

LAS ACCIONES PROTECTORAS DE LA PROPIEDAD Y OTROS DERECHOS REALES EN MATERIA AGRARIA

Dr. Enrique Napoleón Ulate Chacón

SUMARIO:

Preámbulo.

- 1. La regulación constitucional de los derechos reales agrarios y el cumplimiento de la función económica, social y ambiental de los bienes;**
- 2. Modalidades de protección de la propiedad agraria:**
 - 2.1. En sede administrativa;**
 - 2.2. La vía sumaria interdictal (tutela de la posesión como parte del dominio) y desahucio;**
 - 2.3. Acción penal;**
 - 2.4. El amparo y acciones de inconstitucionalidad.**
- 3. Protección en la vía ordinaria:**
 - 3.1. Acción reivindicatoria;**
 - 3.2. Acción declarativa de dominio o certeza;**
 - 3.3. Nulidad de títulos y títulos repetidos;**
 - 3.4. Acción Negatoria;**
 - 3.5. Acción reivindicatoria vs. Acciones reales de menor jerarquía (mejor derecho, mejoras, etc.);**
 - 3.6 Otras acciones reales.**
- 4. La tutela posesoria en materia agraria:**
 - 5.1. Condiciones generales para su procedencia (legitimación activa, legitimación pasiva, derecho, plazo);**
 - 5.2. Fundamento de la protección posesoria agraria;**
 - 5.3. El interdicto de amparo de posesión;**
 - 5.4. El interdicto de restitución; 5.5. La reposición de mojones;**
 - 5.6. Los procesos interdictales cautelares: suspensión de obra y derribo.**
- 5. La protección por la vía del desahucio agrario (judicial y administrativo)**
- 6. La acción de Usucapión agraria común y especial agraria.**
- 7. La acción reivindicatoria y la usucapión agraria. A modo de síntesis.**

(*) Las ideas aquí expuestas son de carácter personal y doctrinal, y de ningún modo comprometen la Institución para la cual labora el autor.

LAS ACCIONES PROTECTORAS DE LA PROPIEDAD Y OTROS DERECHOS REALES EN MATERIA AGRARIA

Dr. Enrique Napoleón Ulate Chacón

PREÁMBULO.

“Nuestro ordenamiento jurídico tiene un amplio espectro para la tutela de la propiedad en sus más diversas manifestaciones, podría señalarse que no obstante encontrarse dispersas por diferentes partes del Código Civil, incluso de otros cuerpos normativos, hay todo un régimen de acciones protectoras (artículos 295 y 316 del Código Civil), divididas en dos grandes apartados: 1) *Las acciones de hecho*, contempladas en los artículos 305 y 306 del Código Civil referidas a la autorización otorgada al propietario para defender de hecho su derecho cuando el mismo se encuentra amenazado, sólo que en este caso su acción resulta jurídicamente tutelada en tanto ejerce la protección con las particularidades propias de la legítima defensa, es decir frente a la agresión ilegítima, siendo necesaria su defensa, y existiendo proporcionalidad en el medio empleado. 2) Existen también un complejo conjunto de *acciones de derecho* aplicadas según el caso a las exigencias del propietario, el derecho afectado, e incluso la urgencia en su uso. Estas acciones muchas veces tienen una estructura formal similar (en cuanto al propietario, a quien afecta, perturbar o despoja la propiedad, y sobre todo en cuanto a la correcta identificación de la cosa), sin embargo, tienen grandes diferencias en cuanto a la forma en que tutelan la propiedad.

Estas acciones pueden dividirse de la siguiente forma:

