rígidas, como la propiedad y la obligación. De la posesión puede hacerse todo cuanto es posible; podría creerse que ha sido creada para dar la más completa satisfacción al individualismo de las opiniones personales. A quien no sabe producir nada que sea adecuado, ofrezca la posesión el lugar de depósito más

¹¹² VÁSQUEZ ARTAVIA (Juan María). **La Posesión.** Tesis de Grado para Optar por el Grado de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica. pág. 15.

cómodo para sus ideas malsanas. Podría llamarla el juguete que el hada del derecho ha puesto en la cuna de la doctrina para ayudarle a descansar, divertido de su ruda labor; es una figura de caucho, a la cual puede darse las formas que se quieran”, como ser la base de la usucapión.”¹¹³

“En el mundo corren en vigencia dos teorías respecto del tratamiento de la posesión, y como en mucho de lo que se conoce como derecho actual la doctrina y estudiosos alemanes han marcado senderos y vigencia conceptual y de tratamiento de instituciones y figuras del derecho, no están alejados del estudio y tratamiento de la posesión, es de esta manera que ilustres estudiosos con Ihering y Savigny se han ocupado de analizar a la posesión; ambos han estudiado en profundidad la posesión en el derecho romano y a partir de allí elaboraron doctrinas posesorias que influyeron, en muchos códigos. Savigny dijo que la posesión tiene dos elementos: el corpus y el animus; este primero es el contacto físico con la cosa o la posibilidad de tenerla, mientras que el animus es la intención de conducirse como propietario, esto es, el no reconocer la propiedad del otro; Ihering descarto este ultimo elemento, dada su difícil probanza y la necesidad de ampliar el espectro de la protección posesoria, y en cuanto al corpus, lo flexibilizo al máximo, afirmando que es poseedor quien se conduce respecto de la cosa como lo haría un propietario.”¹¹⁴

¹¹³ RABANAL ALIAGA (Juan Carlos). La Posesión como base de la Usucapión. <http://blog.pucp.edu.pe/item/24214>. Sitio web visitado el 12 de julio de 2008, a las 16:00 horas.

¹¹⁴ Ibid.

De acuerdo con lo anteriormente descrito, nuestro Código Civil de 1886 acogió la teoría posesoria de Savigny, puesto que es necesario que la posesión sea hábil, es decir, en calidad de propietario, ininterrumpida, pública y pacífica, debe contener el corpus y el animus, que se manifiesta mediante los actos posesorios como relación directa con la cosa.

Para Alberto Brenes Córdoba "...se entiende por posesión la tenencia de una cosa bajo el poder y voluntad de una persona, o el goce de un derecho. Dos elementos son indispensables para que uno tenga la posesión: el poder de hecho sobre el objeto y la voluntad de retenerlo bajo su dependencia. Se adquiere la posesión desde el momento en que existe la posibilidad actual y exclusiva de ejercer sobre una cosa actos materiales de usufructo, uso y transformación, aunque no se haya ejercido todavía ninguno positivamente."¹¹⁵

"La facultad que compete a una persona de tener bajo su poder y voluntad la cosa, es lo que constituye el derecho de poseer, el cual alcanza efectividad mediante la ocupación o tradición del objeto a que se trate. Este derecho es inherente a la propiedad y, con ella, se adquiere, porque para el ejercicio directo de los atributos primarios del dominio, es necesaria la tenencia de la cosa. Es posible adquirir el derecho de poseer sin la propiedad."¹¹⁶

¹¹⁵ Ver BRENES CORDOBA (Alberto). **Op. Cit.**, pág. 73.

¹¹⁶ Ibid.

“La posesión, dice Stahl¹¹⁷ sirve, como la propiedad, al destino universal del patrimonio, a la satisfacción de las necesidades del hombre por medio de los bienes, y por el poder libre que sobre ellos se ejerce.”

Los jurisconsultos¹¹⁸ antiguos atribuían extraordinaria importancia a la posesión, como lo revela la máxima que usaban: “Bienaventurado el que posee”. Y separaban por completo la posesión, de la propiedad, estableciendo el principio de que nada hay en común entre ellas.

Alberto Brenes Córdoba considera que uno de los efectos de la posesión es que sirve de base a la adquisición del dominio por medio de la prescripción. Y tomando en cuenta la evolución que ha tenido la posesión que pasó de ser una posesión natural -considerada como una simple detentación - a establecerse como instituto autónomo, apto para usucapir, es que se refuerza lo expresado por el autor Alberto Brenes Córdoba.

B. Posesión Agraria

“La posesión agraria es un poder de hecho sobre un bien de naturaleza productiva unido tal poder al ejercicio continuo o explotación económica, efectiva y racional, con la presencia de un ciclo biológico, vegetal o animal,

¹¹⁷ Mencionado por BRENES CORDOBA (Alberto). Tratado de los Bienes. Editorial Costa Rica, San José, Costa Rica, 1963, pág. 47.

¹¹⁸ Ibid.

ligado directa o indirectamente al disfrute de las fuerzas y recursos naturales.”¹¹⁹

Cuando se refiere al uso racional de la tierra debe entenderse como el uso adecuado del suelo, que va a depender de la actividad productiva que desarrolla de manera natural en un área determinada; así, por ejemplo, un terreno que es apto para el cultivo de banano y se le cultivan otros productos diferentes a éste, no se cumple con el uso racional de la tierra, ya que no se rige por la libre disposición de quien cultiva, sino que prevalece la esencia misma de la tierra.

Los elementos de la posesión agraria¹²⁰ deben responder al fin económico social del bien de que se trate. Por ello, se ha requerido un animus especial caracterizado por la intención de apropiarse económicamente de los frutos producidos en el bien. Igualmente, el corpus no es la simple tenencia material, pues debe manifestarse a través del ejercicio de actos posesorios agrarios estables y efectivos.¹²¹

El poseedor agrario para que sea tal debe demostrar capacidad técnica y experiencia en el ejercicio de actividades agrarias: tanto la cría de animales

¹¹⁹ MEZA LAZARUS (Álvaro). **La Posesión Agraria.** 2ª. edición, San José, Costa Rica, editorial Barrabás, 1994. pág. 116.

¹²⁰ Ver ULATE CHACÓN (Enrique Napoleón). **Op. Cit.**, pág. 50.

¹²¹ Ibid.

como cultivo de vegetales. Es decir, debe tener la capacidad para organizar todos los bienes indispensables para el ejercicio de su actividad.¹²²

El objeto de la posesión agraria es un bien de naturaleza productiva, por ello la función de la posesión agraria está muy vinculada a la utilidad social del bien de que se trate. La naturaleza del bien agrario implica la posibilidad de que, a través de su uso directo o indirecto, se logren producir seres vivos animales o vegetales.¹²³

Esto resulta fundamental en el Derecho agrario¹²⁴ donde son los actos posesorios los encargados de darle contenido en el Derecho Civil, donde los actos de cerramiento bastarían para reputar la presencia de la posesión, en agrario el mero cerramiento, o la intención de poseer no basta, pues, como se ha señalado, es indispensable demostrar esa posesión a través de actos estables y efectivos, consistentes en la actividad agraria.

La posesión agraria, como sucede en los demás derechos reales -independientemente si éstos son civiles o agrarios- cumplen con un ciclo de vida referido a la adquisición, conservación, extinción o pérdida.

¹²² Ver ULATE CHACÓN (Enrique Napoleón). Op. Cit., pág. 50.

¹²³ Ibid.

¹²⁴ Ibid.

SECCIÓN II. FUNDAMENTO DE LA POSESIÓN

La usucapión es una consecuencia necesaria de la protección dispensada a la posesión. Ésta, normalmente, se sacrifica (de ahí su carácter de derecho real provisional) ante la propiedad y otro derecho real. La posesión se alía con el tiempo de la gestión de los bienes, termina triunfando la posesión, que genera un característico y definitivo derecho real.¹²⁵

El autor Hernández Gil¹²⁶ expone que la posesión debe ser protegida, para que se convierta en verdadero y definitivo derecho real con el transcurso del tiempo. Donde el principal protagonista es el tiempo. Todo ocurre en el tiempo: la vida del derecho como cualquier manifestación de la vida biológica o social, se desarrolla en él. Registra las duraciones y los cambios. No hay ningún modo de ser ni de dejar de ser que no aparezca inserto en una temporalidad. Sin embargo, en ciertas situaciones, el tiempo, además de cumplir esa situación general que le es inherente, se interioriza y pasa a ser factor o contenido del propio fenómeno jurídico. Este fenómeno ocurre de manera muy señalada en la usucapión. El tiempo en ella no opera como un mero transcurrir; el decurso temporal, en cuanto duración, no se limita a desempeñar la función cuantitativa de la medida, la cronología o el decurso: tiende a producir un cambio o mutación jurídicos. El deber ser normativo termina por apuntar en la dirección marcada por el tiempo. Durante el decurso

¹²⁵ HERNANDEZ GIL (Antonio). **La Posesión**. Obras Completas. Tomo II. Editorial ESPASA CALPE, Madrid España, 1987, pág.359.

¹²⁶ Ibid.

de éste, va generándose un efecto que, una vez transcurrido el tiempo predeterminado por la norma, funda la adquisición de la propiedad o de otro derecho real, respecto de los cuales se carecía de título o de título suficiente. Si el tiempo total exigido no transcurre, la duración nada cuenta a esos fines; mas si la duración alcanza el límite señalado, lo existente en cuanto facticidad se reviste de validez jurídica. El interés protegido no es meramente individual, hay en juego un verdadero interés social. Y este interés social actúa preferentemente en el marco de la seguridad, incluso con cierta postergación de la justicia intrínseca e individualmente considerada. En la usucapión, lo que en rigor acontece es que la seguridad adquiere su máxima expresión normativa. No basta con que las situaciones dadas se mantengan en el sentido de que sólo puedan ser removidas acudiendo a la vía jurisdiccional. La dualidad hecho-derecho implica una incertidumbre que no puede mantenerse indefinidamente. Es preciso llegar a superarla. En tanto no se produce la usucapión, la tutela dispensada al poseedor tiene un carácter provisional; queda subordinada al discernimiento judicial del mejor derecho. Producida la usucapión, el campo posesorio, con la certidumbre de lo que es, y la incertidumbre de lo que debe ser termina por ser sobrepasado. No para imponer como verdad jurídica la negación de lo dado ni para dejar las cosas como están, sino para, con base en lo dado, establecer algo que, nutriéndose de aquello que es, lo convierte en deber ser. Así de la posesión contradictoria del derecho de propiedad se pasa a la posesión como consecuencia de la propiedad o del derecho real adquirido por la usucapión. Antes que la

usucapión genere el efecto adquisitivo, la posesión es el antecedente; después se genera el derecho, se introduce en él y se muestra como derivada del mismo. Pero el proceso no queda resumido ahí. Esta posesión, que ahora le vemos dar el salto hacia el derecho de propiedad, puede correr una nueva aventura. No será ella misma cambiarán las personas; mas la posesión, unas veces arraiga y otras volátil seguirá la vida azarosa que tanto le atrae.

La esencia del instituto de la usucapión está ligado con al disciplina de la posesión. Al ejercicio de la posesión durante un plazo determinado y en condiciones especiales - pública, pacífica, continua y en calidad de titular del derecho ostentado- se suman los requisitos que el ordenamiento establece para la usucapión, justo título y buena fe. La posesión como derecho real implica la relación entre una persona y una cosa. Constituyendo uno de los elementos separados que forman el dominio (Artículo 254 del Código Civil). El derecho de posesión puede ser adquirido, independientemente del dominio pleno bajo ciertas circunstancias que el Código Civil regula en el artículo 279- por consentimiento del propietario, por el hecho de conservar la posesión por más de un año y porque la ley autorice al acreedor a retener la cosa de su deudor o mande que todos o algunos de sus bienes pasen a un depositario.-el derecho de posesión en general se integra con dos elementos: el corpus y el animus. El primero referido específicamente al hecho material de tener sometida la cosa al poder - acción- y la voluntad de una persona, y la segunda relacionado con el aspecto interno que guía al poseedor. A esos elementos

deben sumarse otras circunstancias especiales que la ley exige para que la posesión resulte útil para usucapir. En este sentido, la posesión ad usucapionem es una forma más rigurosa o calificada de posesión que se diferencia de la genérica. Los requisitos que la ley exige para que la posesión sea apta para la prescripción positiva se regulan en el artículo 856 del Código Civil.

SECCIÓN III. MODOS DE ADQUIRIR LA POSESIÓN

En términos generales,¹²⁷ se ha admitido que la posesión se adquiere a título originario y a título derivativo, lo anterior tanto en materia civil como agraria como a continuación se expondrá.

A. Modo Originario

Modo originario es cuando el título se funda únicamente en el acto de voluntad unilateral del adquirente. No hay un derecho que le precede y, por ello, se transmite. El artículo 278 del Código Civil dispone que el derecho de posesión se hace efectivo por la ocupación o tradición del derecho o cosa de que se trata. Por su parte, el artículo 485 del Código Civil señala que por la ocupación puede adquirirse el dominio de las cosas muebles. La figura típica de la posesión a título originario es la ocupación.

¹²⁷ Ver ULATE CHACÓN (Enrique Napoleón). Op. Cit., pág. 50.

