

La Usurpación de bienes inmuebles en la jurisprudencia costarricense, durante el periodo 2010-2014

Carlos Eduardo González Mor

Sumario. Introducción. Para que opere la usucapión, es necesaria la concurrencia de varios requisitos. Si falta uno solo de ellos, no opera la prescripción adquisitiva. El título traslativo de dominio no debe confundirse con la posesión ni resulta de la mera tenencia del inmueble. La posesión no equivale ni sustituye al título. La posesión adquirida en virtud de un título no traslativo no es apta para la usucapión. Los actos facultativos o de simple tolerancia no dan derecho de posesión, pues esta requiere tanto el *corpus* como el *animus*. La usucapión opera cuando el título de transmisión o adquisición es *a non domino*. En materia civil, algunas personas juzgadoras señalan que es jurídicamente imposible adquirir por usucapión un bien inmueble inscrito. En materia agraria, sí es posible adquirir por usucapión un bien inmueble inscrito. Los convenios traslativos de dominio, según su cuantía, requieren documentarse, de modo que en materia civil los testimonios no son aptos para ese fin. En materia agraria, los criterios de apreciación de la prueba son más amplios y pueden basarse en normas de derecho o equidad.

RESUMEN EJECUTIVO

En este ensayo se pretenden mostrar los criterios vigentes en las materias agraria y civil, en torno a la figura de la usucapión de bienes inmuebles, emanados de algunos tribunales superiores agrarios y civiles de San José y la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en procesos ordinarios, durante el periodo 2010- 2014, usualmente coincidentes, aunque, en ocasiones contrarios, pese a que ambas ramas del derecho parten de una misma base normativa.

Se presenta también una breve reseña doctrinal y normativa, con el fin de tener una visión general del origen y evolución del instituto de la usucapión y de las tendencias actuales en cuanto a su regulación a nivel internacional. El tema es de gran vigencia y actualidad, dada la afirmación de un sector de la judicatura que afirma que no es posible usucapir sobre los bienes inmuebles.

En resumen, dichos criterios destacan que para la usucapión es necesaria la concurrencia de varios requisitos, entre estos el título traslativo de dominio, por lo cual al faltar uno solo de ellos, no opera la prescripción adquisitiva. El título traslativo

de dominio no debe confundirse con la posesión ni resulta de la mera tenencia del inmueble.

La posesión no equivale ni sustituye al título. La posesión adquirida en virtud de un título no traslativo no es apta para la usucapión. Los actos facultativos o de simple tolerancia no dan derecho de posesión, pues esta requiere tanto el *corpus* como el *animus*. La usucapión opera cuando el título de transmisión o adquisición es *a non domino*.

Algunos tribunales civiles señalan que es jurídicamente imposible adquirir por usucapión un bien inmueble inscrito. En materia agraria, sí es posible la usucapión contra tábulas. En materia civil, los convenios traslativos de dominio, según su cuantía, requieren documentarse, de modo que los testimonios no son aptos para ese fin. En materia agraria, los criterios de apreciación de la prueba son más amplios y pueden basarse en normas de derecho o equidad.

PALABRAS CLAVE: usucapión, prescripción adquisitiva, título traslativo de dominio.

ABSTRACT

In this essay is to show the current criteria in the agrarian and civil matters, around the figure of the adverse possession of real estate, emanating from some Agrarians and Civil High Courts of San Jose and the First Chamber of the Supreme Court, in ordinary processes usually coincide during the period 2010- 2014, although sometimes opposites, although both branches of law rules stem from the same base. a brief doctrinal and regulatory review, this in order to have an overview of the origin and evolution of the Institute of usurpation and current trends is also presented in terms of international regulation. The issue is of great force and present, given the assertion of a sector of the judiciary is not possible usucapir claims on real estate. In summary, these criteria include that the concurrence of several requirements, among them the deed transferring ownership, is required for adverse possession so to miss one of them, does not operate acquisitive prescription. The deed transferring ownership should not be confused with the possession or results from the mere possession of the property. Possession is not equivalent or substitute the title. Possession acquired under a non traslativo title, is not suitable for adverse possession. Physicians acts or mere tolerance is not entitled to possession, as this requires both the corpus and the animus. The title "usucapión" operates when the transmission or acquisition is a non domino. Some civil courts say it is legally impossible to acquire by adverse possession a registered real estate. To farming it is possible adverse possession against tabulae. In civil matters, conveyances

agreements domain, according to their amount, require documented, so that the testimonies are not suitable for this purpose. In agricultural matters, the assessment criteria of the test are wider, can be based on rules of law or equity. **KEY WORDS:** usucaption, purchasing prescription, domain traslative title

1. Introducción

La usucapión, también conocida como prescripción adquisitiva, modo originario de adquisición de la propiedad, es un instituto jurídico cuyo origen se remonta al derecho romano y, desde entonces, genera intensos debates en el ámbito académico y jurisdiccional. Así, en esta breve reseña, se pretenden mostrar los criterios vigentes en las materias agraria y civil, emanados de los máximos tribunales durante el periodo 2010-2014, en ocasiones coincidentes y, en otras divergentes, pese a que ambas ramas del derecho parten de una misma base normativa.

Criterio 1. Para que opere la usucapión, es necesaria la concurrencia de varios requisitos: cosa hábil, es decir, **susceptible de propiedad privada;** ubicada dentro del comercio; título traslativo de dominio o justo título; buena fe; posesión y transcurso del tiempo, ejercida aquella en calidad de propietario, en forma continua, pública, pacífica y por diez años o más. **Si falta uno solo de ellos, no opera la prescripción adquisitiva.** Dichos requisitos pueden ser revisados **de oficio** por la persona juzgadora.

Estos requisitos legales se derivan precisamente de los artículos 853 y siguientes del Código Civil (Capítulo II. De la prescripción positiva). Además, se mencionan como presupuestos de la usucapión desde el derecho romano clásico: *possessio, tempus, res habilis, iusta causa o iusto titulus, bona fides*.