- A) acciones ordinarias, ubicándose dentro de esta categoría a) la acción reivindicatoria (artículos 316, 320 a 333 del Código Civil), b) la Negatoria, referida a la afectación de otro de los atributos de la propiedad distinto del de posesión, y es la denominada actio negatoria del Derecho romano, y c) la publiciana, denominada en Costa Rica más comúnmente como de mejor derecho de posesión (artículos 317 y 322 del Código Civil).
- B) Las tercerías son otra forma de protección propietaria, en su doble modalidad de dominio o de preferencia, cuyo objetivo tiende también a la tutela del propietario.
- C) Existen las que protegen la propiedad (sobre todo en cuanto a la posesión) en forma sumaria, donde se ubican los interdictos (Artículos 323, 318, 319, y 307 a 313 del mismo Código Civil).
- D) Finalmente también están las no privativas de propiedad: a) deslinde y amojonamiento (artículos 296 a 301 del Código Civil), b) las de cerramiento (artículos 302 a 304 del mismo Código), y c) las que pudieren identificarse sencillamente como otras (artículos 314 y 315 del Código Civil)” (Sala Primera de Casación, N° 230 de las 16 horas del 20 de julio de 1990).

1.-La regulación constitucional de los derechos reales agrarios y el cumplimiento de la función económica, social y ambiental de los bienes

“Por tales razones, se incluyen, dentro del criterio de propiedad del referido numeral 45, en relación con el 50, ambos constitucionales, la propiedad forestal, la propiedad agraria, la propiedad ecológica, la propiedad ambiental, etc., todas con asidero constitucional en los citados artículos y con una específica regulación y naturaleza jurídicas...” (S.C., No. 5893-95 de 9:48 horas del 27 de octubre de 1995).

El tratamiento de la protección de los derechos reales, en materia civil y agraria, tienen una gran importancia en todos los ordenamientos jurídicos que han consolidado una base constitucional arraigada en la protección de los derechos humanos fundamentales: junto a los derechos de libertad económica, entre los cuales se encuentra la propiedad privada y demás derechos reales derivados, también se han consagrados derechos-deberes económicos, sociales y ambientales.

La propiedad privada y la libertad económica, encuentran protección constitucional en los artículos 45 y 46 de nuestra Carta Magna, y aunque parece obvio, su existencia, y defensa, obedecen a la permanencia de un Estado Social de Derecho, basado en principios y valores constitucionales, en los cuales se consagran no solo derechos a favor de los particularidades, sino también deberes, con miras a alcanzar un desarrollo económico, con equidad, solidaridad y justicia social.

En consecuencia, si las normas y principios constitucionales de los derechos reales, tanto en materia civil, como agraria, son comunes,

no es posible escindir, completamente, las dos materias. La autonomía de sus institutos, sean sustanciales, como procesales, siempre va a ser relativa. Al igual que existen rasgos comunes, también hay diferencias importantes, que obedecen a los momentos históricos, económicos, sociales y ambientales, que las han visto nacer y desarrollarse, según lo ha afirmado reiteradamente la Sala Constitucional.

La función y la estructura de los derechos reales, son comunes en ambas materias, pero su contenido es diverso. La función es la utilidad económica o social para el cual fue diseñado un derecho real particular, y la misma dependerá de la naturaleza (civil, agraria, ecológica, ambiental) del bien sobre el cual recae tal derecho. La estructura, se refiere al conjunto de derechos y obligaciones del titular de ese derecho real, impuestos por la legislación ordinaria, y modificados por la legislación especial, en cada caso concreto, para responder a las necesidades de cada momento histórico.

La anterior reflexión, nos lleva a afirmar, que aún cuando existe una función y una estructura en cada derecho real (sea civil, agrario o ambiental), y se han creado fórmulas o acciones de protección u acceso a de tales derechos, no puede considerarse su carácter invariable, porque esa estructura y función, así como el contenido o presupuestos de las acciones protectoras, variará, o estará modificado atendiendo a la particular naturaleza, finalidad y carácter estructural del bien que se trata de proteger y que condiciona su ciclo de vida.

En síntesis, el ordenamiento jurídico constitucional, evoluciona con la constitución material. Las exigencias económicas, sociales y culturales, cambian, y por ello, debemos ajustar nuestro ordenamiento jurídico en cada

caso concreto, atendiendo a la realidad en la cual serán aplicadas las normas.

Esa reflexión, de base constitucional, nos llevan a otra ulterior reflexión, cuales es, que los derechos reales también sufren un proceso de metamorfosis y evolución permanente, al ser parte de nuestra realidad cotidiana. Evolución que provoca la “multiplicación” y “especialización”, por materias de esos derechos reales. Así, solo para el caso de la propiedad, la diversa estructura y función de los bienes, de acuerdo a su naturaleza, conduce a hablar de diversos tipos de propiedad: la civil, la urbana, la agraria, la forestal, la horizontal, la intelectual, y así sucesivamente.