La adquisición puede ser unilateral,¹²⁸ cuando se adquiere o se entra a poseer el bien sin existir una posesión anterior o actual, o porque se adquiere en contra de la voluntad del anterior o actual poseedor.

B. Modo Derivado

Modo derivado es cuando se produce una doble intención del adquirente y del poseedor precedente, y el origen del fenómeno adquisitivo está en la disposición de ese poseedor.

La tradición es la forma derivativa de adquisición de la posesión por excelencia y en ella, interviene el anterior poseedor. Es la entrega de la cosa para trasladarla a quien recibe la posesión.

La adquisición bilateral¹²⁹ opera, cuando existe un poseedor precedente quien transmite al nuevo poseedor el bien objeto de la posesión, ello acontece, por lo general, como consecuencia de un negocio jurídico. En la adquisición bilateral intervivos la posesión agraria no podría adquirirse con el solo contrato o acuerdo de voluntades, o con el contrato unido a la tradición, o con la simple tradición, pues se hace necesario también la realización de actos posesorios conducentes a la explotación económica del bien. Respecto de adquisición mortis causa, ante la muerte de un poseedor agrario, como los bienes poseídos

¹²⁸ Ver ULATE CHACÓN (Enrique Napoleón). **Op. Cit.**, pág. 50.

¹²⁹ Ibid.

por el causante no deben quedar vacantes, deben ser entregados a quien corresponda jurídicamente para cumplir con su explotación. Por su parte, la posesión agraria se conserva, a diferencia de la civil, en tanto exista un poder de ejercicio, directo o inmediato y productivo sobre el fundo agrario, es decir, se conserva en tanto exista continuidad en la realización de actos posesorios agrarios, no bastando con la mera voluntad o intencionalidad del poseedor. La pérdida de la posesión en la modalidad de extinción se produce cuando se suspende la realización de los actos posesorios debidos sin causa justificada o cuando realiza en forma deficiente o irracional, y opera también la pérdida, en sí misma, cuando un tercero se sustituye en la posesión de quien poseyó.

SECCIÓN IV. CARACTERÍSTICAS DE LA POSESIÓN

Los requisitos comunes a toda posesión apta para la usucapión¹³⁰ son los siguientes:

A. En concepto de dueño o titular del derecho real.

“La posesión en concepto de dueño tiene un doble significado. En un significado estricto equivale a comportarse el poseedor como propietario de la cosa; bien porque lo es, bien porque tiene la intención de serlo. En su

¹³⁰ **Tribunal Agrario.** Sentencia 00927, del 13 de setiembre de 2006.

significado más amplio, es el que se comporta con la cosa como titular de un derecho susceptible de posesión.”¹³¹

Exigiéndose que el poseedor se comporte como si fuera el dueño o titular del derecho real que se trate “en calidad de propietario” como lo establece el artículo 856 del Código Civil.

”Se entiende que el poseedor debe actuar con animus domini sobre el bien, pero no se trata de creerse propietario, sino de comportarse como tal.”¹³²

Es necesario de que el usucapiente tenga la aptitud para poseer en concepto de dueño o titular del derecho que se usucape, lo que significa que se comporte, actúe y manifieste como dueño.

B. Pacífica

Definida en forma negativa como aquella en que no ha existido violencia, entendida esta como una fuerza actual e inminente tanto física como moral -amenazas-, pues la posesión mantenida con violencia no es útil para la prescripción, sino desde que cesa la violencia, según al artículo 857 del Código Civil.

¹³¹ HERNÁNDEZ GIL (Antonio). **La Posesión.** Obras Completas Tomo II. Editorial, ESPASA CALPE, Madrid, España, 1987, pág. 371.

¹³² RABANAL ALIAGA (Juan Carlos). **La Posesión como base de la Usucapión.** <http://blog.pucp.edu.pe/item/24214>. Sitio web visitado el 12 de julio de 2008, a las 16:00 horas.

Artículo 857: La posesión adquirida o mantenida con violencia, no es útil para la prescripción, sino desde que cesa la violencia.

La posesión que dará lugar a la usucapión deberá ser pacífica, lo que significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza, aun cuando fue obtenida mediante la violencia.

La ley rechaza la adquisición violenta de la posesión; sin embargo, si aún con violencia se obtiene el poder de hecho sobre la cosa, el adquirente pasa inmediatamente a ser poseedor, aunque el despojado conserve una posesión como derecho. El adquirente que adquirió con violencia es ya poseedor pacífico una vez que dicha violencia cesa, y puede usucapir la cosa, si la posee en concepto de dueño.

“Con este requisito se pretende que durante su ejercicio el titular no debe mantener su poder de hecho en la cosa haciendo uso de la fuerza, sea ésta material o moral. Dada la exigencia de no mantenerla con violencia esto no significa que carezca de ese carácter la adquirida violentamente una vez concluido dicho estado, pues la posesión obtenida con violencia se transforma en pacífica cuando cesa la causa generadora de la nueva titularidad por ello útil para usucapir (artículo 857), y resulta lógica esa interpretación de nuestro

Código, pues el adquirente pasa a ser inmediatamente poseedor aun cuando el despojado mantenga la posesión incorporal, o posesión como derecho.”¹³³

Hay autores como Manuel Albaladejo, que consideran que la posesión es pacífica aun cuando el poseedor defiende con la fuerza la posesión que otro trata de arrebatársela.

Misma tesis de pensamiento está en el caso de Costa Rica donde específicamente el Código Civil determina la protección de la posesión en el artículo 305 relacionado con el artículo 317 del mismo cuerpo legal los cuales establecen:

Artículo 305: El propietario y el poseedor de cualquier clase que sean, pueden defender su propiedad o posesión repeliendo la fuerza con la fuerza o recurriendo a la autoridad competente.

Artículo 317: El poseedor, de cualquier clase que sea, tiene también derecho para reclamar la posesión de que ha sido indebidamente privado, y una vez repuesto en ella se considera para los efectos de prescribir, como si no hubiera sido desposeído. No podrá tomarse la posesión de una manera violenta, ni por aquel a quien legalmente corresponde, mientras el actual poseedor de oponga, debe reclamarse judicialmente.

Es, por lo anterior, que se cumple lo que de manera acertada sostiene Ricardo Guerrero Portilla: “No está en presencia de una posesión violenta,

¹³³ **Tribunal Agrario.** Sentencia 457, de las 9:30 minutos, del 30 de agosto del 2000.

cuando lo realizado por el poseedor, para mantenerse en la posesión, es para defenderse.”¹³⁴

C. Pública

Es cuando se utiliza o disfruta la cosa de manera visible, sin ocultamientos o a escondidas, evitando que quien tenga interés en interrumpir la prescripción pueda conocerla, según lo que determina el artículo 858 del Código Civil, la posesión tomada clandestinamente sólo puede ser válida para la prescripción desde el momento en que esa circunstancia conste al despojado, según el Artículo 279, inciso 2, del Código Civil.

Artículo 858: De la misma manera, la posesión oculta impide la prescripción, mientras no haya sido debidamente registrada o no puede ser conocida de los que tengan interés en interrumpirla.

Artículo 279 inciso 2: Por el hecho de conservar la posesión por más de un año. El año corre desde que se tome públicamente la posesión, o si fuere tomada clandestinamente, desde que eso conste al despojado.

”Es decir, que exista una exteriorización de los actos posesorios, que actúe conforme lo hace el titular de un derecho. El usucapiente es un contradictor del propietario o del poseedor anterior. Por eso, es necesario de que la posesión sea ejercida de manera que pueda ser conocida por éstos, para que puedan oponerse a ella si esa es su voluntad. Si ellos pudieron conocer esa posesión

¹³⁴ Ver GUERRERO PORTILLA (Ricardo). **Op. Cit.**, pág. 64.

durante todo el tiempo que duró, y no lo hicieron, la ley presume en ellos el abandono, y la posesión del usucapiente se consolida. Lo contrario a la posesión pública es la posesión clandestina, que carece de eficacia posesoria.”¹³⁵

“La publicidad implica la calidad en que se posee a vista y paciencia de todos. El vicio es contrarrestar la clandestinidad: que poseedor se oculte u oculte su posesión y que pretenda inducir en error a terceros, al no presentarse como el poseedor”.¹³⁶

El autor Antonio Hernández Gil expone con gran claridad, lo que implica la característica de la publicidad en la posesión:

“Toda la teoría de la posesión muestra a ésta como una exterioridad o una exteriorización. La posesión es visible, perceptible sensorialmente. Mucho más que el derecho o que el propio derecho a la posesión. En esa asequibilidad que tiene para ser captada desde fuera descansa, en gran medida, la razón de ser de la protección. El mundo de los derechos se revela mucho menos al exterior y tiene un trasfondo de interioridades que son siempre las decisivas. La posesión vive más en la superficie. La función de la legitimación, fundada en la apariencia, que desempeña la posesión, descansa en la publicidad que le es

¹³⁵ RABANAL ALIAGA (Juan Carlos). La Posesión como base de la Usucapión. <http://blog.pucp.edu.pe/item/24214>. Sitio web visitado el 12 de julio del 2008, a las 16:00 horas.

¹³⁶ Ver GUERRERO PORTILLA (Ricardo). Op. Cit., pág. 64.

implícita. Los efectos jurídicos más importantes derivados de la posesión, que la trascienden hasta el punto de engendrar derechos, descansa en lo que posesión muestra y la creencia que funda en los observadores de buena fe. Es inherente a la posesión en conjunto, una función de publicidad.”¹³⁷

La publicidad es precisa, no sólo al comienzo de la posesión, sino que debe acompañar a ésta en toda su duración y hay que juzgarla a tenor de las circunstancias; hay publicidad, cuando el uso de una cosa se realice visiblemente dentro del círculo que es normal, según su naturaleza y destino.¹³⁸

El Tribunal Agrario define esta característica de la siguiente manera:

“La posesión debe ser pública, frente a todos los demás, sin ocultar o esconder los actos ejercidos sobre la cosa para denotar su poder de goce y, por lo tanto calificar ampliamente la posesión. La publicidad -como los demás requisitos- debe existir durante todo el tiempo de la posesión y, con ello, pretende otorgarse a quien pudiese reclamar la cosa la posibilidad de ejercer sus derechos, pero esto no podría determinarse si se ejerce ocultamente. Es importante no ocultar tampoco el carácter como se posee, pues si quien lo hace se muestra en otra condición (por ejemplo, depositario, arrendatario, etc.) debe entenderse su posesión no apta para usucapir, pues debe ostentar públicamente su posesión como titular del derecho. No basta, tampoco, la pura voluntad interna del usucapiente, ella debe volcarse al exterior y ofrecer la

¹³⁷ HERNÁNDEZ GIL (Antonio). **La Posesión.** Obras Completas Tomo II. Editorial, ESPASA CALPE, Madrid, España, 1987, pág. 383

¹³⁸ Ver RAMOS COREA (Jimmy Enrique). **Op. Cit.**, pág. 68.

posibilidad de ser conocida en el ambiente en el cual el fenómeno jurídico se está operando. La clandestinidad de actos realizados sobre la cosa, aun cuando pudieren perturbar al titular, no implican privación alguna de su derecho, pues mientras no abandone ese carácter secreto, y se permita a quien se sintiere con mejor derecho para tratar de interrumpirla el término no corre (artículo 858), pero la posesión aun cuando inicialmente hubiere sido oculta es idónea para usucapir si luego llega a ser pública.”¹³⁹

La publicidad en sí es que se disfrute la cosa de una manera no oculta o a escondida de los demás, ya que lo que persigue la publicidad es que exista la posibilidad de que llegue a ser conocido el hecho por quien podría reclamar la cosa.

D. Ininterrumpida

Es la que se ejerce de manera continua, reiterada y mantenida, deja de ser continua en el momento en que el poseedor deja de ejercitar actos posesorios sobre el bien o deja de tener la posibilidad efectiva de realizar dichos actos, según lo determina el artículo 856 del Código Civil.

Al exigir el Código Civil que la posesión tiene que ser continua, debe entenderse, no que la cosa sea poseída permanentemente, sino que debe

¹³⁹ **Tribunal Agrario.** Sentencia 457, de las 9:30 minutos, del 30 de agosto del 2000.

serlo conforme con su propia naturaleza y sus características; dicha exigencia se encuentra relacionada con la interrupción de ésta.¹⁴⁰

En la usucapión como supuesto de hecho, está representada por la subsistencia, llamada continuidad o no interrupción de la propia situación posesoria.

“Cuando se exige para la posesión continuidad o ser ininterrumpida, ello debe ser durante todo el tiempo necesario para la usucapión, iniciándose en el momento mismo configurativo de la posibilidad actual, real, exclusiva, de ejercer actos posesorios en la cosa (artículo 278). El vicio opera solo cuando, durante el plazo, se da alguna de las causas de interrupción que se establecen en los artículos 875 y 876 del Código Civil. No hay vicio, pero no resulta útil la corrida durante el tiempo de la suspensión (artículo 880 del cuerpo legal citado), pero, en este caso, se suma la anterior a la posterior del plazo suspendido, a diferencia de la interrupción donde todo el tiempo corrido anteriormente se inutiliza (artículo 878). Siendo la interrupción un vicio, la continuidad se presupone (artículo 283) y quien alegue la existencia del vicio deberá probarlo, como única forma de invalidar la ya corrida. Para que la posesión ad usucapionem pueda operar se requiere -además de ser como

¹⁴⁰ Ver RAMOS COREA (Jimmy Enrique). **Op. Cit.**, pág. 68.

titular del derecho y en forma continua, como se ha dicho, y públicamente como se comentó anteriormente.”¹⁴¹

De manera general, puede concluirse como lo expone Antonio Hernández Gil¹⁴² que la posesión actúa como supuesto de hecho determinante de efectos jurídicos que trasciende la posesión misma. Opera como factor de la actividad o dinámica jurídica.