Hay coincidencia entre tribunales civiles y agrarios, al exigir todos y cada uno de dichos requisitos, rechazando en varias resoluciones la pretensión de usucapión, al faltar al menos uno de estos requisitos, pese a que, por lo general, en los casos revisados, se logró demostrar la posesión ejercida en forma continua, pública, pacífica, por diez años o más.

Donde usualmente aquellos que pretenden usucapir fallan, es en demostrar que se ejerció la posesión sobre el bien a título de dueño (en muchas ocasiones se trata de servidores de la posesión, peones, administradores que buscan aprovechar dicha circunstancia y la inercia del titular para intentar usucapir).

También es usual que el requisito ausente sea la buena fe que, aunque se presume, en numerosos casos los titulares registrales logran demostrar lo contrario, por ejemplo, que la persona sabía quién era el legítimo dueño del inmueble. El otro requisito que con frecuencia está ausente para configurar la usucapión es precisamente el título traslativo de dominio.

Se pueden consultar, entre otros votos, los siguientes: **Sala Primera, n.º 1595** de las 8:15 horas del 6 de diciembre de 2012; **n.º 274** de las 9:05 horas del 17 de marzo de 2011; **n.º 1261** de las 9:35 horas del 4 de octubre de 2012; **n.º 1322** de las 15:10 horas del 1º de octubre de 2013; **n.º 260** de las 14:30 horas del 18 de febrero del 2010; **n.º 470** de las 10:55 horas del 7 de abril de 2011. **Tribunal Agrario, n.º 345** de las 10:42 horas del 6 de abril de 2011 y **n.º 489** de las 9:00 horas del 26 de mayo de 2010. **Tribunal 2º Civil, Sección Segunda, n.º 73** de las 10:20 horas del 27 de marzo de 2013.

Criterio 2. El título traslativo de dominio **no debe confundirse con la posesión**, ni resulta de la mera tenencia del inmueble. Esta **posesión no equivale ni sustituye al título.** Desde hace veinticinco años, este es uno de los aspectos divergentes sobre el tema de la usucapión entre personas juzgadoras civiles y agrarias.

El título y la buena fe se hallan tan ligados que incluso se ha llegado a afirmar que "la falta de justo título excluye la buena fe", según se desprende de la resolución del Tribunal 2º Civil, Sección Primera, n.º 320 de las 14:50 horas del 29 de agosto de 2012:

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

Desde finales de los años noventa, la línea mayoritaria en la Sala Primera señala que la posesión por sí misma no puede justificar la usucapión. No obstante, en definitiva no es un tema pacífico, particularmente en aquellos casos donde se alega una posesión originaria. Así, en el voto n.º 756-2008 de las 10: 25 horas del 7 de noviembre de 2008, con integración de tres suplentes y con redacción de la magistrada Bresciani Quirós, se emite el criterio de que, “en razón de la falta de título, en la prescripción adquisitiva concuerda con el acto de obtención posesoria”.

Se pueden consultar de la Sala Primera: voto n.º 136 de las 8:35 horas del 30 de enero de 2012 y **n.º 410** de las 8:50 horas del 20 de marzo de 2014. **Tribunal 2 º Civil, Sección I, n.º 382** de las 10:30 horas del 18 de octubre del 2012. **Tribunal Agrario n.º 635** de las 11:06 horas del 3 de junio de 2013.

Criterio 3. La posesión adquirida en virtud de un **título no traslativo** no es apta para la usucapión. No puede modificarse la causa adquisitiva. Esto se explica en cuanto existen otras formas de adquirir la posesión, independientemente del derecho de propiedad, por ejemplo mediante consentimiento o contrato, por el hecho de conservar la posesión por más de un año, y en todos los casos en que la ley lo autoriza como seguridad del acreedor, para retener la cosa de su deudor o manda que los bienes pasen a un depositario (art. 279, Código Civil).

De tal forma, si se ha entrado en posesión en virtud de un arrendamiento o, si por mera tolerancia, no se cuenta con el requisito del título y, si se trata de un derecho real diverso del dominio (por ejemplo, el usufructo), se podría adquirirlo por usucapión, pero no el derecho de propiedad.

Este criterio es el mismo tanto en resoluciones de personas juzgadoras agrarias y civiles. Si una persona ingresó a través de un permiso o convenio (arriendo, préstamo u otros no traslativos de dominio), de ninguna manera, a pesar del transcurso de los diez años, puede afirmarse como dueño por usucapión.

Es frecuente en los procesos judiciales de prescripción adquisitiva, que algunos aleguen que si bien ingresaron a la propiedad como peones, cuidadores, administradores o cualquier otro servidor de la posesión, luego de un tiempo, continuaron la posesión a título de dueños.

Al respecto, la jurisprudencia ha sido unánime al señalar que no es posible variar unilateralmente la causa por la cual se ingresó al inmueble.

Se pueden consultar las siguientes resoluciones entre otras:

Sala Primera, n.º 410 de las 8:50 horas del 20 de marzo de 2014; **n.º 431** de las 9:10 horas del 8 de abril de 2010.

Tribunal 2º Civil, Sección II, n.º 314 de las 11:40 horas del 24 de octubre de 2013; **n.º 301** de las 10:40 horas del 31 de agosto de 2010; **n.º 77** de las 11 horas del 27 de marzo de 2013.

Tribunal 2º Civil, Sección I, n.º 301 de las 14:20 horas del 13 de septiembre de 2013 y **n.º 320** de 14:50 horas del 29 de agosto de 2012.

Tribunal Agrario n.º 478 de las 16:01 horas del 26 de abril de 2012; **n.º 592** de las 8:01 horas del 18 de mayo de 2012; **n.º 64** de las 11:50 horas del 29 de enero de 2013; **n.º 52** de las 14:15 horas del 28 de enero de 2010; **n.º 80** las 10: 40 horas del 29 de enero de 2010; **n.º 99** de las 16:03 horas del 8 de febrero de 2010; **n.º 107** de las 14:00 horas del 11 de febrero de 2010 y **n.º 890** de las 15:01 horas del 30 de julio de 2012.