También se habla de posesión civil, agraria, forestal o ecológica. Igualmente, de servidumbres civiles, de aguas, agrarias, y más recientemente de servidumbres ecológicas.

En cualquier caso, la Constitución es garante de protección de tales derechos reales, para brindar no solamente seguridad jurídica a sus titulares, sino también, para obligar el cumplimiento de la función económica, social y ambiental, para la cual fueron concebidos esos derechos.

A esas formas de protección queremos referirnos, de la manera más amplia o general posible, para tratar de comprender, al menos, las de mayor relevancia en la práctica jurisdiccional. Es necesario, hay que decirlo, reflexionar y discutir sobre estos temas, que nos conduzcan a realizar propuestas legislativas e impulsar reformas tendientes a fortalecer los derechos sustanciales, y sus formas de protección, para lograr una mayor seguridad jurídica y cumplimiento efectivo de los derechos, principios y valores constitucionales.

2. Modalidades de protección de la propiedad agraria:

Sin que ello agote el abanico de posibilidades que brinda el ordenamiento jurídico, es necesario citar las acciones que se utilizan más comúnmente para la protección de la propiedad civil y/o agraria.

2.1. En sede administrativa

Previo a acudir a la vía jurisdiccional, el propietario que sufre un despojo de un bien, podría solicitar ante el Ministerio de Seguridad Pública y Gobernación, el inicio de un proceso administrativo de desalojo. Dicho proceso está permitido Constitucionalmente, según lo ha reconocido la Sala Constitucional en reiteradas oportunidades.

El escrito inicial consiste en una exposición sumaria de los hechos, la demostración del título y plano catastrado de la propiedad, y la solicitud del desalojo. Planteada la solicitud, el Departamento legal le brinda el trámite respectivo, ordena notificar a la contraria y manda a realizar un informe de campo, a través de policías de la localidad, para determinar el tiempo de la invasión. Si el plazo es menor al año, el Ministerio dicta la resolución correspondiente ordenando el desalojo administrativo (Ver, entre otras, Res.1873-04 D.M. de las 10:00 del 9 de julio del 2004). Dicha resolución tiene recurso de reconsideración (Res. 2301-04 D.M. de las 13:00 del 23 de agosto 2004).

El fundamento de este trámite administrativo, se ha justificado en el artículo 305 del Código Civil, que expresamente dispone: *“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”, en relación con los numerales 264, 266 y 295 del Código Civil, en relación con el 45 Constitucional.

Indudablemente, es mejor la tutela estatal, que permitir o incentivar los mecanismos de autotutela, pues esto último podría generar, como ha ocurrido en muchos casos, la creación de grupos paramilitares, que ponen en riesgo la estabilidad y la paz social en el campo.

Es necesario indicar, que algunos juristas nacionales han criticado este procedimiento administrativo (J. JURADO, C. BOLAÑOS), y dudan de su constitucionalidad, por violaciones al debido proceso. Recientes interpretaciones de la Sala Constitucional, han permitido que el juez ordinario, una vez planteado el conflicto judicial, pueda disponer de las medidas cautelares necesarias para garantizar el equilibrio entre las partes, y no se vaya a hacer ilusorio el resultado del proceso (Entre otras, Res. 5673-95 de 15:00 del 18 de octubre de 1995, y 7496-97 de 15:51 del 11 de noviembre, 1997).

En el uso de esa discrecionalidad, los jueces deben tener sumo cuidado al momento de disponer la suspensión de un acto administrativo, o bien dar curso a demandas judiciales cuyo propósito es simplemente dejar sin efecto resoluciones administrativas amparadas a un debido proceso.

En casos recientes, el Tribunal admitió la posibilidad de rechazar de plano demandas interdictales, cuyo propósito era enervar una orden de desalojo impartida en sede administrativa, cuando lo procedente era pedir la reconsideración en esa misma sede (Entre otras, véase votos 666-03, 668-03, 669-03 y 670-03).