A manera de conclusión, en forma general, sobre la posesión se puede decir:

La posesión en sí no es en rigor otra posesión, sino la posesión, la cual tiene un soporte derivada de su propia existencia o presencia. Esta posibilidad de independización o de aislamiento dota a la posesión de autonomía y de virtualidad.

Según la tesis de pensamiento que comparte la Sala Primera: “Para prescribir en forma positiva, nuestra legislación exige tanto la “posesión” cuanto el “título traslativo de dominio” requisitos que no pueden identificarse existencialmente, vale decir la existencia de uno no conlleva la del otro y viceversa. Cada uno refiéranse a condiciones diferentes y por lo mismo no

¹⁴¹ **Tribunal Agrario.** Sentencia 457, de las 9:30 minutos, del 30 de agosto del 2000.

¹⁴² HERNANDEZ GIL (Antonio). **La Posesión como Institución Jurídica y Social. Obras Completas. Tomo II.** Madrid, ESPASA CALPE S.A, 1987, pág. 732.

pueden confundirse. El primero corresponde al hecho material de tener bajo el poder y voluntad el bien, ejercicio que en orden a causar el efecto de usucapir, debe ser público, pacífico, continuo, de buena fe, a título de dueño y por más de diez años. Es la ejecución de una actividad física vinculada a un bien determinado. El segundo, en cambio, consiste en la causa o negocio jurídico que permite al poseedor, sea de manera mediata o inmediata, mantener poder jurídico posesorio sobre dicho bien. Es la justificación para ejercer la posesión sobre el mismo. Esa disparidad de contenidos es la razón que impide la identidad entre uno y otro requisito, pues perfectamente, puede tenerse la posesión sin título, o bien, el título sin posesión." ¹⁴³

La posesión se presenta como autónoma siempre que no se le considere en dependencia de un derecho que pueda atribuirle, como sería el caso del derecho de propiedad, usufructo, o de una condición como lo sería un título. La posesión es susceptible de producir efectos jurídicos al margen de todo título expresivo de un derecho que la confiera.

¹⁴³ **Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.** Sentencia 856- F-00, de las 15:25 minutos, del 15 de noviembre del 2000.

TÍTULO TERCERO. DISCREPANCIA O DISCUSIÓN EN TORNO AL TEMA DEL TÍTULO EN LA USUCAPIÓN

La discusión o discrepancia en torno al tema del título en la usucapión, es la base de la presente tesis y desarrollo de este título.

Tanto a nivel doctrinal como jurisprudencial, nacional como en el derecho comparado, en materia agraria como civil no existe un criterio firme por seguir de lo que debe entenderse por título traslativo de dominio o justo título, lo que impide aplicar correctamente el derecho.

Mostrar las tesis de pensamiento, diversas interpretaciones referentes del título en la usucapión, así como una breve evolución en la jurisprudencia nacional más relevante es el fin de los siguientes capítulos.

CAPÍTULO I: EL TÍTULO EN LA USUCAPIÓN

En el presente capítulo el término título es tomado de manera general, sea éste como título traslativo de dominio o justo título.

SECCIÓN I. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL TÍTULO

“La noción de justo título tiene sus antecedentes en la iusta causa usucapionis. En el Derecho romano clásico, éste es el concepto fundamental

que, en virtud de desarrollos ulteriores, da lugar luego al concepto de título. Para Bonfante, partiendo de que la usucapión como modo de adquirir la propiedad con base en la posesión tuvo siempre como fundamento que la toma de posesión no causa daño a otro, son distinguibles tres etapas. En la etapa preclásica se atiende a la *iusta possessio*, que se da cuando no incurre en el *furtum*. En el Derecho clásico, surge la *iusta causa possidendi* o *usucapionis* que exige ya una relación con el anterior poseedor y traslada la prueba al usucapiente; luego no se trata sólo de que la posesión no es viciosa, sino que descansa positivamente en una justa causa. En esta misma época, la buena fe constituye un modo de complementar la *iusta causa* y llega hasta reemplazarla. En la época justiniana y, sobre todo, en la interpretaciones posteriores de este derecho se produce un desdoblamiento de los requisitos constituidos por la *iusta causa*, entendida como título y la buena fe como aptitud psicológica y comportamiento ético del poseedor. El calificativo de “justo” pasa de la causa al título.”¹⁴⁴

Desde sus inicios, la figura de la usucapión, que nace de la fusión de dos instituciones por Justiniano, sean éstas la *usucapio* y la *praescriptio longi temporis*; va evolucionando no sólo ella como forma jurídica para adquirir la propiedad, sino que también evolucionan sus elementos. En el presente caso el título, que nace por la necesidad de una realidad social que tiene que justificar la entrada en posesión, sea ésta de manera originaria o derivada; porque a

¹⁴⁴ HERNÁNDEZ GIL (Antonio). **Obras Completas Tomo II. La Posesión como Institución Jurídica y Social.** Madrid, ESPASA CALPE S.A, 1987, pág. 443.

pesar de que los elementos de la usucapión son autónomos, tienen que relacionarse y complementarse, porque juntos constituyen la usucapión, cuando se reúne un título, una posesión hábil, la buena fe y el tiempo determinado por la ley puede adquirirse la propiedad por usucapión.

El título desde su nacimiento es tomado como justa causa que fundamenta la posesión y hasta la buena fe. Pero como se aclaró anteriormente, cada condición de la usucapión deben analizarse de manera independiente, según el caso en concreto y la realidad social.

SECCIÓN II. REGULACIÓN SOBRE EL TÍTULO

A. Derecho Comparado

“En la mayoría de los países se requiere el justo título para la prescripción ordinaria. Por ejemplo, el Código Civil italiano de 1942 habla específicamente de justo título pero se refiere a un “...título que sea idóneo para transferir la propiedad, lo cual es interpretado, por la doctrina y jurisprudencia de ese país, en el sentido de ser cierto y válido. En igual sentido, el artículo 1940 del Código Civil español establece al justo título como un requisito de la usucapión ordinaria, definiéndolo en el ordinal 1952 como aquel “...que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real cuya prescripción se trate” añadiendo, en el siguiente artículo que “el título para la

prescripción ha de ser verdadero y válido”. Igualmente, en Argentina, el artículo 3999, del Código Civil, prevé la prescripción ordinaria en 10 años cuando el adquirente cuenta con el justo título y la buena fe, y el 4011 agrega: “...el título debe ser verdadero y aplicado en la realidad del inmueble poseído. El título putativo no es suficiente, cualesquiera sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título suficiente”. “En ese sentido, el título debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído. Consecuentemente, conforme con el artículo 4012, el título nulo por defecto de forma, no puede servir de base para la prescripción. Y aunque la nulidad del título sea meramente relativa al que adquiere la cosa, no puede prescribir contra terceros ni contra aquellos mismos de quienes emana el título (artículo 4013, Código Civil).

El título subordinado a una condición suspensiva,-según la legislación argentina- no es eficaz para la prescripción, sino desde el cumplimiento de la condición. Igualmente, el título sometido a una condición resolutive, es útil desde su origen para la prescripción.

En cuanto al código uruguayo, dicho requisito es exigido en su artículo 1204 de modo concordante con el 693 del Código Civil.

De igual modo que en los casos anteriores, en el artículo 1208, se afirma que por justo título debe entenderse el legal y capaz de transferir la propiedad, por lo que ha de ser verdadero y válido; y que cualquier error, sea de hecho o de derecho, no bastará para subsanar la falta de ninguna de estas dos cualidades. De modo similar a la regulación española, quien alegue la

prescripción está obligado a probar el justo título, por cuanto éste nunca se presume (art. 1209). El Código Civil chileno, dando un gran paso, en su artículo 704, estipula que no puede considerarse como justo título el falsificado, esto es, el no otorgado realmente por la persona que se pretende; el conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra sin serlo; el que carece de un vicio de nulidad, como la enajenación que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido; y el meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario, cuyo legado ha sido revocado por un acto testamentario posterior, etc. Sin embargo, al heredero putativo a quien por decreto judicial se haya dado la posesión efectiva, servirá de justo título el decreto; como al legatario putativo el correspondiente acto testamentario que haya sido judicialmente reconocido. En esa dirección, la validación del título que en su principio fue nulo, efectuada por la ratificación, o por otro medio legal, se retrotrae a la fecha en que fue conferido (art. 705). En Venezuela, según el artículo 1963, se ha dicho que nadie puede prescribir contra su título, en el sentido de que nadie puede cambiarse a sí mismo la causa y el principio de su posesión”.¹⁴⁵

“También, el Código Civil francés se refiere al justo título, en primer lugar en su artículo 550, al definir al poseedor de buena fe como aquel “...que posee

¹⁴⁵ TANTALEÁN ODAR (Reynaldo Mario). **Breve Tratamiento Legislativo Comparado de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de Bienes Inmuebles.** <http://www.derechoycambiosocial.com/revista007/usucapion.htm> sitio web visitado el 12 de setiembre del 2008, a las 19:00 horas.

como propietarios, en virtud de un título traslativo de dominio cuyos vicios ignora”. Asimismo, lo establece como uno de los requisitos para la denominada prescripción de 10 a 20 años y, según el numeral 2267, el título nulo por defecto de forma no puede servir de base a este tipo de usucapión. La justicia del título radica, según ha desarrollado la doctrina, antigua y reciente, en su veracidad y validez.”¹⁴⁶

B. Costa Rica

En Costa Rica, el problema sobre qué debe entenderse por título como condición necesaria para la prescripción positiva o usucapión nace desde el Proyecto del Código Civil, donde es utilizado el término “justo título”, para referirse a uno de los requisitos de dicha prescripción positiva, término más utilizado por otras legislaciones. Sin embargo, en la publicación oficial en La Gaceta número 124, del 2 de junio de 1886, aparece con el término de “título traslativo de dominio”, como uno de los requisitos contenidos en el artículo 853 de dicho código, el cual hasta hoy establece la adquisición de la propiedad por medio de la usucapión. El por qué de dicha transformación no tiene explicación, pero sobresale en las discusiones del Congreso la falta de claridad en la determinación del concepto.

¹⁴⁶ **Sala Primera de la Corte.** Resolución 19-93, de las 14:00 horas, del 7 de abril de 1993.

Como lo expone Miguel Ángel Herrera Ulate¹⁴⁷ en el derecho costarricense, cuando se redactó el proyecto del Código Civil, en el aparte referido a los requisitos de la prescripción positiva, se trató el tema del “justo título”; no obstante, sin explicación que lo justifique en la aprobación final por el Congreso se le establece como “título traslativo de dominio.”¹⁴⁸

Su regulación según el Código Civil se encuentra en los artículos 853 y 854, y se limita a mencionarlo como una condición para que se dé la prescripción positiva; pero en todo el cuerpo normativo citado no se encuentra una norma que establezca lo que debe entenderse por título traslativo de dominio, o justo título, como ocurre en algunas legislaciones. Por ello, se han dado diversas interpretaciones. Si bien es cierto de que los códigos no son diccionarios que nos den conceptos, el problema estriba en que al buscar a través del proyecto del código alguna justificación o análisis que fundamente la disparidad o no de términos, no se encuentra explicación alguna. Por ello, la jurisprudencia y doctrina dan diversas interpretaciones, pero falta claridad para determinar qué es el título traslativo de dominio y justo título, ¿son lo mismo? o ¿son totalmente diferentes?.

El fin del siguiente capítulo es determinar su significado, en toda su amplitud.

¹⁴⁷ HERRERA ULATE (Miguel Ángel). **El Título en la Usucapión.** Tesis para Optar por el Grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. 1997. pág. 9.

¹⁴⁸ La Gaceta. San José. No 124 del 2 de junio de 1886, pág. 556, citada por HERRERA ULATE (Miguel Ángel). Ibidem.

CAPÍTULO II. SIGNIFICADO DEL TÉRMINO TÍTULO

“El término título, -establece Agustín Díaz Delgado- en el Código Civil, deja un campo abierto a interpretación, por un lado establece el título traslativo de dominio y por el otro refiere a este como justo título. Mucha de la doctrina y jurisprudencia ha interpretado que el título que debe estar presente, es uno que pueda, por su propia naturaleza transmitir el dominio del derecho, y que se ampare en una justa causa de transmisión, es decir, que el fundamento de la causa sea lícito, y que no produce todos sus efectos, por el vicio que afecta la generalidad del negocio, como es el caso en que el transmitente no es el legítimo propietario del derecho o, por lo menos, no tiene la legitimación necesaria para transmitirlo. La solución de este vicio es la principal razón de ser este instituto, es decir, es el remedio para este vicio en la eficacia del negocio.”¹⁴⁹

También, en la realidad jurídica, existen casos en que poseedores entran en la posesión de un bien de manera originaria, es decir, que no media una relación con nadie, con ningún poseedor precedente.