Criterio 4. Los actos facultativos o de **simple tolerancia** no dan derecho de posesión. El principio de que los actos facultativos o de **simple tolerancia** no dan derecho de posesión está expresamente contenido en el artículo 279, inciso 1) del Código Civil.

Tal y como se indica en doctrina, la posesión abarca dos elementos: *corpus* y *animus*, este último elemento distingue la posesión de la mera tenencia, ya que la “posesión con *animus domini* se configura cuando la posesión se ejerce con la intención de convertirse en dueño del bien que se posee, y es este tipo de posesión, unida a otros requisitos, la idónea para adquirir la propiedad”. (Meza, 2009, p. 23).

La mera detentación produce efectos limitados, pues si bien proporciona acciones de defensa interdictal (conforme a los artículos 307 del Código Civil, 457 y siguientes del Código Procesal Civil), no es apta para usucapir.

En cambio, Brenes Córdoba señala, “está sujeta a todas las responsabilidades tanto penales como civiles que en su contra establece el derecho positivo, pues su posesión comprende un caso de evidente mala fe” (1989, p. 54).

La mera tolerancia se da, por lo general, en relaciones de parentesco o de mucha confianza, en las cuales, sin que exista siquiera un convenio, el titular registral del bien permite a una persona que realice actos posesorios sobre el inmueble.

Tal y como el Código Civil costarricense lo señala, la simple tolerancia no da derecho de posesión (artículo 279). La mera detentación produce efectos limitados,

pues si bien proporciona acciones de defensa interdictal (conforme a los artículos 307 del Código Civil, 457 y siguientes del Código Procesal Civil), no es apta para usucapir. Albaladejo señala:

Las expresiones en virtud de licencia o por mera tolerancia abarcan, entre ambas, cualesquier supuesto en que: 1) realmente el autorizado o tolerado posea la cosa o derecho, es decir, ejecute verdaderamente actos posesorios pero no como titular, sino admitiendo que la propiedad u otro derecho que sea corresponde al que le da licencia o tolerancia; 2) el autorizado o tolerado realiza actos que se le permiten o que, sin mediar permiso, no se reprimen, pero que recayendo sobre la cosa no dan lugar a verdadera posesión de ésta. (2013, p. 355).

Tal y como se indica en doctrina, la posesión abarca dos elementos: *corpus* y *animus*. Este último elemento distingue la posesión de la mera tenencia. La posesión con *animus domini* se configura cuando se ejerce la posesión con la intención de convertirse en dueño del bien que se posee, y es este tipo de posesión, unido a otros requisitos, el idónea para adquirir la propiedad (Meza, 2009, p. 23). Se observa este criterio en estos votos:

Sala Primera, n.º 594 de las 8:30 horas del 15 de mayo de 2013. **Tribunal Agrario, n.º 1049** de las 9:10 horas del 29 de septiembre de 2011; **n.º 562** de las 16:05 horas del 8 de mayo de 2012 y **n.º 755** de las 13:53 horas del 22 de junio de 2012.

Criterio 5. La usucapión opera cuando el título de transmisión o adquisición es a **non domino**, es decir, de quien no es dueño (*verus domino*). El título traslativo de dominio debe provenir de quien no es dueño, por lo cual cuando la transmisión proviene del *verus domino*, sea cuando emana del dueño o verdadero dueño, porque en este caso, si el título es perfecto, todos sus efectos surten de inmediato, 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.

Este es un criterio pacífico tanto en doctrina como en jurisprudencia. Si el dueño verdadero hace la transmisión del bien y, si por cualquier razón, no se logra su inscripción, lo correcto es gestionar la culminación del negocio jurídico mediante una ejecución forzosa del contrato. Por ejemplo, se hace una compraventa, el adquirente paga el precio y entra en posesión a título de dueño. Aun cuando transcurran diez años, la usucapión no procede.

Se pueden consultar entre otros votos:

Sala Primera, n.º **1363** de las 8:20 horas del 18 de octubre de 2012; n.º **1320** de las 15:00 horas del 1º de octubre de 2013; n.º **764** de las 8:30 horas del 24 de junio de 2010. **Tribunal 2º Civil, Sección I**, n.º **316** de las 10 horas del 8 de septiembre de 2014. **Tribunal 2º Civil, Sección II**, n.º **208** de las 13:30 horas del 28 de julio de 2011.

Tribunal Agrario, n.º **1023** de las 10:02 horas del 20 de septiembre de 2011; n.º **719** de las 16:30 horas del 24 de julio de 2013.

Criterio 6. En materia civil, algunas personas juzgadoras consideran que es jurídicamente imposible adquirir por usucapión un bien inmueble inscrito. En materia agraria, lo usual es que se presente la demanda de prescripción adquisitiva contra el titular registral del bien inmueble y si se declara la usucapión contra tábulas.

Según este criterio observado, en las resoluciones del Tribunal Civil, no resulta posible por vía de la prescripción positiva vencer el derecho de propiedad debidamente inscrito. El **Tribunal 2º Civil, Sección I**, expresa en forma tajante que **“no procede adquirir por usucapión cuando la parte accionada es la titular registral del inmueble”**. (n.º **002** de las 9:10 horas del 15 de enero de 2013).

Este es un criterio que es indudablemente divergente de los criterios utilizados en la jurisdicción agraria, donde la usucapión contra tábulas es usual, pues el proceso ordinario siempre se interpone siempre contra el titular registral.

La Sala Primera ha confirmado las resoluciones venidas en alzada, sin ahondar en el punto en particular. El criterio se basa, según las resoluciones consultadas, en que el ordenamiento jurídico le otorga una validez superior a la inscripción registral de la propiedad, en aras del principio de seguridad jurídica. Indudablemente este criterio busca tutelar el tráfico mercantil y dar primacía a la publicidad y buena fe registral. Este definitivamente no es un tema pacífico, es divergente del criterio del Tribunal Agrario. Al respecto, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia señaló en la resolución n.º 197 de las 9:05 horas del 8 de marzo de 2002:

*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, verbigracia la resolución número 27 de las 15:30 minutos, del diez 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 catorce de febrero de 1961 y sus reformas para el poseedor en precario.

