

LA ACCION REIVINDICATORIA DE BIENES INMUEBLES

Dr. Víctor Pérez Vargas.

CONTENIDO:

Introducción	124
Concepto	125
Finalidad	126
Fundamento	126
Caracteres y requisitos	126
Sujeto legitimado activamente	127
Sujeto legitimado pasivamente	127
Identificación de la cosa	128
Prescripción	128
La prueba de la reivindicación	129
Efectos de la reivindicación	129
En particular sobre el problema de conflicto reivindicatorio con pluralidad de títulos.	130

INTRODUCCION.

Para el estudio analítico de un instituto jurídico múltiples procedimientos metodológicos pueden ser empleados. Muy a menudo las conflictivas posiciones de los juristas no son más que diferencias de orden metodológico condicionadas por diversos presupuestos ideológicos. Esto ocurre con frecuencia en materia de propiedad.

Ha sido aclarado (1) que los valores jurídicos pueden ser objeto de cuatro fundamentales enfoques divergentes:

a) La concepción ideal-sustancial, característica de las llamadas posiciones ius-naturalistas, cuyo peligro, en tema de interpretación o de integración del Derecho se encuentra en un ilimitado recurso a criterios ideales de justicia (2),

b) la concepción ideal-formal, representada por el pensamiento de Hans Kelsen que limita la competencia del jurista en el sentido de que no puede sobrepasar las formas normativas (3),

c) la concepción real-subjetiva, que entien-

de tanto la norma jurídica como el mismo negocio jurídico, como productos de la esfera volitiva del ser humano; esta concepción en materia de interpretación e integración del Derecho plantea aun mayores dificultades, entre ellas el problema de determinar la efectiva voluntad del autor de la norma (o del negocio) y el de que aun determinándose ésta, las circunstancias concretas se transforman, lo que revela la insuficiencia de esta concepción y la necesidad de dar un paso más con la llamada interpretación evolutiva (4),

d) la concepción real-objetiva que entiende el valor jurídico como real —aunque no físico—, como un resultado de una proyección humana ante una necesidad actual o al menos potencial, una valoración frente a un problema (5). De esta posición son representantes destacados Ihering (6) y los juristas de la Jurisprudencia de Intereses, en particular Heck (7) y Rümelin (8), aunque sus orígenes se remontan a la antigüedad griega (9) y son observables claramente precursores modernos

-
- (1) FALZEA, Angelo. Efficacia giuridica. Voci di teoria generale del diritto, Giuffrè-ed., Milano, 1970, pág. 229.
 - (2) En general sobre estas corrientes v. GUTIERREZ, Carlos José. Sul diritto naturale, Rivista Internazionale di Filosofia del Diritto, 1963, Roma, págs. 703 y ss., LUMIA, Giuseppe, Il diritto tra le due culture, Giuffrè-ed., Milano, 1971, pág. 11, DE STEFANO, Rodolfo. Per un'etica sociale della cultura, Vol. II, Giuffrè-ed., Milano, 1963, pág. 21, DEL VECCHIO, Giorgio. Filosofia del Derecho, Bosché. Barcelona, 1963, págs. 46 y 70.
 - (3) V. KELSEN, Hans, Teoría Pura del Derecho, EUDEBA, Buenos Aires, 1960, pág. 172 y KELSEN, Hans, Teoría general del Derecho y del Estado, Textos Univers. México, 1969, pág. 174.
 - (4) Dos importantes sentencias de nuestros tribunales deben aquí mencionarse con relación al tema de la interpretación evolutiva o progresiva. En una de ellas, con la redacción del Magistrado JACOBO LUIS, en tema de posesión notoria de estado del concebido expresamente se aclaró: "El Tribunal hace las preinsertas referencias para destacar un elemento circunstancial valorativo, que en la constante historia legislativa o en el ambiente social ha tenido y continúa teniendo, en interés del feto y en relación con terceros la exhibición y embarazo notorio de la mujer" SALA PRIMERA CIVIL, 8:15 hrs. de 5 de abril de 1963. V. SALA DE CASACION No. 92 de 14 hrs. de 18 de octubre de 1963, pág. 533. En la otra sentencia se encuentra un voto salvado del Magistrado COTO ALBAN donde se recuerda, con relación a este tipo de interpretación, que nuestros jueces "así lo han hecho cuando dejan de aplicar leyes que regulan situaciones jurídicas que se han transformado con el avance de la civilización, o cuando actualizan una norma mediante su interpretación progresiva. . ." Voto salvado en sentencia No. 126 de 16:30 hrs. de 13 de diciembre de 1967, II sem. II tomo, pág. 1146 (SALA DE CASACION).
 - (5) En el voto salvado citado en la nota anterior, el Magistrado COTO ALBAN hizo notar que "la norma jurídica aunque se formule en términos generales siempre responde a un juicio de valor"; la consecuencia práctica de estas premisas metodológicas con relación a la función judicial es ahí mismo resumida en el sentido de que "sí pueden y deben los jueces desentrañar el verdadero sentido de la ley, no sirviéndose simplemente de la lógica, sino tratando de ir más hacia el fondo del problema. . ." op. cit., pág. 1146. Los aspectos teóricos de la metodología del problema han sido desarrollados por VIEHWEG, Theodor. Topica e Giurisprudenza. Giuffrè-ed., Milano, 1962.
 - (6) En particular v. IHERING, R. von, La lucha por el Derecho, TOR, Buenos Aires y IHERING R. von, Law as a mean to an end. trad. Husik. I. to J. Stevens, London, 1972, págs. 354 y ss.
 - (7) HECK, Philipp. Begriffsbildung und Interessenjurisprudenz. R. Dubischar, Berlin—Zurich, 1968, HECK, Philipp. Die dynamische Methode Müllerserts und die praktische Rechtswissenschaft. Archiv. für die civilistische Praxis, Tübingen, 1938, pág. 165, HECK, Philipp. El problema de la creación del derecho. Ediciones Ariel. Barcelona, 1961. HECK, Philipp. The jurisprudence of interests. J.of.I. Harvard, 1948. HECK, Philipp. Die Interessenjurisprudenz und ihre neuen Gegner. Arch. Für die civilistische Praxis. Tübingen, 1936, pág. 133.
 - (8) RÜMELIN, Max. Bernard Windscheid und sein Einfluss auf Privatrecht una Privatrechtswissenschaft, Tübingen, 1908. RUMELIN, Max. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch und seine Bedeutung für Uns, Tübingen, 1908. RÜMELIN, Max. Developments in Legal Theory and teaching during my lifetime, 1930, en J.of.I. Harvard, 1948. RÜMELIN, Max. Die bindende Kraft des Gewohnheitsrechts und Ihre Begründung. Siebeck, Tübingen, 1929. RÜMELIN, Max. Die Gerechtigkeit. J.C.B. Mohr. Tübingen, 1921, RÜMELIN, Max. Rechtssicherheit, J.C.B. Mohr. Tübingen, 1924. RÜMELIN, Max. Die Relativität der Begriffe. Sischer. Jena, 1913.
 - (9) En particular Aristipo y Epicuro. V. DIOGENES LAERTIUS, Lives of Eminent Philosophers. Harvard Univ. Press. Cambridge, Mass. MCMLXVI.