Para algunos autores, hay que entender el término título como sinónimo de documento donde se plasma el negocio que no surte sus efectos por no emanar del legítimo propietario, sea ésta la adquisición a non dominio; para otros en cambio, dicho término debe ser entendido como causa que justifique la

¹⁴⁹ Ver DÍAZ DELGADO (Agustín Javier). **Op. Cit.**, pág. 38.

entrada en posesión del bien, que puede ser una causa originaria como la ocupación; esto es lo que a continuación se expondrá.

SECCIÓN I: TÍTULO COMO DOCUMENTO

A. Concepto

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."¹⁵⁰

Por su parte, Lacruz Berdejo¹⁵¹ 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 expondrá.

¹⁵⁰ HERNÁNDEZ GIL (Antonio). **Obras Completas Tomo II. La Posesión como Institución Jurídica y Social.** ESPASA- CALPE S.A, Madrid, 1987, pág. 442.

¹⁵¹ Ver LACRUZ BERDEJO (José Luis) **Op. Cit.**, pág. 67.

Juan Marcos Rivero¹⁵² 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:

“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

¹⁵² RIVERO SÁNCHEZ. (Juan Marcos). ¿Problemas de Posesión? ¿Y el justo título y la buena fe en la usucapión? **Revista Ivstitia**. San José, Costa Rica. Año 10. N. 118-119. Octubre-
Noviembre, 1996, pág. 10.

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.”¹⁵³

¹⁵³ Ver RIVERO SANCHEZ. (Juan Marcos). **Op. Cit.**, pág. 109.

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.

B. Características

Según la doctrina y jurisprudencia son dos las condiciones o características del título como documento, como negocio, para la prescripción: ha de ser verdadero y válido.

1. Verdadero

Como dice Badosa,¹⁵⁴ "...veracidad no es lo opuesto a inexistencia, sino a falsedad". Se trata, pues, de eliminar como título ad usucapionem no tanto a un título inexistente como a un título falso. Así, el calificativo de verdadero es excluyente del título putativo, es decir, aquél en cuya presencia cree por error el usucapiente, pero no existe".

La Sala Primera de la Corte lo define como "...su existencia real, excluyéndose como tal al título putativo y al simulado. En ambos casos, no hay justo título operante, sólo la apariencia de éste. La posesión ejercida en un

¹⁵⁴ Mencionado por LACRUZ BERDEJO (José Luis) **Op. Cit.**, pág. 67.

título putativo podría considerarse de buena fe, pero no apta para usucapir. La simulación del título entraña su inexistencia además trae aparejada la mala fe de las partes intervinientes en ella.”¹⁵⁵

2. Válido

“La validez del título significa que éste ha de reunir todas las condiciones exigidas por ley, tanto a las relativas a su otorgamiento (consentimiento, objeto y causa), como a su contenido (licitud, ausencia de prohibiciones). La exigencia de validez del título, ha de interpretarse literalmente. No sólo es preciso que el negocio sea apto, según su clase, para transferir la propiedad, sino que la hubiera transferido por concurrir en él todos los requisitos de validez (consentimiento, objeto, causa, forma, etcétera), a no mediar un obstáculo externo que se opone a su eficacia: por lo común, la falta de titularidad del transferente.”¹⁵⁶

“En cuanto a la validez del título, se reconoce que el título justificante de la posesión no está exento de vicios, pero éstos no le son intrínsecos. Se trata de una fallida transmisión del dominio realizada por un sujeto no titular, pero haciendo abstracción de esa circunstancia, el negocio debe reunir los requisitos formales y sustanciales de validez que le son propios. No constituye título válido el absolutamente nulo, pues se trata de un negocio no apto, en forma

¹⁵⁵ **Sala Primera de la Corte.** Resolución 000821-2000, a las 15:05 minutos, del 1 de noviembre del 2000.

¹⁵⁶ Ver LACRUZ BERDEJO (José Luis) **Op. Cit.**, pág. 67.

abstracta, para transferir la propiedad. A manera de ejemplo, sería inidónea, a los efectos de la usucapión, la donación verbal realizada en contravención con lo dispuesto por el artículo 1397 del Código Civil. Generalmente, son aceptados en doctrina como aptos para usucapir los negocios anulables. Pero según ha sido observado, con buen tino, en estos casos el negocio anulable es válido, per se, si no se ha ejercido la respectiva acción dentro del plazo previsto por la ley (artículo 841 del Código Civil). De tal manera, se produce la consolidación del derecho en virtud de la subsanación del negocio anulable, según lo establece al artículo 838 del cuerpo legal citado. Para poder realizarse la usucapión ordinaria, es necesaria una perfecta correspondencia entre el objeto del título y el de la posesión, pues no se puede adquirir lo no poseído –aún si es lo referido al título- o lo que no sea objeto del título –aún si se ha poseído.”¹⁵⁷

A manera de conclusión puede determinarse que el término título puede ser entendido como sinónimo de documento, porque a través de éste se plasma el negocio jurídico, denominándolo como título traslativo de dominio. Se transmite por una precedente persona que si bien no es el titular del derecho existe una relación con ese no titular, tomando lo anterior puede decirse que se está frente a la adquisición a non domino, uno de los modos que justifican la entrada en posesión del bien, pero no el único.

¹⁵⁷ **Sala Primera de la Corte.** Resolución 000821-2000, a las 15:05 minutos, del 1 de noviembre del 2000.

SECCIÓN II. TÍTULO COMO CAUSA O MODO DE ADQUISICIÓN

A. Concepto

Antonio Hernández Gil¹⁵⁸ 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.”¹⁵⁹

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

¹⁵⁸ Este autor y uno de los que sostiene que el término título tiene dos vertientes: una originaria y otra derivada.

¹⁵⁹ HERNÁNDEZ GIL (Antonio). **Obras Completas Tomo II. La Posesión como Institución Jurídica y Social.** Madrid, ESPASA CALPE S.A, 1987, pág. 441.

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.”¹⁶⁰

Por su parte, Ricardo Guerrero Portilla¹⁶¹ 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 usucapiante 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 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.

¹⁶⁰ Mencionado por HERNANDEZ GIL (Antonio). Op. Cit., pág. 114.

¹⁶¹ Ver GUERRERO PORTILLA (Ricardo). Op. Cit., pág. 64.

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 Lazarus¹⁶² 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

¹⁶² 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-Octubre, 1998, pág. 5.

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 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.

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

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 Callaghan¹⁶³ 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

¹⁶³ 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 Iustitia**. San José, Costa Rica, Año 12. N. 141-142. Setiembre-Octubre de 1998.

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

manera, pues, de lo contrario, no existiría usucapión, sino mero convenio traslativo de dominio. Bajo esta perspectiva, nótese que existe una contradicción entre el título traslativo de dominio y la misma adquisición a non domino, es decir, que la una niega a la otra.”¹⁶⁴

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

¹⁶⁴ MEZA LAZARUS. (Álvaro José). “Sobre hipótesis muertas y tumbas vacías”. **Revista Ivstítia**. San José, Costa Rica, Año 13. N. 151-152. Julio- Agosto de 1999. pág. 6.

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 Boza¹⁶⁵ 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 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.”

¹⁶⁵ SANCHEZ BOZA (Ligia Roxana). “Vías para ejercitar la acciones de prescripción adquisitiva”. **Revista Ivstitia**. San José, Costa Rica, Año 5. N. 49, pág. 20.

“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.”¹⁶⁶

“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.”¹⁶⁷

¹⁶⁶ DE BUEN, citado por ESPIN CANOVAS (Diego). Derecho Civil Español. Editorial **Revista de Derecho Privado**. 1968, pág. 157.

¹⁶⁷ M. Ortalán. **Compendio del Derecho Romano**. Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires, Argentina, 1978.

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 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

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.

CAPÍTULO III. JURISPRUDENCIA RELEVANTE CON RESPECTO AL CONCEPTO DE TÍTULO

Teniendo como centro la discusión del título ya sea como título traslativo de dominio o justo título, como requisito para usucapir, se busca un criterio jurisprudencial estable que venga a terminar con la inseguridad propiciada por los propios criterios de la misma jurisprudencia cambiante, tanto en lo civil como en lo agrario.

SECCIÓN I: EVOLUCIÓN EN LA JURISPRUDENCIA SOBRE EL TEMA DEL TÍTULO

En la presente sección se expondrán resoluciones más relevantes de la Sala Primera de la Corte, Tribunales Civiles y del Tribunal Agrario, sobre las interpretaciones referidas al título en la usucapión tanto civil como agraria.

A. Derecho Civil

La Sala Primera de la Corte en la Resolución 45 de las 15:05 minutos, del 22 de mayo de 1996 expone:

“En lo tocante al concepto del “título” y su relación con la usucapión en nuestro ordenamiento jurídico, esta Sala ha señalado lo siguiente: En nuestra legislación, la expresión “título” tiene varias acepciones: la primera cuando sirve para expresar la causa o fundamento de una atribución patrimonial y en tal sentido, se usa en los artículos 853 y 854 del Código Civil. La segunda para designar el documento en que contiene la atribución, como cuando el artículo 459 dice que el Registro de la Propiedad se inscribirán los títulos de dominio sobre inmuebles, y la tercera para determinar la naturaleza o alcance de la atribución patrimonial, por ejemplo, al decir el Código de Familia que no son gananciales los bienes adquiridos a título gratuito, según el artículo 41. Cuando los artículos 853 y 854 hablan de título traslativo de dominio o justo título usan

la expresión como causa o fundamento de la adquisición. La noción de justo título tiene sus antecedentes en la *iusta causa possidendi* del Derecho Romano Clásico, en virtud de la cual se requirió que el usucapiente adquiriera la posesión a base de una relación con el poseedor precedente, apta para justificar positivamente la adquisición.”¹⁶⁸

Siguiendo en el año de 1996, la Sala Primera de la Corte en resolución 74, de las 15:55 minutos, del 17 de julio de 1996, sigue el criterio de la resolución 16, de las 16:00 horas, del 23 de marzo de 1982.

“En Derecho Civil, el artículo 853 del Código Civil establece que debe tratarse de un título traslativo, es decir, un negocio jurídico idóneo para transferir el dominio, pero, por tratarse de acto realizado por sujeto no titular del derecho, no podría producir inmediatamente el efecto traslativo de dominio. Nuestra legislación civil regula la usucapión ordinaria, a la base de la cual se encuentra un sujeto transmitente quien no es el dueño, pero quien se comporta y era reputado como dueño sin serlo. La situación varía, y no encuentra adecuación en su supuesto normativo, si la transmisión emana del verdadero dueño, “a domino” o a “versus domino”, porque en este caso, “...si el título es perfecto surte inmediato todos sus efectos, y si se tiene algún vicio de otra índole, por emanar del verdadero propietario su convalidación puede

¹⁶⁸ **Sala Primera de la Corte.** Resolución 45, de las 15:05 minutos, del 22 de mayo de 1996.

producirse por prescripción negativa o extintiva de la acción de nulidad, y no por la prescripción adquisitiva o usucapión.”

Luego, en Resolución 1-99, de las 14:00 horas del 6 de enero de 1999 la Sala al respecto expresó:

“...no cabe, consecuentemente, hacer derivar del título, de la posesión, opera una forma más ágil de adquisición que la correspondiente al derecho de propiedad. Ello, por cuanto el contenido de aquél (derecho de posesión) no es pleno y permanente como el de ésta (la propiedad). Es así que para adquirir el primer derecho aludido basta la posesión por un año, según lo estatuido por los artículos 279 y 869 in fine del Código Civil. Pero, esto se da en virtud de una presunción posesoria válida tan solo para el derecho de poseer, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 281 ibídem. No está referida dicha presunción a la causa adquisitiva de la propiedad. Ésta, a tenor de lo prescrito por el ordinal 854, siempre debe probarse. En conclusión se insiste, no puede asimilarse el título justificativo de la simple posesión con el referente a la adquisición de la propiedad”.

De la misma forma, en resolución 162-F-99, de las 15:15 minutos, del 7 de abril de 1999, la Sala Primera expone:

“Respecto del título traslativo de dominio o justo título, quien alegue la prescripción positiva estará obligado a demostrarlo, salvo cuando lo que se

pretenda usucapir sea el derecho de poseer, servidumbres o bienes muebles, en cuyos casos la posesión hace presumir el justo título, como así lo contempla el artículo 854 del citado cuerpo legal y lo ha dispuesto, reiteradamente, por esta Sala, entre otras, en la sentencia número 45, de las 15:05 minutos, del 22 de mayo de 1996, cuando sobre el particular dispone esta Sala que: “El título traslativo de dominio se rige como elemento justificante de la posesión – y no a la inversa- es oportuno recordar los derechos reales susceptibles de ser adquiridos por usucapión, en los cuales si se requiere la demostración del justo título. Entre ellos se encuentra el derecho de propiedad –como derecho pleno - y los derechos de uso y habitación como derechos derivados.- En estos casos, no basta con presumir el derecho de poseer; es necesario demostrar una justa causa adquisitiva del dominio, del usufructo, del uso y habitación... El haber poseído el bien, no es signo unívoco o inequívoco de la existencia de un título traslativo de dominio ni de causa posesoria lícita...”¹⁶⁹

Para el 2000 en Resolución 492-F-00, de las 15:30 minutos, del 28 de junio del 2000, la Sala establece:

“Igualmente, la sentencia 19 de las 14:00 horas, del 7 de abril de 1993, descubrió las características del título traslativo de dominio cuando indicó “V.- Nuestra legislación califica de justo título (artículo 854, del Código Civil). Este

¹⁶⁹ **Sala Primera de la Corte Suprema.** Resolución 162-F-99, de las 15:15 minutos, del 7 de abril de 1999.

requisito se refiere al título traslativo de dominio y no a las cualidades de la posesión, por cuanto ésta última goza de autonomía, y ha de presentar las características de pública, pacífica, ininterrumpida y en condición de titular. El título traslativo de dominio se constituye en elemento justificante de la posesión –no a la inversa- y debe contar con esa característica antes o en el momento de poseer.”