Dicha resolución continúa señalando que la usucapión contra tábulas (es decir, sobre bienes inscritos) tiene sus opositores, al efecto se cita la resolución 001- F – 99 de las 14 horas del 6 de enero de 1990, con la redacción del magistrado Hugo Picado, en la cual de modo extenso se expone la problemática. En esta resolución, la Sala Primera sostiene que, en el sistema costarricense, tratándose de bienes inscritos, se demuestra la condición de propietario con la titularidad registral, con fundamento en los artículos 455 y 456 del Código Civil, de lo cual concluye que la inscripción registral es lo relevante para hacer prevalecer el título.

Este criterio hace recordar la discusión planteada sobre el tema en el derecho español, en la cual durante muchos años se debatió sobre la posibilidad o no de usucapir bienes inmuebles inscritos, dada la existencia de una norma expresa que señala:

Contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo. (Art. 1949, Código Civil Español).

Dicha discusión surgió por la existencia de dos normas, aparentemente contrapuestas, una en la Ley Hipotecaria y otra en el Código Civil. No obstante, recientemente en la resolución del Tribunal Superior (S.T.S., 21 enero de 2014), se resolvió que en materia de usucapión “contra tábulas”, el artículo 1949 del Código Civil ha quedado derogado por el artículo 36 de la Ley Hipotecaria, con lo cual **ya no es necesario** que quien pretenda la usucapión contra tercero registral tenga su **título también inscrito en el Registro de la Propiedad**, sino que le basta con la mera posesión de hecho.

Tribunal 2° Civil, Sección I., n.º 329 de las 11:00 horas del 28 de octubre de 2011.

De seguir la tesis del recurrente en el sentido de la posesión decenal vence al derecho de propiedad, se violentaría el principio de seguridad jurídica, puesto que toda persona interesada en adquirir un bien inmueble debería investigar aspectos extra

registrales, como por ejemplo, quien ostenta la posesión del bien a adquirir, lo cual provocaría un impedimento a la rapidez que debe, imperar en las negociaciones de bienes. Por ende, todos los argumentos de la parte recurrente, en torno a que su derecho de posesión debe ser tutelado por encima del de propiedad, carecen de contenido jurídico. [...] Tal y como lo señalamos supra, **no resulta posible por vía de la prescripción positiva vencer el derecho de propiedad debidamente inscrito**, ya que nuestro ordenamiento jurídico le otorga una validez superior a la inscripción registral de la propiedad, en aras del principio de seguridad jurídica (artículos 267, 455 y 456 del Código Civil).

Dicha resolución del Tribunal Civil fue confirmada por la Sala Primera en la resolución número **599** de las 9:00 horas del 15 de mayo de 2013, la cual además agregó:

De lo recién transcrito, resulta claro que el rechazo de la demanda –en cuanto al extremo que se reclama– deriva, no del incumplimiento de los requisitos fijados en el ordenamiento sino de la imposibilidad jurídica de adquirir la propiedad de un bien inmueble mediante la usucapión cuando el bien se encuentra inscrito registralmente. Se trata, como se puede observar, de la improcedencia de la pretensión adquisitiva en el caso concreto, criterio que no fue cuestionado en el recurso.

Tribunal 2° Civil, Sección Primera, n.º 150 de las 10 horas del 2 de junio de 2011.

*Si no se cuenta con justo título traslativo del derecho de propiedad, no cabe admitir la usucapión en contra de quien tiene título inscrito en el Registro. En tema de usucapión, este Tribunal en la sentencia número 126 de 9 horas del 16 de mayo de 2006, resolvió: "VIII.-[...] **No es jurídicamente posible que se pueda adquirir un inmueble que se encuentra inscrito** en el Registro Público de la Propiedad, mediante prescripción positiva o usucapión.- Se ha de tener en consideración que la finca a que se refiere este litigio se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y no se puede usucapir, se reitera, como lo pretende la actora contra inmueble inscrito".*

Criterio 7. En materia civil, los convenios traslativos de dominio, según su cuantía, **requieren documentarse para acreditarlos**, de modo que los testimonios

(declaraciones de testigos) no son aptos para ese fin. En agrario, puede acreditarse incluso con prueba testimonial.

Sala Primera, n.º 242 de las 13:40 horas del 22 de febrero de 2012.

Los testimonios, en este caso son insuficientes para demostrar la existencia del contrato que se pretende probar. Esto implica que en este proceso la prueba testimonial no puede acreditar el título traslativo de dominio.

Sala Primera, n.º 1363 de las 8:20 horas del 18 de octubre de 2012:

En punto a la solicitud de que se ordene escriturar el traspaso para inscribir a su nombre, no logró probar que adquirió la finca en virtud de un contrato traslativo de dominio. Convenios de este tipo y según su cuantía, requieren documentarse, de modo que los testimonios no son aptos para ese fin.

Tribunal 2º Civil, Sección II, n.º 356 de las 11:00 horas del 31 de octubre de 2014.

*[...] esas manifestaciones no pueden interpretarse como una **donación verbal** del inmueble, pues ese tipo de contrato **no está reconocido en nuestro ordenamiento jurídico**.*

Tribunal Agrario, n.º 177 de las 16:25 horas del 26 de febrero de 2010.

[...] no se hizo ningún documento de traspaso sobre el inmueble en litigio por parte del señor Vitalino A., pero [...] en este caso incluso se le traspasó la posesión al señor Ronulfo G., estando en vida el señor Vitalino, configurándose la venta con la determinación de cosa y precio únicamente, por lo que no requiere para su validez y eficacia se realice en documento alguno.