como Hobbes (10), Locke (11), el mismo Spinoza (12) y, principalmente Bentham (13) con su principio de utilidad (nos permitimos recordar la correlatividad entre el concepto de utilidad y el concepto de interés, en cuanto "útil es aquello capaz de satisfacer un interés"). Desde el punto de vista teórico-general la formulación más acabada de esta concepción se encuentra en el pensamiento de Falzea (14), siendo observables múltiples aplicaciones prácticas en los escritos de Pound (15).

La metodología real-objetiva es, a nuestro juicio, la que mejor capta la esencia de lo jurídico y por ello la adoptaremos en el tratamiento de la institución en examen. Queremos aclarar, sin embargo, que si bien tradicionalmente esta metodología ha sido contrapuesta al conceptualismo de los grandes teóricos del siglo XIX (16), consideramos que no es posible establecer un antagonismo radical, pues, como bien lo observa Oertmann "en realidad, el hecho de que en la interpretación de las reglas jurídicas los intereses subyacentes deben ser el factor decisivo no ha sido negado por ningún jurista consciente, por lo que no existe una seria

diferencia de opinión entre los juristas conceptuales y los juristas de intereses" (17).

Teniendo presentes las anteriores consideraciones intentaremos en el presente estudio determinar los caracteres de la acción reivindicatoria, sus presupuestos de hecho y las específicas consecuencias jurídicas que de ella pueden derivar.

REIVINDICACION. CONCEPTO.

La reivindicación puede entenderse, desde un punto de vista amplio como la "recuperación de un bien del que se ha sido desposeído". Ella se hace efectiva mediante una acción judicial denominada precisamente "acción reivindicatoria".

No vamos a ocuparnos en este trabajo del concepto de "acción" dentro de la teoría general del derecho procesal (18); trataremos más bien de centrar el análisis en los aspectos de fondo del tema.

La acción reivindicatoria ha sido definida como "la acción judicial mediante la cual se hace reconocer el derecho de propiedad que se tiene sobre un bien" (19). La definición anterior del profesor