2.2. La vía sumaria interdictal (tutela de la posesión como parte del dominio) y desahucio

Todo poseedor, de cualquier clase que sea, está facultado para solicitar en la vía sumaria del interdicto, la protección de su posesión. El propietario, como parte de su dominio, también puede proteger la posesión actual y momentánea que ejerce sobre el bien.

Ahora bien, si en materia civil, el objeto de la protección posesoria es garantizar la seguridad jurídica y la paz social, en materia agraria, esa finalidad va más allá, porque también busca proteger la producción agraria, la protección del ambiente, y de los recursos naturales, incluso tutelando la posesión ecológica.

Uno de los aportes más relevantes en esta materia es el libro del Prof. Alvaro Meza, sobre la “posesión agraria”, que se ha convertido en un clásico, citado por la doctrina latinoamericana y europea. De su lectura se desprende, la función especial y la estructura de la posesión agraria, que recae sobre bienes de naturaleza productiva, y por ende la protección se dirige a garantizarle al poseedor el ejercicio pacífico de su actividad agraria. El despojo, la perturbación, la alteración, entre otros, son causas de protección posesoria, pero en esta disciplina pueden imaginarse un sin número de causas que pueden perturbar el ejercicio pacífico de la actividad agraria.

Una nueva modalidad, ha sido la protección de la posesión ecológica, sobre todo tratándose de terrenos cubiertos de bosque, cuyo destino ecológico es evidente, porque en estos casos la función y la estructura de la posesión y del bien jurídico tutelado están reguladas expresamente por la Ley forestal. Esto encuentra aún mayor respaldo con

la incorporación en el artículo 8 de la Ley de Biodiversidad, de la función ambiental, como parte de la función económica y social de la propiedad.

No se ha permitido la tutela interdictal cuando se pretende proteger actividades agrarias, que atentan contra la función ambiental de la propiedad (casos Fundecor, T.Agrario, Voto 147-98), y el deber del poseedor agrario de no causar daños a la salud de las personas, de las plantas y de los animales. Así lo exige la legislación especial de protección fitosanitaria, cuando ordena destruir las plantaciones infectadas o los animales enfermos, para que no produzcan daños a las crianzas o plantaciones vecinas, o no contaminen los ríos quebradas y arroyos. O puedan generar condiciones de insalubridad, poniendo en peligro la salud de la población en la cual son realizadas dichas actividades (T. Agrario, Voto No. 771-98).

La misma Sala Constitucional ha indicado que no constituye una violación a la libertad económica o de empresa, el establecimiento de ese tipo de limitaciones, justificadas en un interés social superior.

2.3. Acción penal

Penalmente, el delito de usurpación y daños fue previsto en los artículos 225 y 228 del Código Penal, y los órganos competentes para conocerlo son los Tribunales Penales, luego de la reforma de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Anteriormente, tales delitos eran del conocimiento de los Tribunales Agrarios, cuando se tratara de bienes de esa naturaleza. Ello resultaba de particular importancia, porque existen disposiciones especiales para ese tipo de ca-

sos, que contemplan condiciones de admisibilidad y procedibilidad de la acción penal.

La doctrina costarricense, incluso algunos penalistas (entre ellos, Fernando Cruz), ha estudiado con profundidad este tema, y hasta se habla de una suerte de “despenalización” del tipo penal. De acuerdo al artículo 100 de la Ley de Tierras y Colonización, cuando se esté en presencia de un conflicto de ocupación precaria, es decir, si los poseedores tienen más de un año y necesidad de trabajar la tierra, no procede la acción penal, y deben someterse al procedimiento administrativo ahí previsto, a fin de dar una solución económica o social al conflicto, sea a través de la compra directa o de la expropiación.

Si pasado un año, el Instituto no soluciona el conflicto, el propietario puede seguir con las demandadas o acciones penales, pues tiene derecho a recuperar su propiedad. Pero previamente debió haber agotado la vía administrativa.