Hay diferencias en materia agraria y en materia civil, respecto a la apreciación o valoración de la prueba del título traslativo de dominio. En materia civil, según su cuantía, los convenios traslativos de dominio requieren documentarse para tenerlos por acreditados, de modo que los testimonios (declaraciones de testigos) no son aptos para ese fin. La situación es diferente en materia agraria, en la cual rige el principio de libre valoración de la prueba que permite resolver con criterios de equidad y de derecho.

En el caso *supra* expuesto, se considera válida una donación verbal como título traslativo de dominio, lo cual supone desde la perspectiva civil un quebranto a la normativa general, el cual establece que la donación verbal es un contrato solemne, solo se admite cuando ha habido tradición y cuando se trate de bienes muebles, cuyo valor no pase de doscientos cincuenta colones. En los demás casos, se requiere escritura pública, según el artículo 1397 del Código indica. Al respecto, la regla general en la legislación civil establece que:

No será admisible la prueba testimonial para demostrar la convención o acto jurídico cuyo objeto tenga un valor mayor al 10% de la suma mínima que se haya fijado para la procedencia del recurso de casación. En tal caso, toda convención o acto jurídico deberá constar en un documento. (Art. 351, Código Procesal Civil).

El mismo artículo establece excepciones a dicha regla, al indicar que “la prueba testimonial será admisible para comprobar actos jurídicos cuyo objeto tenga un valor mayor al indicado, y para comprobar las convenciones que haya habido entre las partes”, en los siguientes casos:

- Cuando exista un principio de prueba por escrito.
- Cuando haya sido imposible al que invoca la prueba testimonial procurarse una literal, o cuando, a consecuencia de caso fortuito, haya perdido la que se había procurado.

Se admite la prueba testimonial, aunque el objeto que constituya la materia de la obligación exceda del valor indicado, si la persona acreedora limita su reclamo a ese valor y renuncia al exceso. Cabe agregar que los tribunales podrán permitir la prueba testimonial más allá del límite indicado, teniendo en cuenta las cualidades de las partes, la naturaleza de la convención o acto jurídico y cualquier otra circunstancia.

Por el contrario, en materia agraria, esta limitación probatoria no existe; conforme al principio de libre valoración de la prueba (artículo 54 de la Ley de la Jurisdicción Agraria), establece que la persona juzgadora resolverá con criterios de derecho y de equidad, sin sujeción a las normas tasadas del derecho ordinario. Esta facultad de la persona juzgadora agraria ha sido interpretada de múltiples maneras:

Cuando la ley permite al juez agrario la libre apreciación probatoria, la premisa es la regla de la experiencia que él conoce y aplica en el campo agrario. La base del razonamiento es la experiencia externa e interna de la

realidad agraria –y el medio en el que se desenvuelve– y del orden moral. Por ello a la valoración del Juez Agrario se agrega la imaginación, la sicología y la sociología. Así lo ha establecido reiteradamente el Tribunal Superior Agrario, al momento de redactar los fallos. Las reglas o máximas de experiencia le sirven para rechazar las afirmaciones del testigo, o la confesión de la parte, o lo relatado en un documento, o las conclusiones que se pretende obtener de los indicios, y hasta el dictamen de peritos. La convicción del juez agrario es un acto puramente psicológico, aplicado a una situación concreta, viva, propia de la realidad agraria. El Juez Agrario debe examinar la credibilidad de lo que dice un testigo, o de una parte, para justipreciar su valor. Pero también ha de analizar la experiencia social, el medio -mundo agrario- en donde se desenvuelve el conflicto, e incluso la cultura y el comportamiento del campesino. Por ello debe tenerse en cuenta, por un lado la autenticidad y sinceridad de cada prueba cuando se trate de documentos, confesiones y testimonios; por otro lado, determinar su exactitud y credibilidad. Con ello se garantizan los principios de lealtad y probidad en el resultado del elemento probatorio. (Tribunal Agrario n.º 100 -1999).

Comentario: Difiere en este aspecto de la valoración de la prueba que se da en materia agraria, la cual no tiene limitaciones en cuanto a la admisión de prueba testimonial para demostrar la existencia de un contrato, independientemente de su cuantía. Esto se dispone conforme al principio de libre valoración de la prueba, previsto en el artículo 54 de la Ley de la Jurisdicción Agraria.

Cabe recordar además que, según el sistema de nudo consenso que rige la transmisión de derechos reales en Costa Rica, la cual sigue el modelo francés, se transmite la propiedad de bienes muebles e inmuebles, en relación con las partes contratantes, por el solo hecho del convenio que tenga por objeto transmitirla, independientemente de su inscripción en el registro respectivo y la tradición, lo cual está expresamente regulado en el artículo 480 del Código Civil costarricense.

Evidentemente, esto excluye a terceros que no intervinieron en el convenio, quienes se verán afectados únicamente a partir de la fecha de presentación del título al registro, cuando esté sujeto a inscripción (artículo 455 del Código Civil).

Conclusiones

En general, durante los últimos cinco años, los criterios jurisprudenciales en torno al título traslativo de dominio a efectos de la usucapión de bienes inmuebles, en los procesos ordinarios, resueltos por los tribunales superiores agrarios y civiles de San José y la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia se han mantenido uniformes.

Como punto de partida, para que la usucapión opere, es necesaria la concurrencia de varios requisitos: cosa hábil, es decir, susceptible de propiedad privada; ubicada dentro del comercio; título traslativo de dominio o justo título; buena fe; posesión y transcurso del tiempo, ejercida aquella en calidad de propietario, en forma continua, pública, pacífica y por diez años o más. Según se logró verificar en las resoluciones consultadas, hay plena coincidencia, tanto en la jurisdicción agraria como en la civil de que si falta uno solo de ellos, la prescripción adquisitiva no opera.