-
- (10) V. HAMPSTEAD, *Introduction to Jurisprudence*, London, 1972, pág. 338, v. tamb. RADBRUCH, Gustav. *Lo spirito del diritto inglese*, Giuffrè-ed., Milano, 1962, pág. 43.
- (11) V. BAUMGARTD, C. Bentham and the Ethics of Today. Princeton, New Jersey, Princeton Univ. Press. 1962, pág. 47. LOCKE, *The second Treatise of Civil Government and Letter concerning Toleration*, Ed. J.W. Gough, Oxford, 1948, pág. 126.
- (12) Spinoza afirmaba: "Entiendo por bueno lo que sabemos con certeza que nos es útil". SPINOZA, B. *Etica*. Ed. Aguilar. Buenos Aires, 1963, pág. 280.
- (13) V. BENTHAM. A fragment of Government. Columbia Univ. Press. cit. p. HART, H.L.A. *Contributi all'analisi del diritto*. Giuffrè-ed., Milano, 1964, pág. 55.
- (14) V. FALZEA, Angelo. *Efficacia Giuridica*, op. cit., supra 1. FALZEA, Angelo. *Fatto Giuridico. Voci di teoria generale del diritto*. Giuffrè-ed., Milano, 1970. FALZEA, Angelo. *Il soggetto nel sistema dei fenomeni giuridici*. Giuffrè ed., Milano, 1939. FALZEA, Angelo. *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*. Giuffrè-ed. Milano, 1941.
- (15) V. POUND, Roscoe. *Giustizia -Diritto- Interesse*. Il Mulino, Bologna, 1962, págs. 134, 135. POUND, Roscoe, *Lo spirito della Common Law*. Giuffrè-ed., Milano, 1970, págs. 142 y 143. POUND, Roscoe, *Contemporary Juristic Theory*, 1940, I.to J. London, 1972.
- (16) Así lo hacen: STOLL. *Role of concepts in Theory. Jurisprudence of Interests*, Harvard, 1948, pág. 153. COING, *La Giurisprudenza sociologica e la situazione del diritto privato in Germania*, Nuova Rivista di diritto commerciale, diritto dell'Economia e diritto sociale, IV, 1951, vol. 4, Cedam, Padova, 180. HECK, *Begriffsbildung und Interessenjurisprudenz*. R. Dubischar, Berlín, 1968, pág. 144. MARIN, Pascual, *Manual de Introducción a la ciencia del derecho*. Bosch-ed. Barcelona, 1969, pág. 87. BATTIFOL, Henri, *Filosofía del derecho*. Editorial Universitaria de Buenos Aires, pág. 45.
- (17) OERTMANN, Paul. *Interests and Concepts. Jurisprudence of Interests*. Harvard, 1948, págs. 59, 60.
- (18) El profesor Antonio Rojas, de la Universidad de Costa Rica, acogiendo la tesis de Santi Romano considera la acción como una potestad, entendida como una manifestación de capacidad, como un poder atribuido por el Ordenamiento a una persona. ROJAS, Antonio. *Teoría general del proceso*. Facultad de Derecho, Tesis VIII, pág. 2. El profesor Gian Antonio Micheli, de la Universidad de Roma la ve como un poder de iniciativa (MICHELI, Gian Antonio. *Corso di diritto processuale civile*, Giuffrè-ed., Milano, 1959, tomo I, pág. 12) entendido como poder instrumental cuyo ejercicio está dirigido a obtener del juez una resolución sobre la demanda y cuya existencia está subordinada a la subsistencia de determinados elementos. MICHELI, op. ult. cit., pág. 17. Sobre estos requisitos v. BAUDRIT, Fernando. *Apuntes sobre la llamada excepción de falta de personería ad causam*. Notas escritas en 1953. También PINTO, Alvaro. *Los presupuestos procesales y las excepciones en el Código de Procedimientos Civiles de Costa Rica*. Revista de Ciencias jurídico-sociales. Vol. 1. No. 1 marzo de 1956 y COTO ALBAN, Carlos Manuel. *Las excepciones en el proceso civil*. Revista del Colegio de Abogados. Tomo XVII, número 4, año 1961 y COTO ALBAN, Carlos Manuel. *El derecho de defensa en el proceso civil*. Tesis. Sobre los tipos de acciones v. ROJAS, Antonio. *Criterio y formas de nuestros procesos civiles de ejecución*. Revista de Ciencias Jurídicas. No. 11, julio de 1968. V. tamb. PICADO, Antonio. *Explicación a las reformas del Código de Procedimientos Civiles*. Imprenta Nacional, 1937, págs. 5 y ss. CERRILLO QUILEZ. *Manual de Jurisprudencia sobre Derecho Procesal*. Editorial Jurídica Española, Barcelona, págs. 10 a 14.
- (19) CAPITANT, Henri, *Vocabulario Jurídico*. Depalma, Buenos Aires, 1973, pág. 476.

Capitant resulta objetable en cuanto la eficacia que se persigue con la acción en examen no es meramente de orden declarativo; no se trata simplemente de declarar un derecho preexistente. Para tal efecto declarativo bastaría la certificación del Registro Público que, como es sabido, es un acto declarativo. La sentencia que declara con lugar (o sin lugar la reivindicación no declara simplemente una titularidad, sino que determina una situación de certeza autónoma, independiente de que exista una relación de conformidad o de falta de conformidad con la situación jurídica preexistente. Se trata de lo que Falzea denomina "*eficacia preclusiva*" caracterizada precisamente por los rasgos antes mencionados (20).

Más correctas nos parecen las formulaciones de Marcel Planiol y de don Alberto Brenes Córdoba:

"La reivindicación es la acción ejercida por una persona que reclama la restitución de una cosa, pretendiéndose propietaria de ella. La reivindicación se funda, pues, en la existencia del derecho de propiedad, y tiene por objeto la obtención de la posesión" (21).

"La reivindicación es la acción por medio de la cual una persona reclama la restitución de un objeto que le pertenece, o el libre goce de alguno de los derechos que la propiedad comprende" (22).

FINALIDAD.

La finalidad de la acción reivindicatoria es precisamente lo que se denomina "*restitución*". Se ha considerado que la acción de reivindicación tiene la finalidad de hacer conseguir al propietario la posesión definitiva de la cosa con todos sus incrementos (*cum omni causa*), por lo que la acción es ejercitada por quien se pretende propietario y no está en la posesión del bien; como típica acción real ella se dirige contra cualquiera que tenga la cosa: "*ubi rem mean invenio, ibi vindico*" (23).