En ese mismo año, la Sala Primera de la Corte interpreta el título traslativo de dominio como elemento justificante de la posesión, pero toma esa justificación como un negocio que debe reunir las características de ser verdadero y válido y se plasme en un documento:

“Al respecto precisa apuntar, de conformidad con nuestro ordenamiento jurídico, este requisito se refiere al título traslativo de dominio, y no a las cualidades de la posesión, por cuanto ésta última goza de autonomía y ha de presentar, según se expuso la características de pública, pacífica, ininterrumpida y en condición de titular. El título traslativo de dominio se constituye en elemento justificante de la posesión –no a la inversa- y debe contar con esa característica antes o en el momento de poseer. La justicia del título radica, según lo ha desarrolla la doctrina, antigua y reciente, en su veracidad y validez. Especial tratamiento merece lo relativo a la prueba del justo título por parte del adquirente. Nuestro Código Civil en su artículo 854, exige la prueba de este requisito, pero exceptuando los casos en los cuales

existen presunciones posesorias –tratándose de muebles o del derecho de posesión-. O no lo requiere del todo para usucapir- servidumbres continuas y aparentes. La razón de las excepciones resulta fácil de entender, por el diverso tratamiento dado a los casos señalados. Tratándose del derecho de poseer, la forma de adquisición es más ágil que la prevista para el derecho de propiedad, pues su contenido no es pleno y permanente como el de ésta. En efecto, para adquirir ese derecho, basta la posesión por un año (artículo 279 y 854, in fine del Código Civil). Pero ello, con una presunción posesoria válida tan sólo para el derecho de poseer, según reza el artículo 281 ibídem, más no referida a la causa adquisitiva de la propiedad, la cual, a tenor del ordinal 854, siempre debe probarse. En otras palabras, no puede asimilarse el título justificativo de la simple posesión, con el título de adquisición verdadero y válido, según se indicó, de la propiedad.”¹⁷⁰

De manera general, este razonamiento suena bien, pero existe una gran confusión, ya que el título, tomado ya sea como documento, modo o causa, es para justificar la posesión, no para justificar la propiedad, porque ésta como se ha mencionado ya, no se adquiere por la posesión, sino por la usucapión.

“...para prescribir en forma positiva, nuestra legislación exige tanto la posesión cuanto el título traslativo de dominio, requisitos que no pueden identificarse existencialmente, vale decir, la existencia de uno, no conlleva la

¹⁷⁰ **Sala Primera de la Corte.** Resolución 000821-2000, de las 15:05 minutos, del 1 de noviembre del 2000.

del otro y viceversa. Cada uno refiéranse a condiciones diferentes y por lo mismo no pueden confundirse. El primero corresponde al hecho material de tener bajo el poder y voluntad el bien, ejercicio que en orden de causar el efecto de usucapir, debe reunir las características de una posesión hábil. El segundo, en cambio, consiste en la causa o negocio jurídico que permite al poseedor, sea de manera mediata o inmediata, mantener poder jurídico posesorio sobre dicho bien. Es la justificación para ejercer la posesión sobre éste. Esta disparidad de contenidos es la razón que impide la identidad entre uno y otro requisito, pues, perfectamente, puede tenerse la posesión sin título, o bien el título sin la posesión. De ahí que no basta la sólo posesión del inmueble para acreditar el título.”¹⁷¹

En la mayoría de resoluciones de la Sala Primera, desde 1982 al 2007, se toma al título traslativo de dominio como negocio jurídico, como la adquisición a non domino:

“La doctrina civilista se ha ocupado de precisar los requisitos del "título" para poder servir, junto con los demás supuestos previstos por la ley, como causa adquisitiva de los derechos reales poseíbles. En primer lugar, debe tratarse de un título traslativo, según lo califica el artículo 853 del Código Civil; sea, un negocio jurídico, el cual, en condiciones normales, sería idóneo para transferir el dominio, pero, por tratarse de un acto realizado por sujeto no titular

¹⁷¹ **Sala Primera de la Corte.** Resolución 000856-F-2000, de las 15:25 minutos, del 15 de noviembre del 2000.

del derecho, no podría producir, de inmediato, el fenómeno traslativo. En efecto, "... en la usucapión ordinaria el título traslativo de dominio que exige la ley debe ser a non domino, sea que debe emanar de quien no es dueño. La cosa se adquirió de otro, quien se comportaba y era reputado como dueño, sin serlo, el enajenante es un no propietario, bien porque nunca ha ostentado la titularidad, o porque se ha extinguido o resuelto su derecho, o porque el que ostenta no es suficiente para producir la transmisión; en este último caso, está, por ejemplo, el usufructuario que aparece transmitiendo la propiedad. Y aun cuando en el Derecho romano la usucapión servía para adquirir el dominiun est iure quiritium y se corregían además con ella las consecuencias de otros modos de adquirir que hubieran resultado defectuosos, en Derecho moderno por regla general se dice que el único vicio del título que purga la usucapión es la adquisición del no propietario y, por eso, el defecto que subsana la usucapión está precisamente en el título. La ley lo que remedia con la usucapión ordinaria es sólo la no adquisición, el vicio que resulta del hecho de no tener la propiedad aquél de quien el poseedor haya obtenido su derecho. En resumen, la usucapión opera cuando el título de transmisión o adquisición es a non domino, de quien no es dueño, mas no cuando es a domino o a verus domino, sea cuando emana del dueño o verdadero dueño, porque, en este caso, si el título es perfecto surte de inmediato todos sus efectos, y si tiene algún vicio de otra índole, por emanar del verdadero propietario su

convalidación puede producirse por la prescripción negativa o extintiva de la acción de nulidad, y no por la prescripción adquisitiva o usucapión.¹⁷²

"La posesión adquirida en virtud de un título no traslativo, no es apta para la usucapión civil. Si, verbigracia, se ha entrado en posesión en virtud de un arrendamiento o por mera tolerancia, no se cuenta con el requisito del título y si se trata de un derecho real diverso del dominio, como podría ser, por ejemplo, el usufructo, se podría adquirir éste por usucapión más no el de propiedad."¹⁷³

"El justo título consiste en que el poseedor de un predio, si desea transformarse en su dueño, debe haber ejercido su posesión a partir de un fundamento jurídico que lo facultaba para ello. Entonces, debió existir un negocio jurídico mediante el cual se facultó al individuo para ejercer actos posesorios, respecto del inmueble concreto, es decir, un acto mediante el cual se le trasladó el dominio de la finca, pero, su título no es inscribible o adolece de alguna falencia que impide su eficacia, principalmente, porque quien transmitió no era propietario del bien, por lo cual el poseedor pasa a una condición de adquirente a non domino. De esa manera, bajo el concepto del justo título se requeriría de una posesión iniciada a partir de un acto traslativo que habría permitido el traspaso, si hubiera emanado del verdadero propietario.

¹⁷² **Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.** Sentencia N° 16, de las 16:00 horas, del 23 de marzo de 1982.

¹⁷³ **Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.** Sentencia 45-F-2007, de las 9:20 minutos, del 27 de enero del 2007.

Es decir, que el negocio tuviera la apariencia de alguno por el cual se adquiere, normalmente, el dominio de un bien inmueble; un contrato que traspase en condiciones habituales la propiedad del predio. Asimismo, el acto traslativo no puede estar viciado de nulidad absoluta, la cual podría ser acusada por cualquier interesado, o aún de oficio, e impediría el surgimiento de efectos del negocio jurídico. Distinto ocurre con la nulidad relativa, pues al ser esta subsanable, podría ser ratificada por el afectado y, por ende, subsistir el título nacido a favor del poseedor. Ante la situación descrita es que la ley establece la posibilidad de usucapir un inmueble, una vez hayan transcurrido diez años de posesión quieta, pública y pacífica.”¹⁷⁴

Considera la suscrita que una posición acertada es la tomada por el Tribunal Segundo Civil, Sección Primera, en resolución 178 de las 14:10 minutos del 14 mayo de 2001 cuando expone:

“Respecto al título, nuestro tratadista don Alberto Brenes Córdoba señaló lo siguiente: “...lo que en derecho se denomina título es la causa en cuya virtud se posee la cosa. El calificativo de justo que con relación a esta materia se da, vale tanto como legal. Por manera de justo título viene a ser la causa legítima en que se fundamenta la posesión y que es apta para conferir el dominio. También se llama título al instrumento que acredita el derecho que se tiene sobre una cosa.”

¹⁷⁴ **Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.** Sentencia 45-F-2007, de las 9:20 minutos, del 27 de enero del 2007.

Interpretando lo anterior, título es tomado como la causa que motiva la posesión, y una de las maneras en que se manifiesta es a través de “un instrumento” como lo sería un negocio escrito, más no es la única posibilidad.

B. Derecho Agrario

En la Resolución 113, de las 15:15 minutos, del 2 de octubre de 1981, la Sala Primera determina:

“La usucapión ordinaria que la es única que admite nuestro derecho civil, se exige justo título traslativo de dominio, el que se ha entendido como relación jurídica con quien anteriormente tenía la cosa, concretamente como un negocio jurídico en virtud del cual el poseedor actual adquiere el bien del poseedor anterior. En nuestro Derecho Civil, hay, sin embargo, algunos casos en el hecho de la posesión se constituye en título. Así ocurre, por ejemplo, en el artículo 279 inciso 2, del Código Civil, que dispone que independientemente del derecho de propiedad se adquiere el de posesión, por el hecho de conservar la posesión por más de un año, en los artículos 281, 282, 283 y 854 ibídem, conforme con los cuales el hecho de la posesión hace presumir del derecho de poseer, el título como dice el último artículo citado; y los números 480, 841 y 854 del mismo Código, que en cuanto a muebles, si bien se exige el título,

también se dispone que el hecho de la posesión hace presumir el título, mientras no se pruebe lo contrario. Algo parecido ocurre con la posesión del Derecho agrario, que no exige el justo título traslativo de dominio, artículos 92 y 101 de la Ley de Tierras y Colonización... Lo anterior significa que en determinados casos, el simple hecho de la posesión a través del tiempo y ejercido con las condiciones requeridas por la ley lo convierte en derecho de posesión, que cuando se tiene poco tiempo será un derecho débil o más o menos provisional, pero que a medida que el tiempo aumenta se hace más fuerte y se consolida, configurando así un título hábil para poseer y adquirir la propiedad, aunque no exista el título traslativo de dominio de que se ha hablado, lo que se ajusta a la moderna orientación sobre los derechos de propiedad y posesión, al igual que existe la tendencia, según ya se expresó, de reducir o abreviar los plazos de la usucapión en armonía con las condiciones de la vida moderna.”

Elaborando los conceptos esbozados, la Sala Primera dictó las sentencias 92, de las 10:00 horas, del 21 de junio de 1991, Considerando IX, y la 68 de las 14:55 minutos, del 17 de agosto de 1994, de las cuales se ha establecido una jurisprudencia referida al tema del título que determinan:

“En cuanto al título nuestra legislación no es uniforme en relación con su nomenclatura. Se dice “título”, “título traslativo de dominio”, “justo título”, se distingue entre “título inscribible” del “no inscribible” algunos son “idóneos” o