Es claro también que no debe confundirse el título traslativo de dominio con la posesión, ni resulta de la mera tenencia del inmueble. Es decir, la posesión no equivale ni sustituye al título. Ahora bien, no compartimos la idea de que la falta de justo título excluye la buena fe, pues son presupuestos independientes, y la ausencia de uno no lleva, necesariamente, a la ausencia del otro. Cada persona juzgadora deberá hacer el análisis por separado, de todos y cada uno de los presupuestos para usucapir.

También es criterio común, tanto de la jurisdicción civil como de la jurisdicción agraria, la convicción de que la posesión adquirida en virtud de un título no traslativo no es apta para la usucapión. Más que ello, se requiere una *iusta causa possidendi* – conforme la denominación en el derecho romano clásico– sea que el usucapiente adquiera la posesión teniendo como base una relación con el poseedor precedente, idónea o apta para justificar positivamente la adquisición. Con ello, se descartan arrendatarios, usufructuarios, depositarios, herederos (antes de la adjudicación de bienes), fiduciarios y otras personas que poseen patrimonios o bienes sin título traslativo de dominio.

Los actos facultativos o de simple tolerancia no dan derecho de posesión. Una posesión tolerada en razones de parentesco, amistad, solidaridad, de manera alguna faculta para que, transcurridos diez años, la persona beneficiada de dicha tolerancia pueda adquirir, por prescripción adquisitiva, criterio coincidente en personas juzgadoras civiles y agrarios.

Hay coincidencia jurisprudencial también al establecerse que la usucapión opera cuando el título de transmisión o adquisición es *a non domino*; es decir, de quien no es dueño, pues cuando la transmisión proviene del titular registral del inmueble en litis, podría estarse en presencia de un problema contractual, pero no de una adquisición por usucapión común o prescripción positiva.

Se observa un criterio más polémico en algunas resoluciones dictadas en materia civil, pues de manera tajante establecen que es jurídicamente imposible adquirir por usucapión un bien inmueble inscrito. Si bien es cierto, ya en periodos anteriores, se observan criterios más moderados dirigidos a cuestionar la ausencia del título del usucapiente. En los últimos años, se observa esta afirmación que, de manera absoluta, niega la posibilidad jurídica de la conocida "usucapión contra tábulas". De acuerdo con la motivación que llevó a algunas personas juzgadoras civiles a emitir dicho criterio, se observa como justificación que, si se permite la usucapión contra bienes inmuebles inscritos, *"se violentaría el principio de seguridad jurídica"*, puesto que toda persona interesada en adquirir un bien inmueble, debería investigar aspectos extraregistrales, como por ejemplo, quien ostenta la posesión del bien a adquirir, *"lo cual provocaría un impedimento a la rapidez que debe, imperar en las negociaciones de bienes"*.

La realidad es que, en Costa Rica y en otros países, se ha impulsado la *due dilligence* o diligencia debida del profesional asesor de la persona compradora previo a suscribir un negocio jurídico, lo cual incluye, sin duda alguna, la investigación de aspectos extraregistrales, para garantizar al adquirente que su derecho inscrito en el Registro Público no esté vacío de contenido.

No se comparte ese criterio en materia agraria, pues la usucapión contra propietario registral es la regla general en los procesos ordinarios agrarios, en donde el conflicto se origina precisamente cuando la persona que ha ejercido la posesión a título de dueña, en forma continua, pública, pacífica y por diez años o más, con buena fe y justo título, dirige su demanda precisamente contra el titular registral del inmueble. Esto sucede también en la contrademanda, cuando el titular registral intenta una acción reivindicatoria.

Finalmente, un aspecto más de índole procesal consiste en el criterio vigente en materia civil, derivado de la disposición contenida en el artículo 351 del Código Procesal Civil, en cuanto a que los convenios traslativos de dominio, según su cuantía, requieren documentarse para acreditarlos, de modo que los testimonios (declaraciones de testigos) no son aptos para ese fin, particularmente cuando se trata de la donación, contrato solemne que requiere de escritura pública.

La jurisdicción agraria mantiene un criterio diverso, amparada en el principio de libre apreciación de la prueba, sin sujeción estricta de las normas del derecho común, según el artículo 54 de la Ley de la Jurisdicción Agraria establece. Por este motivo, es admisible cualquier medio de prueba, incluyendo testimonial, para acreditar un convenio traslativo de dominio.

En resumen, se puede observar que, en el último quinquenio, prácticamente se mantienen vigentes y sin cambios los criterios jurisprudenciales de los años precedentes. Con las excepciones expuestas, los criterios han sido uniformes a través de los años, con más puntos de convergencia que divergencia, situación que parece que no ha variado para la unidad de tiempo seleccionada (años 2010 a 2014).

Eso sí, se debe advertir que en lo interno de cada jurisdicción (civil o agraria), según la integración del tribunal, se pueden observar criterios de mayorías y minorías, lo cual confirma que la temática no es pacífica.

Se concluye este estudio señalando que los supracitados criterios jurisprudenciales de juzgados agrarios y civiles en ningún caso son de acatamiento obligatorio (ya que en Costa Rica solo las resoluciones de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia son vinculantes), sí pueden servir de referencia a las personas juzgadoras y usuarias del sistema de Administración de Justicia costarricense, al momento de dirimir un conflicto.

La idea central que parece permear a través del tiempo es que, desde sus orígenes romanos, el tema del título tiene una fuerte connotación ética, pues de lo que trata en principio es verificar que una persona pueda adquirir un inmueble –y que se debe autorizar– por razones de seguridad jurídica, tratando de minimizar el daño patrimonial a otras personas.

Por ello, se insiste en la necesidad de que sea una posesión calificada, a título de dueño, con buena fe y con justo título, presupuestos que muchas veces se constituyen en verdaderas barreras para los *usucapientes* y que originan el rechazo de muchas demandas de prescripción positiva.

Una última reflexión: la usucapción tiene como finalidad cesar el estado de incertidumbre de quien posee un bien determinado. Por ello, la jurisprudencia, mediante criterios convergentes, también debería coadyuvar a brindar un mínimo estándar de seguridad jurídica.