Los profesores Colin y Capitant expresan la finalidad de la acción reivindicatoria en los siguientes términos: "*tiene por objeto afirmar el derecho*

de dominio, para, fundándose en él, recobrar la cosa objeto del mismo que se halla poseída o detentada por un tercero sin derecho para ello" (24).

FUNDAMENTO.

El fundamento teórico de la acción reivindicatoria se encuentra en lo que la doctrina ha denominado "*poder de seguimiento*" y en la "*inherencia*" del derecho a la cosa. Estos atributos son propios de los derechos reales en general (25).

El fundamento legal de la acción se encuentra en la disposición según la cual "*todo propietario tiene la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad y el libre goce de todos y cada uno de los derechos que ésta comprende*"; así lo ha afirmado nuestra jurisprudencia (26).

CARACTERES Y REQUISITOS DE LA ACCION REIVINDICATORIA.

Como caracteres que permiten delinear aproximativamente esta acción podemos mencionar: que es una acción que tiene por fundamento el dominio que cada uno tiene sobre las cosas particulares, que la ejerce el propietario y que requiere la pérdida (material) de la posesión de la cosa objeto de la reivindicación; se trata de una pérdida del llamado "*corpus posesorio*" (27).

Los requisitos de la acción para que sean capaz de prosperar en sentencia son de tres tipos:

a) Con relación al actor: éste debe demostrar la cualidad de dueño y, más genéricamente, su preferente derecho.

b) Con relación al demandado: debe demostrarse la cualidad de poseedor.

En esta materia debe distinguirse entre dos situaciones:

i) formalmente, la legitimación como presupuesto procesal se satisface con la mera tenencia,

ii) sustancialmente, esto es, para que la acción sea eficiente es necesario que la detentación esté privada de una prerrogativa o titularidad que sea oponible como excepción al actor.

(20) FALZEA, Angelo. Op. cit., supra 1, pág. 346.

(21) PLANIOL, Marcel. Tratado elemental de derecho civil. Ed. Cajica. México, 1955, pág. 141.

(22) BRENES, Alberto. Tratado de los bienes. Editorial Costa Rica, San José, 1963, pág. 63, v. tamb. SALA PRIMERA CIVIL, No. 502 de 8:20 hrs. de 14 de noviembre de 1975.

(23) TRABUCCHI, Alberto. Istituzioni di diritto civile. Cedam, Padova. 1971, pág. 457.

(24) COLIN Y CAPITANT. Curso elemental de derecho civil. Reus-ed. Madrid, 1961, tomo II, vol. II, pág. 937.

(25) MESSINEO, Francesco. Manuale di diritto civile e commerciale. Vol. II, Giuffrè-ed., Milano, 1965, pág. 458.

(26) SALA DE CASACION, No. 30 de 15:40 hrs. de 6 de abril de 1960. Consid. IV, pág. 568.

(27) VALIENTE NOAILLES, Luis. Derechos Reales. Depalma. Buenos Aires, 1958, pág. 558.

c) Con relación a la cosa: es indispensable su cabal identificación. Es absolutamente necesario que no exista duda alguna de que la propiedad que se reclama es coincidente con la cosa que se encuentra bajo la tenencia del demandado. En este aspecto son determinantes las indicaciones contenidas en el título del actor. A falta de indubitable coincidencia la acción no puede prosperar (28).

Veamos separadamente estos tres requisitos:

a) SUJETO LEGITIMADO ACTIVAMENTE:

Se encuentra legitimado activamente quien tenga la preferente titularidad sobre el bien, exigiéndose por ello, necesariamente, el carácter de dueño en quien reclama.

En este sentido se expresó en una sentencia de nuestra Sala de Casación: *"Que, de otro lado, bien se comprende que si el actor rehusó recibir la escritura de la finca que obtuvo mediante cambio, autorizando al demandado para que la otorgara a favor del tercero que él indicó, la finca número... salió de su patrimonio y la adquirió el demandado legítimamente, de modo que si este último la obtuvo, mediante justo título como lo es la permuta consentida por el actor, a partir de tal adquisición, este último no podía ejercitar la acción reivindicatoria, la cual está atribuida al dueño de la cosa, carácter que no tiene el actor en cuanto a la finca que reclama y por lo mismo no se ha infringido el artículo 320 del Código Civil"* (29).

b) SUJETO LEGITIMADO PASIVAMENTE:

La acción puede dirigirse contra el que sea actualmente poseedor del bien o contra el que habiéndolo sido haya transmitido dolosamente la cosa.

Debe aclararse, sin embargo, como lo ha hecho nuestra jurisprudencia que no resulta procedente la acción si el demandado tiene título. En este sentido se ha observado: *"Al decir el artículo 320 del Código Civil que tal acción puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, debe entenderse que tal supuesto se refiere al que sin título detenta la propiedad de otro"* (30).