“hábles” en contraposición con los “nulos” o “ineficaces”. Puede ser que el sujeto tenga o no tenga título e incluso hasta distingue el título del poseedor del aquel título “supletorio”. La doctrina y la jurisprudencia refieren al título “como documento” y “como negocio jurídico” y “como causa”. En primer lugar debe destacarse que lo importante del título en la usucapión es su ubicación como requisito o condición (artículo 853 del Código Civil) junto con la buena fe y la posesión. Al punto que quien alega está obligado a probarlo, artículo 853 ibídem, salvo que se trate de servidumbres, los muebles o del derecho de poseer, pues el hecho de la posesión hace presumir el título mientras no se pruebe lo contrario, según el artículo 853. Entonces lo reflejado claramente por éstas normas –aún cuando como requisito lo refiere como traslativo de dominio y luego para la prueba como justo- es que tratándose del derecho de posesión el título no es necesario. Paraphraseando, incluso, el mismo artículo del cual se ha extraído la máxima “...entratándose de muebles la posesión vale por título” también debe agregarse otra máxima que diga “...entratándose del derecho de posesión, la posesión vale por título”. Esta es una conclusión elemental y coincide con el espíritu de la naturaleza jurídica del instituto, pues siendo la usucapión un modo de adquirir los derechos reales (artículos 480 y 484 del Código Civil) dentro del sistema del nudo consenso seguido por nuestro ordenamiento jurídico, no podría ni debe pedirse título a quien adquiere originariamente como producto de una toma de posesión en que no tiene ningún transmitente, y en que su causa de adquisición tiene la tutela del ordenamiento. Para este caso, el título se confunde con la posesión en cuanto

el título es la posesión misma. Su carácter de “justo” radica en tener el carácter de ser lícito y para el caso ad usucapionem, es decir, reunir la posesión los requisitos, de ser continúa, pública, pacífica, comportándose, quien la ostenta como su verdadero titular (artículo 856 del código Civil). Por eso cuando el Código exige “título traslativo de dominio” (artículo 853, ibídem) o cuando la ley de Informaciones Posesorias hace referencia a su presentación junto con otros documentos necesarios para la tramitación del expediente, se refiere, única y exclusivamente, al caso en que el usucapiante efectivamente no hubiese sido el poseedor originario, sino que adquirió de otro poseedor. En este caso, sí es preciso demostrar “documentalmente”, pues el fundamento de la usucapión es proteger al poseedor original, en la mayoría de los casos, pero también dar al juez la posibilidad de constatar sumando la posesión del transmitente (artículo 863, del Código Civil). Cuando en un tribunal le exige al tituyente poseedor originario la presentación del título traslativo de dominio aun cuando manifieste en su gestión el carácter de la adquisición, u obliguen a ese mismo tituyente a “simular” una venta con un tercero de su confianza, para que haga la gestión a su nombre, no sólo se está violentando el principio de la innecesariedad del título traslativo del poseedor originario, sino que se está creando una práctica viciada. Por eso debe bastar con que el tituyente señale “causa” de adquisición por la posesión – no la ocupación, como erróneamente se dice, pues este término es sólo para muebles (artículos 485-504 del Código de remedita cita).“

El magistrado Zamora Carvajal realiza una nota:

“En el caso de la usucapión ordinaria que es la única que admite nuestro Derecho civil, la ley exige el justo título de dominio, como condición sine qua non para que opere el instituto de la prescripción positiva. En este contexto se entiende por justo título (el subrayado no es de su original) el negocio jurídico en virtud del cual se adquiere el bien. Por ello, la compraventa, la donación y la herencia son, entre otros, títulos hábiles para adquirir y poseer. Pero, debe tenerse presente que en la usucapión ordinaria el título traslativo de dominio que exige la ley, por regla, debe ser a non domino, es decir, debe emanar de quien no es dueño. El enajenante es un no propietario, bien porque nunca ha ostentado la titularidad, o porque se ha extinguido o resuelto un derecho, o porque el que ostenta no es suficiente para producir la transmisión. El título traslativo de dominio que se requiere para la usucapión, si bien es inoperante para transferir el derecho por la falta de titularidad del transmitente, sirve para justificar el inicio de la posesión y es un requisito genérico de la prescripción prescriptiva. Debe tenerse en cuenta de que la exigencia del justo título como requisito para adquirir la propiedad de un bien inmueble por vía de la usucapión, tiene sentido en la lógica del Código Civil. Pues si bien la adquisición del usucapiante es originaria, el título que se requiere para la usucapión ha de ser derivado. A ello, hace alusión el artículo 853 del Código Civil, cuando hace referencia a la circunstancia de que el título debe ser traslativo de dominio. Si ello no fuera así, debería admitirse que la mera ocupación llegara a producir, como efecto normal, la adquisición de la propiedad, y por tratarse de cosa que ya tiene dueño se constituyera en título

para usucapir. Pero, es el caso que el artículo 485 del Código Civil desecha, expresamente, esta posibilidad, pues reserva el instituto de la ocupación para los bienes muebles. En efecto, la norma en comentario dispone: "Por la ocupación puede adquirirse el dominio de la cosas muebles que no pertenecen a nadie." Por lo tanto, la mera ocupación del inmueble no puede considerarse en nuestro derecho como justo título para efectos de la ocupación, ni la posterior posesión del bien por un número determinado de años puede suplir la ausencia de dicho título."

En 1994, la Sala Primera de la Corte determina los requisitos de la usucapión, en la presente resolución, el término "título" es tomado no como documento, sino como causa adquisitiva por la posesión no por la ocupación. Quien redacta es don Ricardo Zeledón:

"Nuestra legislación establece como requisitos especiales en la usucapión ordinaria -aparte de la posesión con las características comunes-, el "título traslativo de dominio" y la "buena fe" (artículo 853, del Código Civil). En la Sentencia de esta Sala Nº. 92, de las 10 horas, del 21 de junio de 1991 se explicó: "IX.- ...en cuanto al título nuestra legislación no es uniforme en relación con su nomenclatura. Se dice "título", "título traslativo de dominio", "justo título", se distingue entre "título inscribible" del "no inscribible", algunos son "idóneos" o "hábiles" en contraposición con los "nulos" o "ineficaces". Puede ser que el sujeto "tenga" o "no tenga" título, e incluso hasta se distingue el título "del

poseedor" de aquel "título supletorio" o el "posesorio". La doctrina y la jurisprudencia refieren al título "como documento", y "como negocio jurídico" y "como causa". En primer lugar, debe destacarse que lo importante del título en la usucapión es su ubicación como requisito o condición (artículo 853 del Código Civil) junto con la buena fe y la posesión. Al punto que quien la alegue está obligado a probarlo (artículo 853 ibídem), salvo que se trate de servidumbres, de muebles o del derecho de poseer, pues el hecho de la posesión hace presumir el título, mientras no se pruebe lo contrario (artículo 854). Entonces, lo reflejado claramente por estas normas -aun cuando como requisito lo refiere como "traslativo de dominio" y luego para la prueba como "justo"- es que tratándose del derecho de posesión el título no es necesario. Parfraseando, incluso, el mismo artículo del cual se ha extraído la máxima "entratándose de muebles la posesión vale por título", también debe agregarse otra máxima que diga "...entratándose del derecho de posesión la posesión vale por título". Esta es una conclusión elemental y coincide con el espíritu de la naturaleza jurídica del instituto, pues siendo la usucapión un modo de adquirir los derechos reales (artículos 480 y 484, del Código Civil), dentro del sistema del nudo consenso seguido por nuestro ordenamiento jurídico, no podría, ni debe pedirse título a quien adquiere originalmente como producto de una toma de posesión en que no tiene ningún transmitente, y en que su causa de adquisición tiene la tutela del ordenamiento. Para este caso, el título se confunde con la posesión en cuanto el título es la posesión misma. Su carácter de "justo" radica en tener el carácter de ser lícito y para el caso ad

usucapionem, es decir reunir la posesión los requisitos de ser continua, pública y pacífica, comportándose quien la ostenta como su verdadero titular (artículo 856 del Código Civil). Por eso, cuando el Código exige "título traslativo de dominio" (artículo 853, ibídem) o cuando la Ley de Informaciones Posesorias hace referencia a su presentación junto con otros documentos necesarios para la tramitación del expediente, se refiere, única y exclusivamente, al caso en el cual el usucapiante efectivamente no hubiere sido el poseedor originario, sino que adquirió de otro poseedor. En este caso, sí es preciso demostrar "documentalmente", pues el fundamento de la usucapión es proteger al poseedor original, en la mayoría de los casos, pero también dar al juez la posibilidad de constatar, sumando la posesión del transmitente (artículo 863, del Código Civil). Cuando en un Tribunal le exige al tituyente poseedor originario la presentación del título traslativo de dominio aun cuando manifieste en su gestión el carácter de la adquisición, u obliguen a ese mismo tituyente a "simular" una venta con un tercero de su confianza para que haga la gestión a su nombre, no sólo se está violentando el principio de la innecesariedad del título traslativo del poseedor originario, sino que se está creando una práctica viciada. Por esto, debe bastar con que el tituyente señale su "causa" de adquisición por la posesión -no la ocupación, como erróneamente se dice, pues este término es sólo para muebles (artículos 485-504 del Código de repetida cita)- y lo pruebe a través de testigos quienes deberán declarar sobre el tiempo y los requisitos establecidos en la Ley." En el mismo sentido, se había pronunciado la Sala en la Sentencia N°. 230 ya citada, en la cual se expresó: "

XXVIII.- La ausencia de título que también atacan los recurrentes como fundamento para demostrar la inexistencia de la usucapión carece igualmente de sustento, pues si bien para ello el artículo 853 del Código Civil exige título, posesión y buena fe, acto seguido el numeral 854 aclara que se requiere "justo título", es decir, como causa de adquisición, pero excluyéndolo para tales efectos en tres situación cuando se trata de: bienes muebles servidumbres y el derecho de posesión. Caso éste último en el cual nos encontramos, porque para estos efectos el justo título ha de entenderse que se encuentra constituido por la posesión misma, es decir **en la posesión se resumen tanto el título como la posesión.** (el subrayado no es de su original). No puede entenderse el título como documento, sino como causa de adquisición. A mayor abundamiento, y aun cuando la norma del artículo 854 del Código Civil es muy clara, el artículo 101 de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas reitera este principio que señala que cuando medie usucapión no se requiere el título exigido por el Código Civil.¹⁷⁵

La Sala Primera de la Corte en resoluciones de 1993-1999-2005, toman el término Título como causa o negocio jurídico, al referirse a la usucapión agraria común, la cual como se determinó en el presente trabajo, debe reunir las mismas condiciones que la usucapión civil, con el "plus" de que la posesión debe ser para la explotación y desarrollo de un fundo de naturaleza agraria.¹⁷⁶

¹⁷⁵ **Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.** Sentencia 68, de las 2:55 horas, del 17 de agosto de 1994. Redacta el Magistrado Ricardo Zeledón Zeledón.

¹⁷⁶ **Sala Primera de la Corte.** Resolución 134-F-2005, de las 10:10 minutos, del 10 de marzo del 2005.

“El título traslativo de dominio no debe confundirse con la posesión ni resulta de la tenencia del inmueble. Consiste en la causa o negocio jurídico que justifica la toma de posesión y su ejercicio, de buena fe y en forma pública, pacífica y continua por el plazo legal para usucapir. Se trata de un negocio que, en condiciones normales, es apto para adquirir el correspondiente derecho, pero que por un vicio ignorado por el adquirente, no logra ese cometido. Una donación, como la que afirma el recurrente que operó, reconociendo su invalidez e ineficacia por ausencia de las formalidades legales, es inadecuada para generar el efecto traslativo de dominio, de manera que tampoco constituye justo título que de paso a la prescripción positiva. Esta Sala así lo reiterado, por ejemplo, en las sentencia No. 19, de las 14 horas del 7 de abril de 1993 y No. 1 de las 14 horas, del 6 de enero de 1999 al expresar: “Se reconoce que el título justificante de la posesión no está exento de vicios, pero éstos no le son intrínsecos. Se trata de una fallida transmisión del dominio realizada por un sujeto no titular, pero, haciendo abstracción de esa circunstancia, el negocio debe reunir los requisitos formales y sustanciales de validez que le son propios. No constituye título válido el absolutamente nulo, pues se trata de un negocio no apto, en forma abstracta, para transferir la propiedad. A manera de ejemplo, sería inidónea, a los efectos de la usucapión, la donación hecha verbalmente.”

Carmen María Escoto Fernández, en este caso salva su voto y expone lo siguiente:

“En materia agraria hay dos modos de adquirir la posesión: 1) el modo originario demanial del artículo 279 inciso 2) del Código Civil, el cual,

transcurridos 10 años de la posesión originaria da la posibilidad de adquirir el derecho real que se está poseyendo por prescripción adquisitiva; por cuanto se adquiere el derecho de posesión al año, mientras que 2) en la derivada se requiere de un justo título posesorio (cesión de derechos posesorios, sucesión mortis causa u otros).¹⁷⁷

En el 2000 y 2007 la Sala Primera de la Corte, sobre el justo título para usucapir en materia agraria estableció:

“Los juzgadores de instancia han errado al disponer que en lo que denominan “usucapión agraria”, se han de desechar una serie de elementos que aparecen en el derecho civil como requisitos de la posesión apta para la usucapión, como lo son el justo título y la buena fe, por cuanto, según lo expresan el justo título lo constituye el trabajo agrario y la buena fe no es relevante, en la medida que no interesa la actitud del poseedor, sino su actividad productiva. Este razonamiento es abiertamente contrario a lo expresado en los artículos 853, 855 y 856 del Código Civil, que resultan aplicables en la especie. En este sentido, tratándose de asuntos tramitados bajo la competencia agraria, no deben obviarse las condiciones legales dichas, necesarias para que opere la prescripción positiva, pues, salvo la situación contemplada, expresamente, por lo artículo 92 y 101 de la Ley de Informaciones Posesorias, relativa a los poseedores en precario y bajo la

¹⁷⁷ **Sala Primera de la Corte.** Resolución 134-F-2005, de las 10:10 minutos, del 10 de marzo del 2005.

estricta observación que esa ley prevé al efecto, en nuestro régimen jurídico, en lo que a la usucapión del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles se refiere, absolutamente ninguna disposición jurídica establece la exoneración al deber de concurrencia del justo título y la buena fe, todo lo contrario, la ley exige ambas condiciones, junto con la posesión calificada por el artículo 856 del Código Civil, para que resulte procedente la prescripción positiva. Todos comparten la idea de que no es correcto como lo establece el Tribunal Agrario que no sea importante la buena fe, sino únicamente el trabajo. En el caso al poseedor actúo de mala fe cuando luego de fallar en su intento de adquirir derechos sobre el terreno objeto del litigio como heredero, optó por la presentación de una demanda en la que cambió el título por el cual posee, lo cual no está permitido”.