En este sentido, se recomienda reformar el Código Civil para la incorporación de la prescripción extraordinaria en la legislación costarricense, acorde con la evolución histórica del instituto de la usucapción y, a la vez, conforme con las tendencias en las legislaciones modernas. Dicha reforma zanjará cualquier discusión sobre el título en aquellos casos de prescripción extraordinaria, donde se exigirá que una posesión extraordinaria sea el doble de tiempo que la ordinaria.

Referencias bibliográficas

Libros

Albaladejo, M. (2004). *La usucapión*. Madrid: Editorial Bosch.

Albaladejo, M. (2013). *Derechos reales: Parte general I. La propiedad II. Iura in re aliena III. / comentado por Ricardo Zeledón Zeledón*. Editorial Investigaciones Jurídicas S. A.

Abreu, L. (2012). *La función socio-ambiental de la propiedad agraria. Temas de derecho agrario contemporáneo*. San José: ISOLMA.

Amaral, F. (2003). *Direito civil*. Rio de Janeiro: Ed.Renovar. (5ª ed).

Brenes, A. (1989). *Tratado de los bienes*. San José: Editorial Juricentro.

Guerrero, R. (1996). *Derecho agrario costarricense. La Usucapión y la oposición a la inscripción del título*. Antología derechos reales II. Universidad de Costa Rica.

Hernández, A. (1987). *La posesión. Obras completas..* Madrid: Editorial Espasa Calpe. Tomo II.

Lasarte, C. (2012). *Compendio de derechos reales*. Madrid: Editorial Marcial Pons.

Mazzart, A. (2001). *El contenido normativo de la legislación sobre tierras incultas en Italia: el rol del*

Estado. En: Síntesis de derecho agrario. Piza: Editorial ETS. (3ª ed.).

Meza, A. (1994). *La posesión agraria*. (2ª ed.). San José: Editorial Barrabás.

Meza, A. (2009). *Tratado de la posesión*. San José: Editorial Barrabás.

Planiol, M. y Ripert, G. (1997). *Derecho civil. Clásicos del derecho*, Harla.

Ulate, E. (2006). *Manual de derecho agrario y justicia agraria*. CONAMAJ. Comisión Nacional para el Mejoramiento de la Administración de Justicia. San José.

Ulate, E. (2012). *Jurisprudencia del tribunal agrario y la Ley de Tierras y Colonización*. Temas de derecho agrario contemporáneo. San José: ISOLMA.

Zeledón, R. (1983). *La propiedad*. Fundación Internacional de Derecho Agrario Comparado. San

José: Editorial Juricentro.

Zeledón, R. (1987). *Código Civil y realidad*. San José: Editorial Alma Mater.

Revistas

Castro, M (2010). Tutela del demanio costero. *Derecho agrario y derecho procesal agrario*. Editorial de la Escuela Judicial.

Escoto, C. (2010). Retos en el agro a la luz de la sostenibilidad del ambiente del siglo XXI. Derecho agrario y derecho procesal agrario. *Revista de la Escuela Judicial*, año 1.

Facio, G. (1996). La primacía del título registral en la acción reivindicatoria. *Revista Ivstitia*, año 10, n.º 120, diciembre.

Meza, A. (1998). Los problemas del título: la posesión y la buena fe en los conflictos agrarios.

Revista Ivstitia, año 12, n.º. 141-142, septiembre-octubre.

Meza, A. (1999). Sobre hipótesis muertas y tumbas vacías. *Revista Ivstitia*, año 13, n.º 151-152, julio-agosto.

Rivero, J. (1996). ¿Problemas de posesión? ¿Y el justo título y la buena fe en la usucapión? *Revista Ivstitia*, año 10, n.º. 118-119, octubre-noviembre.

Rivero, J. (1999). La hipótesis de la tumba vacía. *Revista Ivstitia*, año 13, n.º 147-148 marzo-abril.

Sánchez, L. (1991). Vías para ejercitar la acciones de prescripción adquisitiva. *Revista Ivstitia*, año 5, n.º 49, enero.

Torrealba, F. (2007). Modos de adquisición y transmisión de derechos reales. Bases para la reforma del derecho positivo costarricense. *Revista Ivstitia*, año 21, n.º 251-252. noviembre –diciembre.

Ulate, E. (2008). Código Civil: evolución actual de los institutos, derechos reales agrarios, posesión de derechos y otras acciones. *Revista de Ciencias Jurídicas*, n.º 115, enero-abril.

Ulate, E. (2010). La dimensión constitucional de la propiedad agraria. En: *Derecho agrario y derecho procesal agrario. Revista de la Escuela Judicial*.

Anexo n.º 1. Sentencias consultadas **de la Corte Suprema de Justicia**

Sala Constitucional,

n.º 4587 de las 15:45 horas del 5 de agosto de 1997.

Sala Primera

n.º 16 de las 16:00 horas del 23 de marzo de 1982.

n.º 162 de las 14:30 horas del 4 de diciembre de 1992.

n.º 19 de las 14:00 horas del 7 de abril de 1993.

n.º 68 de las 14:55 horas del 16 de agosto de 1994.

n.º 127 de las 15:30 horas del 10 de noviembre de 1995.

n.º 45 de las 15:05 horas del 22 de mayo de 1996.

n.º 117 de las 10:00 horas del 31 de octubre de 1996.

n.º 1 de las 14 horas del 6 de enero de 1999.

n.º 821 de las 15:35 horas del 1º de noviembre de 2000.

n.º 197 de las 9:05 horas del 8 de marzo de 2002.

n.º 936 de las 9:20 horas del 4 de noviembre de 2004.

n.º 134 de las 10:10 horas del 10 de marzo de 2005.

n.º 45 de las 9:20 horas del 26 de enero de 2007.

n.º 756 de las 10:25 horas del 7 de noviembre de 2008.

n.º 910 de las 11:04 horas del 10 de septiembre de 2009.