Sobre el tema se ha explicado que: *"legitimado pasivamente es aquel que posee o detenta la cosa. Basta, por otro lado, que esta situación subsista en el momento de la demanda judicial: la ley quiere impedir que el demandado ceda a otros la posesión de la cosa para poder excepcionarse en el sentido de que ha llegado a faltar una de las condiciones de la acción y ser así absuelto. Por ello, la ley admite que la demanda pueda proseguir aun contra quien 'dolo desiit possidere' (fictus possessor). En este caso la acción puede no tener el efecto restitutorio de la posesión que le es propio: el demandado está obligado a recuperar la cosa para el actor a propios costos y, a falta, a corresponderle el valor y además a resarcirle el daño. Se entiende bien que el propietario puede dirigirse también contra el nuevo poseedor para obtener la restitución directamente de este último"* (31).

Se ha observado al respecto que la acción de reivindicación no puede experimentarse sino contra aquel que posee la cosa, porque tendiendo ella a obtener la restitución, ésta no podría hacerse por quien no posea la cosa. Si, sin embargo, el poseedor, después de que se le notificó la demanda judicial, hubiese cesado de poseer la cosa, debe recuperarla para el actor a costo propio y, no pudiendo, debe pagar su valor; de otro modo sería fácil sustraerse a la acción; el actor puede, naturalmente, preferir proponer la acción contra el nuevo poseedor. En este sentido es terminante el artículo 321 del Código Civil: *"También procede la acción reivindicatoria contra el que poseía de mala fe y*

(28) Sobre estos tres requisitos fundamentales de la acción reivindicatoria, puede consultarse CARBONNIER, Jean, *Derecho Civil*, Tomo II, vol. I, Bosch-Barcelona, 1961, pág. 155. También una reciente sentencia de nuestra Sala Primera Civil los recoge diciendo: *"Para el ejercicio de la acción reivindicatoria es necesario que se den tres requisitos: con respecto al actor, sólo el propietario puede establecer la acción; en cuanto al demandado: es necesario demostrar que posee la cosa con animus domini, sea como dueño o con la intención de llegar a serlo. . . ; finalmente, con respecto a la cosa, ésta debe estar bien determinada"* SALA PRIMERA CIVIL, No. 502 de 8:20 hrs. de 14 de noviembre de 1975.

(29) SALA DE CASACION, 15 hrs. 6 de marzo de 1951, tomo único. I sem. pág. 217.

(30) SALA DE CASACION, No. 22 de 16:15 hrs. de 11 de marzo de 1953, tomo I, I sem. pág. 478. En el mismo fallo se explica: *"si está reconocida la legitimidad del título con que se posee una finca, es improcedente la acción reivindicatoria, puesto que esta puede dirigirse contra el que sin título detenta la propiedad de otro"*.

(31) TORRENTE, Andrea, *Manuale di diritto privato*. Giuffrè-ed., Milano, 1968, pág. 229.

ha dejado de poseer; y aunque el reivindicador prefiera dirigirse contra el actual poseedor, tendrá las obligaciones y responsabilidades que corresponden al poseedor de mala fe, en razón de frutos, deterioros y perjuicios".

c) IDENTIFICACION DE LA COSA:

La cosa objeto de esta acción debe estar claramente identificada. El título que sirve de base al reclamo debe coincidir materialmente con la cosa reclamada (32).

Si falta una cabal identificación del bien, la acción debe desestimarse. En caso de duda sobre la identidad entre el bien (que indica el título del actor) y la realidad material (sobre la cual se pretende hacer valer el derecho) no puede prosperar la reivindicación. Así, se ha dicho, por ejemplo que *"no puede prosperar una acción sobre reivindicación de una finca que se supone indebidamente incluida en otra, si las ubicaciones de ambas fincas resultan ser distantes"* (33). Del mismo modo, en otro fallo se expresó que para ejercitar la acción reivindicatoria con éxito, el que de ella hace uso debe demostrar cumplidamente no sólo que tiene el dominio sobre el bien, sino también su identificación, para lo cual es menester fijar con exactitud su situación (34). Para este efecto son determinantes las indicaciones contenidas en el título, tales como los datos de orden geográfico en el caso de los bienes inmuebles.

Hemos hablado de la necesidad de indubitable coincidencia entre el bien reclamado y el bien que se encuentra bajo la posesión del accionado por cuanto en materia como la presente sólo la absoluta certeza puede determinar un pronunciamiento judicial favorable para la acción que se intente. En este sentido se ha pronunciado nuestra jurisprudencia: *"Es dudoso que en la finca No. x se halle incluido el terreno y con duda de esa naturaleza la acción no puede prosperar, porque las ubicaciones resultan distantes"* (35).

LA ACCION REIVINDICATORIA. PRESCRIPCION.