En una nota del magistrado suplente Meza Lazarus aclara:

“En cuanto al título o justo título, el suscrito tanto en materia civil como agraria, considera que dicho requisito puede adquirirse de forma originaria como derivada. En forma originaria, a través del modo ocupación y en forma derivada a través de la cesión de derechos posesorios o la sucesión mortis causa. No por ello se adquirirá la propiedad por ocupación, cosa que no es permitido, en el tanto la ocupación es un modo de adquirir la propiedad de los bienes muebles que no pertenecen a nadie en el tanto los inmuebles que no pertenecen a particulares automáticamente pertenecen al Estado, por indicarlo así la ley, pero adquiriendo la posesión por ocupación, en tales casos, al año de adquirir el derecho de posesión conforme con el artículo 279 del Código

Civil, en el tanto los inmuebles no son posesión de particulares no por ellos automáticamente se tienen en posesión del estado y, luego, de transcurridos diez años de adquisición se adquirirá la propiedad por usucapión y siempre y cuando se cumplan con los otros requisitos sean éstos la buena fe, al animus domini, la publicidad, pacificad y la continuidad.”¹⁷⁸

“En la especie, el recurrente indica que el justo título en materia agraria está determinado por la posesión misma. Pero, ese reparo no es de recibo. Tocante a este presupuesto, precisa señalar que consiste en la relación jurídica antecedente, en razón de la cual se obtiene la cosa con aptitud para usucapir. Reiteradamente, ha señalado esta Sala que debe emanar de quien en Derecho no es dueño. La cosa se adquiere de otro, de quien se comportaba y era reputado como tal, sin serlo; el enajenante es un no propietario, bien porque nunca ha ostentado la titularidad, o porque se ha extinguido o resuelto su derecho, o porque el que exhibe no es suficiente para producir la transmisión; en este último caso, está, por ejemplo, el usufructuario que aparece transmitiendo la propiedad. La usucapión opera, en consecuencia, cuando el título de transmisión o adquisición es a non domino, de quien no es dueño, más no cuando es a domino o a verus domino, sea cuando emana del verdadero dueño, porque, en este caso, si el título es perfecto surte de inmediato todos sus efectos. Y si tiene algún vicio de otra índole, por emanar del verdadero

¹⁷⁸ **Sala Primera de la Corte** Resolución 000920-F-2000, de las 15:25 minutos, del 13 de diciembre del 2000.

propietario, su convalidación puede producirse por la prescripción negativa o extintiva de la acción de nulidad, y no por la prescripción adquisitiva o usucapión. Respecto del justo título, puede verse, de este órgano, la sentencia N. 821 de las 15 horas 35 minutos del 1 de noviembre del 2000, 856 de las 15 horas 25 minutos del 15 de noviembre del 2000 y 320 de las 15 horas del 27 de abril del 2001. A diferencia de la usucapión prevista en la Ley de Tierras y Colonización, en la que el simple hecho de la posesión a través del tiempo, junto con las demás condiciones requeridas en dichas disposiciones, lo convierten en título hábil para poseer y adquirir la propiedad, en la común no opera esa particularidad. En este último tipo de usucapión, es imperioso demostrar el justo título con que se posee, así como demás condiciones que impone el ordenamiento jurídico nacional para tales fines. Por lo demás, teniendo en claro las condiciones que estatuye el artículo 853 del Código Civil para usucapir el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, resulta improcedente considerar que el simple ejercicio de actos que se dicen posesorios supla las referidas condiciones legales. De este modo, la posesión aludida no tiene la virtud, en este caso, de constituir justo título a efectos de usucapir.”¹⁷⁹

¹⁷⁹ **Sala Primera de la Corte.** Resolución 536-F-2007, de las 10:30 minutos, del 27 julio del 2007.

SECCIÓN II. CRITICA AL ACTUAL CRITERIO SOSTENIDO POR NUESTRA JURISPRUDENCIA Y CONCLUSIONES

Desde 1981, las resoluciones de la Sala Primera, no son correctas respecto del razonamiento que se hace; por con siguiente; el derecho de propiedad no se adquiere por la simple posesión.

En el caso concreto que se desarrolla en el presente trabajo, una de las formas conforme con el imperio de la ley de adquirir el derecho de propiedad es mediante la prescripción positiva.

Desde 1981 hasta la fecha, no se entiende ni se distingue el título traslativo de dominio y justo título, no se le llama justo título traslativo de dominio como erróneamente lo dispone la Sala y hasta algunos autores; el Código Civil determina dos términos: título traslativo de dominio y justo título. título traslativo de dominio puede interpretarse –como de manera reiterada ha establecido y mantiene la Sala Primera- como un negocio que se plasma en un documento, que tiene como fundamento una relación precedente con un no propietario, lo que en doctrina y jurisprudencia se le llama adquisición a non domino. Por ello, se justifica la entrada en posesión (como un instituto independiente) por medio de dicha relación, la que se califica como adquisición derivada. Justo título puede interpretarse como - de igual forma que la anterior- el fundamento de la entrada en posesión, que por no mediar una relación

anterior no se adquiere de manera derivada, sino originariamente, por medio no de un documento, sino de la ocupación.

En 1999, sigue la mala interpretación en la cual toman a la posesión como el título y con ella adquirir la propiedad, queda claro de que el derecho de poseer se adquiere luego de un año de ocupación, pero no se adquiere la propiedad, sino el derecho de poseer, carente de todo lo que encierra la potestad plena de la propiedad, pero que sirve de base para justificar la posesión hábil para usucapir.

La suscrita considera que el error en que incurren no sólo en lo civil, sino como se plasma en las sentencias anteriores en materia agraria, es confundir los términos legales.

El término título puede ser entendido e interpretado bajo dos aseveraciones diferentes que dependerán de la realidad de cada situación en concreto. Por un lado, como se ha venido exponiendo a través de la presente tesis, hay que establecer como base que título es la causa que justifica la entrada en posesión del bien, pero el título no es la posesión misma como lo establece la jurisprudencia agraria.

Dicha causa puede ser originaria mediante la ocupación, que al término de un año se consolida el derecho de poseer, no de propiedad, y por medio de este derecho de poseer el poseedor fundamenta o justifica la entrada en posesión; o derivada por razón de un título que es traslativo, de alguien que no

es dueño, sea ésta una adquisición a non domino, que fue la que motivó la posesión y se plasma en un documento. Y es de aclarar, además, que cuando la Ley de Tierras y Colonización establece que no es necesario el título, este debe ser interpretado título como documento, no es que la posesión constituya título, la posesión hábil para usucapir tanto en materia agraria como civil es autónoma e independiente del título y la buena fe.

Pero, la tarea de los intérpretes del derecho, no sólo se limita a analizar la norma cuando ésta no es clara, sino que el fallo va a depender de la situación concreta y la realidad jurídica.

Muchos de los fallos mencionados, son declarados sin lugar por la Sala Primera, -sea esta casación- porque determinan (en algunos casos) que una persona que entra, por ejemplo, por mera tolerancia del mismo propietario a un inmueble, no tiene título; sin analizar cada condición que establece el Código Civil para la prescripción positiva, ya que cuando se está en un asunto como el planteado el problema estriba no en el título, sino en la buena fe, el saber que el inmueble tiene dueño y que por “permiso” del mismo se entra en posesión no constituye buena fe, al no existir ésta, se incumple con una las condiciones previstas por el artículo 853 del cuerpo legal citado y, por ello, no se adquiere la propiedad por usucapión, ya una pretensión en este sentido deviene en improcedente, por incumplimiento de los requisitos de la prescripción positiva.

La jurisprudencia es un medio para interpretar el derecho, pero los razonamientos no pueden generalizarse para todos los casos, ya sea en

materia civil como en la usucapión agraria común. Hay que analizar el caso en concreto, la prueba aportada, la situación en el espacio y el tiempo, y hasta las condiciones personales de quien desea que se le declare su derecho de propiedad por usucapión.

Otro tema relevante, que si bien no es el central de la presente tesis es importante de aclarar es que por medio de la prescripción positiva puede usucapirse contra registro, la declaratoria del derecho que realiza el juez, ya que la constitución se realiza al cumplir con las condiciones que determina el código, es el medio por el cual puede inscribirse dicho derecho, aun cuando sea contra registro, ya que no existe norma que lo impida.

Esta es la tesis de pensamiento que sostiene el juez William Molinari Vilchez:¹⁸⁰

“El instituto de la usucapión refiere a una forma particular de adquirir el dominio, originaria, sujeta al cumplimiento de varios presupuestos materiales: título traslativo de dominio, buena fe, posesión y tiempo. Más allá no se establecen otros presupuestos, menos aún el de la inscripción. El tema ha sido confundido, porque se le ha querido dar a la inscripción registral efectos o dimensiones que nuestro ordenamiento no concibe. La registración de un bien lleva a la cuestión básica de la seguridad para terceros, no necesariamente para el titular, aunque el “sistema” le otorgue algún grado de seguridad

¹⁸⁰ **Tribunal Segundo Civil.** No 46 de las 11:40 minutos, del 12 de febrero del 2008. Nota aparte del juez Molinari Vilchez.

adicional cuando el bien está inscrito. La publicidad registral crea una apariencia a su favor de manera que el tercero que entra en contacto con el bien inscrito y en razón de esa inscripción adquirirlo, recibirlo en arrendamiento, etc.- se vería protegido por esa apariencia. Los efectos registrales no pueden ser mayores, porque la inscripción es sólo declarativa y no constitutiva. Concede la apariencia referida, pero no constituye ningún derecho. Por eso, no puede sostenerse que el bien inscrito no puede ser usucapido. Por otro lado, la imprescriptibilidad del derecho de propiedad –prescripción negativa- es perfectamente sostenible, pero no debe confundirse con la prescripción positiva o usucapión. Ambos institutos son distintos y ajenos. La usucapión, como se dijo, es una forma originaria de adquirir el dominio”.

La Sala Primera, al respecto, ha expuesto:

“Respecto de los alcances que pueda conferírsele al artículo 853 del Código Civil, y el diferendo existente respecto de usucapión contra bienes inscritos en el Registro Público, como sucede en la especie, no es un tema que sea pacífico. Existen votos de la Sala Civil, v.g. la resolución número 27 de las 15:30 minutos, del 10 de noviembre de 1995, en que se acepta la llamada usucapión contra un bien inscrito, principio que se dice se reconoce “...como aplicable en forma amplia a todo poseedor sobre terreno ajeno “ ...y no solo en el caso que por vía de excepción que contemplan los artículos 92 y 101 de la Ley de Tierras y Colonización número 2825, del 14 de febrero de 1961 y sus reformas para el poseedor en precario. Sin embargo, tampoco es una tesis que

no encuentre votos en contra, tal como ocurre con la resolución de las 14 horas, del 6 de enero de 1990, voto 000001- F – 99, con redacción del Magistrado Hugo Picado, en que de modo extenso se expone la problemática denominada usucapión contra tábulas, resolución en la que se acoge la tesis contraria a la expuesta en la resolución citada número 27, de las 15:30 horas, del 10 de noviembre de 1995. En esta resolución 000001-99 sostiene la Sala Civil que en el sistema costarricense la condición de propietario, tratándose de bienes inscritos se demuestra con la titularidad registral, ello con fundamento en los artículos 455 y 456 del Código Civil, de donde es preciso concluir la relevancia de las inscripciones registrales para hacer prevalecer el título debidamente inscrito.”¹⁸¹

¿Cuál es la ventaja de seguir con la tesis de pensamiento que el título puede tomarse como causa que fundamenta la posesión, y que ésta puede ser de manera originaria como derivada y poder inscribir hasta contra tábulas?

La ventaja es que, siguiendo esta tesis de pensamiento, se toma en cuenta situaciones de hecho de personas que por necesidad, ingresan a un inmueble, desconociendo si tiene dueño o no, en algunos casos, como en la usucapión agraria, explotan el bien y cumplen con la función económica y social, característica que reviste la propiedad agraria, de manera racional, para

¹⁸¹ **Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia.** Sentencia 197, de las 9:05 minutos, del 8 de marzo del 2002.

beneficio propio y el de su familia, sin contar con un título traslativo, tomado como negocio que se plasma en un documento, porque no medió una relación con anterior persona; se justifica la posesión, -aplicándolo en lo civil y por lo tanto en la usucapión agraria común- por la entrada de la posesión mediante la figura de la ocupación, dicha ocupación según el imperio de la ley se consolida al año en un derecho de poseer, no de propiedad, por ello se dice que es originaria, pero de igual forma debe existir la buena fe, porque debe tenerse la firme convicción que no se está lesionando el derecho de alguna persona, que se trata de una cosa que esté dentro del comercio de los hombres, y se realice mediante una posesión calificada como hábil, durante el plazo que indica el mismo Código Civil sea éste de 10 años.

No es que se deje de lado aquellas personas que adquirieron la justificante de entrar en posesión por un título traslativo de dominio, entendido como negocio jurídico que ha de ser verdadero y válido, pero que emana de quien no es propietario, en este supuesto se está ante una adquisición a non dominio, y si es necesario la demostración de dicho título traslativo, ya que la posesión se justifica por la causa derivada de dicho negocio, mediante un documento.