Pero también el artículo 129 de la Ley de Tierras y Colonización establece que no procederá la denuncia por usurpación y daños, si no se demuestra que el fundo estaba delimitado, con cercas, o carriles demás de tres metros de ancho. Es decir, se exigen actos posesorios efectivos por parte del propietario, y no basta con la simple presentación del título. Se requiere demostrar un mínimo de actividad posesoria que no permita dudar a terceros que el fundo es un bien ajeno.

Lo anterior tiene concordancia con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 45 Constitucional, sobre la función social de la propiedad, y en los artículos 143 y 144 de la misma Ley de Tierras, que establece las causales de incumplimiento de ese principio.

Todas estas particularidades, que en los Tribunales agrarios se conocen muy bien, muchas veces se hecha de menos en los procesos penales. Ello genera que la tutela judicial no sea del todo efectiva, y más bien tiende a generar una multiplicación de conflictos agrarios.

Lo cierto del caso es que el propietario puede perfectamente, dentro de un año, plantear la denuncia penal y demostrar que no hay posesión precaria conforme al artículo 92 LTCO, y si la plantea después del año, agotar la vía administrativa, y si no le solucionan el problema seguir con la causa penal. De manera que siempre será efectiva la protección de su derecho, pero también se le exigirá el cumplimiento de la función social.

A éstos delitos, deben sumarse también todos los delitos ecológicos, que muchas veces son cometidos por los propios propietarios, en el ejercicio de actividades abusivas, tales como la destrucción o relleno de manglares, el cambio radical del uso del suelo, las construcciones en áreas de uso restringido o zonas destinadas a las vías públicas, entre otras. Delitos ecológicos que deberían ser del conocimiento de jueces especializados.

2.4. El amparo y acciones de inconstitucionalidad

Por la vía del amparo constitucional, el propietario o quien alegue un derecho de "acceso" a la propiedad, pueden acudir a la Sala Constitucional, a reclamar la vulneración de su derecho, contra el propio Estado o sus Instituciones (normalmente en casos de omisión o violaciones al debido proceso), o bien contra particulares.

Existen muchos ejemplos en los cuales, un propietario acude en defensa de su

derecho patrimonial, en casos donde se ha declarado la creación de un área protegida, cuyos poseedores o propietarios no han sido indemnizados previamente (caso Arenal). La Sala considera, con buen tino, que cuando hay una privación total del contenido esencial del derecho de propiedad, se produce una expropiación vedada, y por tanto está sujeta a indemnización (ver, entre los casos más recientes, el voto 2004-02162).

En algunos casos, la Sala Primera de Casación, había declarado que no era indemnizable la propiedad, cuando la misma queda sujeta, simplemente a limitaciones de carácter forestal, como era el caso de las zonas protectoras (caso El Rodeo, Voto 189-91), por cuanto el propietario no pierde su titularidad, y solo puede ejercer las actividades económicas compatibles con la protección y manejo adecuado del recurso bosque. Esta posición encuentra una mayor comprensión hoy día, si se considera el pago de servicios ambientales por parte del Estado, a esa actividad económica de conservación.

Pero siempre en la vía del amparo constitucional, es importante recordar que en algunas sentencias se ha denegado la tutela al propietario o poseedor, titular de una empresa agraria, que está ejerciendo actividad agrarias productivas afectando la salud pública, sea humana, vegetal o animal (741-92). Esto es así, porque todo propietario, por más privado que sea, debe ajustar su actividad a las exigencias de los derechos humanos de la tercera generación, no pudiendo ejercer su derecho en forma abusiva afectando a los demás.

Por ejemplo, la legislación urbana y de planificación, impone la restricción del uso de cierto tipo de propiedades, las cuales pueden

dedicarse exclusivamente a la agricultura; la legislación de protección sanitaria y fitosanitaria, prohíben la existencia de actividades riesgosas para la salud humana, en centros poblacionales, de esa forma, el Ministerio de Salud puede ordenar el cierre o traslado de establecimientos productivos, si no reúnen las condiciones necesarias para su ejercicio. Esto implica una clara limitación al libre ejercicio del derecho de propiedad, pues nadie puede abusar de su derecho en perjuicio de los demás. En estos casos, la Sala ha indicado que no implica una privación del derecho de propiedad, sino que impera una limitación de interés social.