Expresa el artículo 320 del Código Civil: *"La acción reivindicatoria puede dirigirse contra todo el que posea como dueño y subsiste mientras otro no haya adquirido la propiedad de la cosa por prescripción positiva"*. De este modo, sólo en el caso de que a la inercia del titular se acompañe una actividad positiva de otro sujeto que merezca tutela jurídica el dominio se transfiere coactivamente (36). Esta disposición ha sido aclarada por nuestra jurisprudencia en el sentido de que *"el derecho del propietario para reivindicar lo suyo puede contrarrestarse por el transcurso del tiempo cuando otra persona reúna las condiciones necesarias para que se produzca la prescripción positiva, todo lo cual significa que es inoperante alegar prescripción negativa contra una acción reivindicatoria, pues ésta es imprescriptible, como lo es también el derecho de propiedad"* (37). En el mismo sentido se manifiesta la doctrina. Concretamente, Messineo afirma que *"la acción de reivindicación es imprescriptible, salvo los efectos de la adquisición de la propiedad por parte de otros, por fuerza de la usucapión"* (38). Análogamente afirma don Alberto Brenes Córdoba que *"la facultad de reivindicar no se pierde sea cual fuere el tiempo que transcurra sin ejercitarse, siempre que otro no haya consolidado la propiedad de la cosa mediante la prescripción adquisitiva"* (39); por ello, como bien lo ha aclarado nuestra jurisprudencia *"si el poseedor de un inmueble pretende hacer valer el tiempo de posesión para oponerse a la acción reivindicatoria, el único recurso que tiene es el de alegar la prescripción positiva, siempre y cuando reúna los demás requisitos que la ley exige para ello"* (40).

Debe aclararse que también la acción reivindicatoria puede resultar contrarrestada cuando el actual propietario haya adquirido de buena fe el bien de persona que aparecía como titular de la propie-

(32) V. SALA DE CASACION, No. 81 de 10:30 hrs. de 3 de agosto de 1954. Tomo II, segundo semestre, pág. 258.

(33) SALA DE CASACION, 9:40 hrs. de 10 de octubre de 1945, II sem. tomo único, pág. 691.

(34) SALA DE CASACION, 10 hrs., 14 de octubre de 1938, II sem. tomo único, pág. 1884.

(35) SALA DE CASACION, op. cit., supra 33.

(36) Sobre el tema en general v. PEREZ, Víctor. La prescripción negativa y la caducidad en el Derecho civil costarricense. *Revista de Ciencias Jurídicas*. Junio-set-dic. 1974, pág. 363.

(37) SALA DE CASACION, No. 47 de 16:30 hrs. de 23 de mayo de 1973.

(38) MESSINEO, op. cit., supra 25, pág. 459.

(39) BRENES, op. cit., supra 22, pág. 64.

(40) Así: SALA DE CASACION, sentencias: No. 47 de 16:30 hrs. de 23 de mayo de 1973, No. 61 de 15:20 hrs. de 23 de enero de 1974 y No. 4 de 14:20 hrs. de 8 de enero de 1975.

dad sobre el mismo en el Registro Público en atención a los principios de publicidad inmobiliaria (41).

LA PRUEBA DE LA REIVINDICACION.

a) En cuanto al actor:

La prueba fundamental que debe aportar el actor es la de su titularidad sobre el bien que reclama. En razón de ello está obligado a probar que tiene título y que su título corresponde a la materialidad que reclama. La reivindicación es la acción que se concede al propietario para que recupere la cosa de quien la posee. La carga de la prueba del derecho de propiedad pesa sobre su titular. Al reivindicante no le basta demostrar que el demandado no es propietario; si no demuestra su derecho la cosa debe dejarse en manos del poseedor, lo mismo que si no demuestra la correspondencia entre su derecho y la materialidad reclamada (42). Debe además demostrar que el demandado posee el bien que se reclama (43).

b) En cuanto al demandado:

La posición del demandado en cuanto a la prueba es más cómoda que la del actor, "el puede limitarse a decir 'posideo quia possideo' y esperar tranquilamente que el actor pruebe su derecho" (44).

Esta diversa posición de las partes en cuanto a la prueba en materia de reivindicación ha sido resumida claramente en una sentencia de nuestra Sala de Casación en los siguientes términos: ". . . la pretensión de las sucesiones actoras sobre propiedad exclusiva en el lote que ocupa la demandada, por falta de prueba del correspondiente derecho, no puede prosperar, pues tratándose de una acción reivindicatoria respecto a un inmueble, debió aportarse título inscrito del mismo (artículo 267 del Código Civil y sentencia de Casación de 2 y 30 p.m. de 27 de junio de 1933). A cargo de la parte actora, según lo establece el artículo 719 del Código Civil estaba la necesaria demostración del

fundamento de sus peticiones y no es buen argumento, la misma falta de prueba en cuanto a la demandada, porque ésta se limitó a contestar negativamente la acción, y en tales condiciones, nada tenía que probar de modo obligado" (45).

EFFECTOS DE LA REIVINDICACION.

Messineo resume las consecuencias de la reivindicación en los siguientes términos: "Efecto de la reivindicación --cuando se obtiene-- es que el poseedor debe reintegrar al propietario (restitutio in integrum) en la posesión de la cosa, con todo accesorio: cum omni causa (función también restitutoria); el poseedor es privado del derecho en la posesión (ius possidendi): o sea, no tiene más derecho de continuar poseyendo; ello, como consecuencia de la constatación positiva del (preferente) derecho del reivindicante" (46).

Además del efecto principal antes mencionado es necesario analizar algunas específicas consecuencias de la acción reivindicatoria en cuanto a frutos y mejoras.

Se dice que "la acción reivindicatoria le permite al propietario reclamar la cosa, los productos y los frutos" (47). Esta afirmación debe matizarse en consideración a un elemento de orden subjetivo: la buena o mala fe de la posesión.