Como se ha reiterado en el presente trabajo, la tarea primordial de los juzgadores es el analizar cada caso en concreto, pero esta tarea no es fácil, ya que existen personas que se “aprovechan del derecho”, y revisten hechos

como verdaderos para consolidarlos en derechos, más al tratarse de la adquisición de bienes inmuebles. Muchos son los casos que llegan hasta casación solapados de poseedores originarios o derivados, pero existe la mala fe; ésta siendo un criterio difícil de determinar se reviste de vital importancia al analizar dichas situaciones de hecho.

La misma Sala Primera determina que el derecho, como instrumento de orden y paz social, ha de regular las relaciones del ser humano respecto de las cosas, teniendo como fin último, el imperio de la justicia. Ante cometido tan trascendental, la doctrina atinente a la usucapión no puede estructurarse con arreglo a principios técnico-jurídicos, filosóficos o circunstanciales, por más acreditados que éstos sean, si no responden adecuadamente a la realidad social. De procederse así, tal doctrina podría convertirse en rémora o factor de entorpecimiento y desestabilización, en la comunidad donde se aplica.

Esa realidad, en Costa Rica, acusa una base configurada por el presupuesto sociológico y cultural de una estructuración político-económica, que entraña la propiedad privada. Sentado lo anterior, el reto histórico de la jurisprudencia es el de coadyuvar en la forja de un apropiado cauce jurídico, referente a la usucapión, pero como de manera reiterada se ha manifestado, la usucapión debe ser tomada y analizada como figura jurídica que tiene como efecto adquirir el derecho de propiedad, pero para que ello se constituya deben cumplirse con las condiciones que establece el Código Civil, sean éstas, un

título (como título traslativo de dominio o justo título), buena fe, una posesión calificada como hábil, lo que implica que sea ejercida de manera pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueño por el término de tiempo que establece la ley.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO (Manuel). **Instituciones de Derecho Civil II. Derecho de Bienes Familia y Sucesiones.** Segunda Edición. Barcelona, Librería Bosch, 1975.
- ALBALADEJO (Manuel). **La usucapión.** Madrid, Librería Bosch, 2004.
- ARANGO RUIZ (Vincenzo). **Instituciones de Derecho Romano.** Décima Edición, Buenos Aires, Argentina, Ediciones Depalma, 1973.
- ARGUELLO (Luis Rodolfo) **Manual de Derecho Romano. Historia e Instituciones.** Segunda Edición, Buenos Aires, Argentina, Editorial Astrea Depalma, 1981.
- ARIAS RAMOS (J). Derecho Romano. Parte General. Derechos Reales. **Revista de Derecho Privado.** Madrid. España. 1958.
- BONFANTE (Pietro). **Instituciones del Derecho Romano.** Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1944.
- BRENES CORDOBA (Alberto). **Tratado de los Bienes.** Editorial Costa Rica, San José, Costa Rica, 1963.
- DE LOS MOZOS (José Luis). **El Principio de la Buena Fe.** Barcelona España. BOSCH, Casa Editorial, Urgel, 1965.
- DIEZ PICAZO (Luis). Y GUILLON (Antonio). **Sistema de Derecho Civil.** Primera Edición, Madrid, Editorial TECNOS S.A 1977.
- DUQUE CORREDOR (Román José). **La Posesión Agraria,** en el libro de Temas de Derecho Agrario Europeo y latinoamericano, Fidac, San José, Costa Rica, 1982.
- GUERRERO PORTILLA (Ricardo). **Derecho Agrario Costarricense. La Usucapión y la Oposición a la Inscripción del Título.** Antología Derechos Reales II. Universidad de Costa Rica 1996.

- HERNANDEZ GIL (Antonio). **La Posesión.** Obras Completas Tomo II. Editorial ESPASA CALPE. Madrid, España, 1987.
- HERNANDEZ TERAN (Miguel). **Estudio Jurídico sobre la Buena Fe.** Ecuador. Industrial Agroinsa S.A, 1988.
- IGLESIAS (Juan). **Derecho Romano. Historia e Instituciones.** Undécima Edición, Barcelona. Editorial Ariel S.A. 1998.
- IGLESIAS (Juan). **Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado.** Quinta Edición, Barcelona, Caracas, México, Editorial Ariel. FALTA AÑO.
- LACRUZ BERDEJO (José Luis). **Elementos del Derecho Civil III. Derechos Reales Volumen I. Posesión y Propiedad.** Editorial DYKINSON, Madrid, España. 2003.
- MEZA LAZARUS (Álvaro). **La Posesión Agraria.** Segunda Edición, San José, Costa Rica, Editorial Barrabás, 1994.
- M. Ortalán. **Compendio del Derecho Romano.** Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires, Argentina, 1978.
- (PLANIOL Y RIPERT). **Derecho Civil.** Clásicos del Derecho, Harla, 1997.
- PLANIOL (Marcel). **Tratado Elemental de Derecho Civil.** Puebla, Editorial José María. Cajúa Jr. S.A. Tratado de la décima segunda edición francesa al español por José María Cajúa. 1955.
- ULATE CHACÓN (Enrique Napoleón). **Manual de Derecho Agrario y Justicia Agraria.** CONAMAJ. Comisión Nacional para el Mejoramiento de la Administración de Justicia. San José Costa Rica.

Revistas

- ARIAS RAMOS J. "Derecho Romano". Parte General. Derechos Reales. **Revista de Derechos Privado.** Editorial. Madrid. España. 1958.
- ESPIN CANOVAS (Diego). "Derecho Civil Español". Editorial **Revista de Derecho Privado.** 1968.
- FACIO SEGREDA (Gonzalo). "La primacía del título registral en la acción reivindicatoria". **Revista Ivstitia.** San José. Costa Rica. Año 10. N. 120. Diciembre. 1996.
- MEZA LAZARUS (Álvaro José). "Titulación de Tierras". **Revista Judicial.** Corte Suprema de Justicia. Tomo I. Año XX. N. 64. San José Costa Rica. 1997.
- MEZA LAZARUS (Álvaro José). "Los problemas del título: la posesión y la buena fe en los conflictos agrarios". **Revista Ivstitia.** Año 12. N. 141-142. Setiembre-Octubre. San José. Costa Rica. 1998.
- MEZA LAZARUS (Álvaro José). "Sobre hipótesis muertas y tumbas vacías". **Revista Ivstitia.** Año 13. N. 151-152. Julio- Agosto. San José. Costa Rica. 1999
- RIVERO SANCHEZ (Juan Marcos). ¿Problemas de Posesión? ¿Y el justo título y la buena fe en la usucapión? **Revista Ivstitia.** Año 10. N. 118-119. Octubre- Noviembre. San José Costa Rica. 1996.
- RIVERO SANCHEZ. (Juan Marcos). "La hipótesis de la tumba vacía". **Revista Ivstitia.** Año 13. N. 147-148 Marzo- Abril. San José. Costa Rica, 1999.
- SANCHEZ BOZA (Ligia Roxana). "Vías para ejercitar la acciones de prescripción adquisitiva". **Revista Ivstitia.** San José, Costa Rica. Año 5. N. 49.
- TORREALBA NAVAS (Federico). "Modos de Adquisición y Transmisión de Derechos Reales. Bases para la Reforma del Derecho Positivo

Costarricense”. **Revista Iustitia**. San José, Costa Rica. Año 21. Número 251-252. Noviembre –Diciembre 2007.

- ULATE CHACÓN (Enrique Napoleón). Código Civil: Evolución Actual de los Institutos, Derechos Reales Agrarios, Posesión de Derechos y Otras Acciones. **Revista de Ciencias Jurídicas** Número 115. San José Costa Rica. Enero- Abril. 2008.
- YGLESIAS MORA (Roberto). La presunción de la buena fe del poseedor de cosa ajena. **Revista Iustitia**. San José. Costa Rica. 1988.

Trabajos Finales de Graduación.

- DIAZ DELGADO (Agustín Javier). **La Usucapión Extraordinaria, Análisis Histórico, Análisis Comparado y Perspectivas de Regulación en el Ordenamiento Jurídico Costarricense.** Tesis de Grado para Optar por el Grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. 1997.
- HERRERA ULATE (Miguel Ángel). **El Título en la Usucapión.** Tesis de Grado para Optar por el Grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. 1997.
- MARTINEZ CASTRO (Jessica Andrea). **Análisis Comparativo entre la Usucapión Civil y la Usucapión Agraria en la Jurisprudencia.** Tesis Final de Graduación para Optar por el Grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. 2001.
- RAMOS COREA (Jimmy Enrique). **La Buena y la Mala Fe Posesoria y sus Efectos Jurídicos”.** Tesis de Grado para Optar por Grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. 1986.
- ROJAS FERNANDEZ (José Francisco). **Requisitos Necesarios para la Usucapión de Inmuebles.** Tesis de Grado para Optar por el Grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. 1985.

- VASQUEZ ARTAVIA (Juan María). **La Posesión.** Tesis de Grado para Optar por el Grado de Licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica.

Normativa.

- **Código Civil.** PARAJELES VINDAS (Gerardo). Investigaciones Jurídicas. San José Costa Rica. 2006.
- **Código Civil. Concordado con Jurisprudencia Nacional.** SALAS MURRILLO (Evelyn). BARRANTES GAMBOA (Jaime Eduardo). Biblioteca Jurídica Dike. La Casa de los Riscos S.A. San José Costa Rica. 2004.
- **Código Agrario.** ZELEDÓN ZELEDÓN (Ricardo). Editorial Porvenir. Décima Edición. San José Costa Rica. 2001.
- **Código de Familia.** HULBERT VOLIO (Andrea). Investigaciones Jurídicas S.A. San José Costa Rica. 2004.
- **Ley de Tierras y Colonización.** N. 2825 de 14 de Octubre de 1961.
- **Ley de Titulación para Vivienda Campesina.** N. 6154. Anulada por la Sala Constitucional.
- **Ley de Informaciones Posesorias.** Investigaciones Jurídicas S.A. San José Costa Rica. 2005.

Jurisprudencia Judicial.

Sala Constitucional.

- Resolución 4587-97, de las 15:45 minutos, del 5 de agosto de 1997.
- Resolución N. 2802, de las 16:12 minutos, del 20 de abril de 1999.

Sala Primera de la Corte.

- Sentencia 16, de las 16:00 horas, del 23 de marzo de 1982.
- Sentencia 230 de las 16:00 horas, del 20 de julio de 1990.
- Sentencia 223 de las 15 horas 30 minutos, del 6 de julio de 1990.
- Resolución 162 de las 14:30 minutos, del 4 de diciembre de 1992.
- Resolución 19-93 de las 14:00 horas, del 7 de abril de 1993.
- Sentencia N68 de las 14:55 horas del 17 de agosto de 1994.
- Sentencia 60 de las 15:30 minutos del 31 de mayo de 1995.
- Resolución 45. San José a las 15:05 minutos del 22 de mayo de 1996.
- Sentencia 74 de las 15:50 minutos del 17 de julio de 1996.
- Resolución 162-F-99, de las 15:15 minutos del 7 de abril de 1999.
- Resolución 000821-2000. San José, a las 15:05 minutos del 1 de noviembre de 2000.
- Resolución 000856-F-2000. San José, a las 15:25 minutos del 15 de noviembre de 2000.
- Resolución 000920-F-2000. San José, a las 15:25 minutos del 13 de diciembre de 2000.
- Sentencia 197, de las 9:05 minutos del 8 de marzo del 2002.
- Resolución 134-F-2005 de las 10:10 minutos del 10 de marzo del 2005.
- Resolución 755-F-2006, San José, de las 14:00 horas del 5 de octubre del 2006. Voto Salvado.
- Sentencia 312 de las 11:15 minutos del 4 de junio del 2006.
- Sentencia 45-F-2007, de las 9:20 minutos del 27 de enero del 2007.
- Resolución 536-F-2007, de las 10:30 minutos, del 27 julio del 2007
- Sentencia 173 de las 10 horas del 4 de marzo del 2008.

Tribunal Agrario.

- Sentencia 457 de las 9:30 minutos del 30 de agosto de 2000.
- Sentencia 00927 del 13 de setiembre del 2006.
- Sentencia 00927 del 13 de setiembre del 2006.
- Sentencia 927 de las 10:45 minutos del 13 de setiembre de 2006.
- Sentencia 549 de las 11:08 minutos del 3 de julio de 2007.
- Voto N° 0973-F-07, de las 11:45 minutos del 29 de noviembre del 2007.

Tribunal Segundo Civil.

- Resolución No 46 de las 11:40 minutos del 12 de febrero del 2008.

Internet.

- http://rafaelvazquez.blogspot.com/2005_10_01_archive.html sitio visitado el 12 de julio del 2008 a las 16:00 horas.
- RABANAL ALIAGA (Juan Carlos). **La Posesión como base de la Usucapión.** <http://blog.pucp.edu.pe/item/24214>. Sitio web visitado el 12 de julio de 2008 a las 16:00 horas.
- TANTALEÁN ODAR (Reynaldo Mario). **Breve Tratamiento Legislativo Comparado de la Prescripción Adquisitiva de Dominio de Bienes Inmuebles.** <http://www.derechoycambiosocial.com/revista007/usucapion.htm> sitio web visitado el 2 de setiembre de 2008, a las 19:00 horas.
- www.poder-judicial.go.cr