n.º 260 de las 14:30 horas del 18 de febrero de 2010.

n.º 431 de las 9:10 horas del 8 de abril de 2010.

n.º 764 de las 8:30 horas del 24 de junio de 2010.

n.º 796 de las 14:20 horas del 1º de julio del 2010.

n.º 274 de las 9:05 horas del 17 de marzo de 2011.
n.º 470 de las 10:55 horas del 7 de abril de 2011.
n.º 1083 de las 8:30 horas del 8 de septiembre de 2011.
n.º 242 de las 13:40 horas del 22 de febrero de 2012.
n.º 390 de las 15:20 horas del 15 de marzo de 2012.
n.º 1261 de las 9:35 horas del 4 de octubre de 2012.
n.º 1363 de las 8:20 horas del 18 de octubre de 2012.
n.º 1595 de las 8:15 horas del 6 de diciembre de 2012.
n.º 594 de las 8:30 horas del 15 de mayo de 2013.
n.º 599 de las 9:00 horas del 15 de mayo de 2013.
n.º 829 de las 9:55 horas del 4 de julio de 2013.
n.º 1207 de las 10:45 horas del 18 de septiembre de 2013.
n.º 1196 de las 9:50 horas del 18 de septiembre de 2013.
n.º 1320 de las 15:00 horas del 1º de octubre de 2013.
n.º 1322 de las 15:10 horas del 1º de octubre del 2013.
n.º 1425 de las 9:50 horas del 24 de octubre de 2013.
n.º 1450 de las 8:45 del 31 de octubre de 2013.
n.º 136 de las 8:35 horas del 30 de enero de 2014.
n.º 410 de las 8:50 horas del 20 de marzo de 2014.
n.º 678 de las 9:15 horas del 21 de mayo de 2014.
n.º 1423 de las 17:30 horas del 30 de octubre de 2014.
n.º 1497 de las 14:05 horas del 20 de noviembre de 2014.

Tribunal Agrario

n.º 529 de las 15:16 horas del 29 de junio de 2007.
n.º 549 de las 11:08 horas del 3 de julio de 2007.
n.º 555 de las 10:31 horas del 5 de julio de 2007.
n.º 401 de las 9:40 horas del 5 de junio de 2009.
n.º 1 de las 9:00 horas del 7 de enero de 2010.

n.º 52 de las 14:15 horas del 28 de enero de 2010.
n.º 80 las 10: 40 horas del 29 de enero del 2010.
n.º 99 de las 16:03 horas del 8 de febrero de 2010.
n.º 107 de las 14:00 horas del 11 de febrero de 2010.
n.º 177 de las 16:25 horas del 26 de febrero de 2010.
n.º 489 de las 9:00 horas del 26 de mayo de 2010.
n.º 345 de las 10:42 horas del 6 de abril de 2011.
n.º 366 de las 15:25 horas del 14 de abril de 2011.
n.º 728 de las 16:09 horas del 19 de julio de 2011.
n.º 1023 de las 10:02 horas del 20 de septiembre de 2011.
n.º 1049 de las 9:10 horas del 29 de septiembre de 2011.
n.º 1351 de las 14:30 del 2 de diciembre de 2011.
n.º 1352 las 15:20 horas del 2 de diciembre de 2011.
n.º 1465 de las 15:33 horas del 23 de diciembre de 2011.
n.º 478 de las 16:01 horas del 26 de abril de 2012.
n.º 562 de las 16:05 horas del 8 de mayo de 2012.
n.º 676 de las 15:19 horas del 31 de mayo de 2012.
n.º 708 de las 14:42 horas del 12 de junio de 2012.
n.º 755 de las 13:53 horas del 22 de junio de 2012.
n.º 592 de las 8:01 horas del 18 de mayo de 2012.

n.º 890 de las 15:01 horas del 30 de julio de 2012.
n.º 64 de las 11:50 horas del 29 de enero de 2013.
n.º 635 de las 11:03 horas del 6 de julio de 2013.
n.º 719 de las 16:30 horas del 24 de julio de 2013.
n.º 806 de las 15:00 horas del 17 de septiembre de 2014.
n.º 921 de las 9:02 horas del 15 de octubre de 2014.
n.º 398 de las 14:20 horas del 20 de abril de 2015.

Tribunal Segundo Civil. Sección Primera

n.º 122 de las 10:30 horas del 19 de febrero de 2009.
n.º 83 de las 9:10 horas del 3 de marzo de 2010.
n.º 247 de las 10:20 horas del 23 de agosto de 2010.

n.º 150 de las 10:00 horas del 2 de junio de 2011.
n.º 329 de las 11:00 horas del 28 de octubre de 2011.
n.º 320 de las 14:50 horas del 29 de agosto de 2012.
n.º 382 de las 10:30 horas del 18 de octubre de 2012.
n.º 2 de las 9:10 horas del 15 de enero de 2013.
n.º 197 de las 11:00 horas del 27 de junio de 2013.
n.º 301 de las 14:20 horas del 13 de septiembre de 2013.
n.º 316 de las 10:00 horas del 8 de septiembre de 2014.
n.º 531 de las 11:54 horas del 26 de junio de 2014.

Tribunal Segundo Civil. Sección Segunda

n.º 246 de las 11:10 horas del 30 de junio de 2010.
n.º 301 de las 10:40 horas del 31 de agosto de 2010.
n.º 11 de las 10:05 horas del 28 de enero de 2011.
n.º 208 de las 13:30 horas del 28 de julio de 2011.
n.º 150 de las 10:30 horas del 31 de mayo de 2012.
n.º 73 de las 10:20 horas del 27 de marzo de 2013.
n.º 77 de las 11:00 horas del 27 de marzo de 2013.
n.º 301 de las 14:20 horas del 13 de septiembre de 2013.
n.º 314 de las 11:40 horas del 24 de octubre de 2013.
n.º 359 de las 10:00 horas del 28 de noviembre de 2013.
n.º 356 de las 11:00 horas del 31 de octubre de 2014.