Así, el propietario no puede reclamar los frutos que el poseedor de buena fe haya percibido. En cambio, "el poseedor de mala fe está en la obligación de devolver los frutos que haya percibido y los que dejó de percibir por su voluntad, descuido o negligencia; y aun aquellos de que se aprovechó un tercero a quien le transmitió la cosa ajena. Es responsable además de todos los deterioros. . ." (48).

En cuanto a las mejoras ya ha sido suficientemente aclarado que "si los demandados son poseedores de buena fe, pues adquirieron la finca de quien aparecía como dueño de ella, tienen derecho a que se les pague el valor de las mejoras útiles y necesarias" (49). Del mismo modo, en un caso pa-

(41) Así BRENES, op. cit., supra 22, pág. 65.

(42) En este sentido TRIMARCHI, Pietro. *Istituzioni di diritto privato*, Giuffrè-ed., Milano, 1973, pág. 509. También TRABUCCHI, op. cit., supra 23, pág. 457.

(43) SALA DE CASACION, No. 10 de 12 de enero de 1962.

(44) Así TORRENTE, op. cit., supra 31, pág. 299.

(45) SALA DE CASACION, No. 117 de 15 hrs. de 19 de diciembre de 1951. Tomo II, II sem. pág. 1482.

(46) MESSINEO, op. cit., supra 25, pág. 458.

(47) MAZEAUD, cit. p. SOTELA en BRENES, op. cit., supra 22, pág. 64.

(48) BRENES, op. cit., supra 22, pág. 68.

(49) SALA SEGUNDA CIVIL, No. 390, de 15:10 hrs. de 13 de noviembre de 1974.

ralelo se expresó que las inversiones, trabajos y plantaciones incorporadas a la finca deben ser objeto de resarcimiento, *"porque si no fuera así, se auspiciaría un enriquecimiento injusto, con evidente lesión patrimonial de los intereses del poseedor"* (50). A modo de ejemplo de lo que se ha considerado como mejora reembolsable en nuestra jurisprudencia podemos mencionar los potreros. *"Los potreros que los demandados hicieron en la finca reivindicada constituyen mejoras realizadas que vienen a darle mayor valor a la finca, valor que es reembolsable a los poseedores reivindicados"* (51). También lo son las construcciones (52).

Mientras no se produzca el pago correspondiente existe a favor del poseedor reivindicado un derecho de retención (53).

Las consecuencias legales derivadas de la mala fe en un juicio de reivindicación corren solamente a partir de la notificación de la demanda (54).

Importantes consecuencias derivan de la reivindicación en lo que atañe a los daños y perjuicios. Ellas están también determinados por el juicio de valor (buena o mala fe) que se emita sobre el carácter de la posesión.

Sobre estas bases ha expresado en nuestra jurisprudencia que *"si la demandada es sin lugar a dudas poseedora de mala fe, en razón de haber privado indebidamente al actor del derecho de posesión que adquirió por medio de escritura pública, debe restituirle a éste la posesión que le usurpó y pagarle los daños y perjuicios que le ocasionó con su acción ilegítima"* (55).

La indemnización en análisis adquiere mayor fundamento cuando deriva de una imposibilidad de restitución. Así: *"en el supuesto de que el accionado, por cualquier motivo, entre otros el haberla vendido, no pueda restituir la finca objeto de reivindicación, entonces como sucedáneo, quedará obligado al pago de los respectivos daños y perjuicios"* (56).

EN PARTICULAR SOBRE EL PROBLEMA DE CONFLICTO REIVINDICATORIO CON PLURALIDAD DE TITULOS.

Hemos ya observado como uno de los requisitos esenciales para la procedencia de la acción reivindicatoria es que la titularidad del bien pertenezca en forma indubitable y exclusiva al actor. Este requisito, teóricamente claro, puede matizarse en la realidad cuando el demandado también presenta título de propiedad igualmente inscrito en el Registro Público. No se discutirá entonces quién es el propietario, pues formalmente ambos sujetos, actor y demandado ostentan la titularidad sobre el bien; el problema que se presenta es el de determinar a quién corresponde la preferente titularidad, pues, siendo el derecho de propiedad un derecho exclusivo, en cuanto la titularidad plena corresponde según los valores circunstanciales vigentes—solamente a un sujeto, es necesario determinar a quién corresponde el mejor derecho.

Como es usual en las hipótesis de conflictos jurídicos de intereses, ha habido en doctrina y jurisprudencia dos posiciones sobre el problema:

Por un lado la tesis, antiguamente sostenida por los proculeyanos, conservadora, según la cual debe darse preferencia al título más antiguo.

Por otra parte, la tesis que podríamos denominar "de avanzada", sostenida en la antigua Roma por los sabinianos que enseñaban que en tal caso debía darse la preferente titularidad a quien tenía la posesión del bien, demostrando con ello la actualidad de su interés.

En el derecho moderno el conflicto entre proculeyanos y sabinianos se repitió en algunas sentencias de principios de siglo en diversos países: Colin y Capitant nos cuentan que *"algunas sentencias profesaban la opinión simplista de que el más antiguo debe triunfar. Pero la opinión que ha prevalecido es más racional"*, para concluir con el derecho preferente que revela "la posesión actual" del que también es titular.

(50) SALA PRIMERA CIVIL, No. 237 de 8 hrs. de 6 de agosto de 1974. En otro fallo se expresó: *"Si la posesión mantenida por los demandados fue siempre de buena fe, procede reconocer el derecho que tienen los reconventores al pago de las mejoras existentes ya efectuadas y el derecho de retención sobre las mismas"*. SALA PRIMERA CIVIL, No. 173 de 9 hrs. de 22 de junio de 1973.

(51) SALA DE CASACION, No. 144 de 1954, II sem. II tomo, pág. 1189.

(52) SALA DE CASACION, No. 21 de 1967, I sem. I tomo, pág. 369.

(53) SALA DE CASACION, No. 118 de 1962, II sem. II tomo, pág. 836.

(54) SALA PRIMERA CIVIL, No. 258 de 31 de agosto de 1973.

(55) SALA PRIMERA CIVIL, No. 64 de 9 hrs. de 15 de marzo de 1974.

(56) SALA PRIMERA CIVIL, No. 258 de 31 de agosto de 1973.

A partir de la revolución iniciada por Rodolfo Ihering y la tendencial superación del formalismo (57) (se ha afirmado que debemos desterrar de nuestra ciencia todo formalismo, pues ella es ciencia de la vida y no de los conceptos) la doctrina jurídica se ha encaminado en la dirección de la tutela de los intereses efectivamente existentes, dando preferencia a quien, además de cumplir el requisito formal de la titularidad registrada, efectivamente ejerce los atributos del dominio, revelándose en ello la actualidad de su interés.

Ya en el Derecho romano se había contemplado la posibilidad de que el demandado de reivindicación fuera el "verus dominus"; en este caso, la reivindicación pretoria tropezaba con la excepción *justii dominii* (58).

Sobre la solución doctrinal para el problema en examen Carbonnier expresa: "Antes se daba preferencia al título más antiguo —sentencias de 1895 y 1898—. La orientación de conjunto de las resoluciones más frecuentes es, en cambio, la de dar preferencia al título mejor, habida cuenta de las circunstancias" (59).

Análogamente se pronuncian los maestros Colin y Capitant: "A posee, B, que no ha poseído nunca reivindicar; presenta título, pero A presenta otro; se plantea el conflicto entre dos títulos. . . Dos títulos contradictorios se neutralizan por lo que corresponde a los jueces fallar según las circunstancias de la causa" (60).

¿Cuáles son estas circunstancias que se deben tomar en cuenta? Ellas se refieren a la propiedad efectiva, revelada por la posesión. Así lo admite la doctrina: "Si las dos partes presentan títulos de propiedad que emanan de personas distintas, el demandado debe ser mantenido en la posesión" (61). También en este sentido se ha pronunciado nuestra jurisprudencia: "El problema de títulos repetidos sobre un mismo inmueble, aun los convalidados por la prescripción, no puede menos de resolverse dando la preferencia a quien ostenta completos los atributos del dominio, en el caso la posesión. Así lo han acordado numerosas sentencias de esta Corte" (62).

La jurisprudencia extranjera mantiene idéntica posición: "Cuando el demandado tiene también título la jurisprudencia del Tribunal Supremo español ha declarado que hay que probar el dominio actual" (63).

La razón de esta tutela preferente del poseedor en el caso de títulos repetidos sobre un mismo inmueble es resumida por Pugliatti en el sentido de que "la actividad productiva se prefiere sobre la simple titularidad formal" (64).

Estas conclusiones pueden ser consideradas como una aplicación de la metodología real-objetiva a la que hicimos referencia en la introducción del presente estudio.

(57) V. ASCARELLI, T. *Dispute metodologiche e contrasti di valutazione*, Riv. Trim. Dir. Proc. Civ. 1953, I, págs. 197 y ss. MIGLIORI, Paolo, *Tendenze verso il diritto libero nella letteratura giuridica odierna*, Riv. Int. Fil. Dir. anno XII, Roma, 1932. WHITE, Morton, *La rivolta contro il formalismo*, Mulino, Bologna, 1956.

(58) NERACIO, 17, D, del public. in rem. act. VI, 2. cit. p. COLIN Y CAPITANT, op. cit., supra 24, pág. 945. Esta solución ha tenido implícitas manifestaciones aisladas en nuestra jurisprudencia. Así, por ejemplo: "Ante el título inscrito por el actor en el Registro de la Propiedad el demandado debió demostrar título de igual calidad". SALA DE CASACION, No. 124 de 1967, II tomo, pág. 1108.

(59) CARBONNIER, op. cit., supra 28, pág. 403.

(60) COLIN Y CAPITANT, op. cit., supra 24, pág. 948.

(61) CAS. FR. 12 nov. 1908, I, 313, PLANIOL op. cit., supra 21, pág. 143.

(62) SALA DE CASACION. 15:30 hrs. del 25 de setiembre de 1974. No. 132.

(63) TRIBUNAL SUPREMO ESPAÑOL, Sentencia de 27 de noviembre de 1912.

(64) PUGLIATTI, Salvatore. *La proprietà e le proprietà. La proprietà nel nuovo diritto*, Giuffrè-ed., Milano, 1964, pág. 267.