Lo mismo ha ocurrido, cuando la Dirección de Protección Fitosanitaria ordena la destrucción de plantaciones, o animales infectados por una plaga o enfermedad, pues ello pone en peligro la salud pública y la seguridad alimentaria.

Aparte de lo expuesto, es importante mencionar, que a través del control de constitucionalidad de la legislación especial, la Sala Constitucional a reforzado la protección de la propiedad privada, y el cumplimiento de la función económica, social y ambiental. El más claro ejemplo de ello son las declaratorias de constitucionalidad de la Ley Forestal y de la Ley de Planificación Urbana, en lo que se refiere a las limitaciones contenidas a la propiedad. Hay muchas sentencias que reconocen las limitaciones al ejercicio de la propiedad (4205-96).

También se han declarado inconstitucionales decretos ejecutivos que atentan contra la protección del medio ambiente, en violación

del artículo 50 Constitucional (V. 2003-11397), o sin lugar recursos de amparo cuando se ordena suspender un permiso de extracción forestal, en sede administrativa, atendiendo al principio precautorio del Derecho ambiental (Voto 2003-8905).

En otros casos, se ha declarado la inconstitucionalidad, de algunas leyes que puedan afectar la propiedad privada o del Estado, por generar condiciones de inseguridad en cuanto a la titulación de bienes (así, por ejemplo, la Ley de Titulación Múltiple de Tierras y la Ley de Titulación de vivienda campesina). Esto ha multiplicado los problemas de acceso, seguridad y tenencia en la propiedad, porque faltan mecanismos más flexibles y accesibles para que el poseedor que ha usucapido un inmueble pueda obtener su título de propiedad.

3. Protección en la vía ordinaria

Mediante el proceso ordinario agrario se tramitan causas o pretensiones de naturaleza agraria que no tengan una tramitación especial. Del artículo 2 se pueden desprender una serie de acciones que, por la naturaleza de las pretensiones deben ser dirimidas en la vía ordinaria. Se destacan, en particular, las acciones sobre derechos reales agrarios.¹

Estas acciones mantienen un paralelismo respecto a las acciones protectoras de otros derechos reales, tales como la posesión, el usufructo y la servidumbre, las cuales adquieren otras denominaciones, dependiendo del fin perseguido. Veamos: 1. Para recuperar la po-

¹ Para un análisis sustantivo de estas acciones reales agrarias, y su distinción con las civiles, pueden consultarse la reciente publicación de MEZALAZARUS, Alvaro y ULATE CHACÓN, Enrique. Los derechos Reales en la Jurisprudencia Costarricense. Tomos I y II, San José, Editorial Juritexto, 1ª edición, 1999, págs. 325 y 360.

sesión el titular del Derecho de propiedad, cuenta con la acción reivindicatoria, mientras que quien ostenta el Derecho de posesión pero por haber sido desposeído cuenta con la conocida “**acción publiciana**” o de mejor derecho de posesión; 2. También, cuando el propietario no pretende recuperar la posesión pero si obtener la declaratoria de su derecho con efectos erga omnes cuenta con la **acción declarativa o de certeza**; 3. Igualmente puede negar el derecho real de otra persona que se lo atribuye para sí, conocida como **acción negatoria**. Estas dos últimas, es lógico pensar que también son procedentes en tratándose del Derecho de posesión como derecho real que necesita ser protegido, así el poseedor que se ve perturbado en su Derecho de posesión (ya no en la posesión como mero hecho caso en el cual podría ejercitar la acción interdictal), puede pedir en vía ordinaria que se declare que es a él a quien le asiste el derecho, y también negar a otra persona un derecho que se está atribuyendo indebidamente y que no le pertenece (**acción declarativa y negatoria**).-

3.1 Acción reivindicatoria o posesoria

“La acción reivindicatoria es una acción de naturaleza real, con efectos erga omnes, cuya finalidad esencial es la restitución de la cosa mueble o inmueble a su propietario legítimo, y de la cual ha sido despojado por un tercero quien la posee ilegítimamente. Es la “actio in re” por excelencia. Con esta acción el propietario ejercita el “ius possidendi” insito

en su derecho de dominio. La doctrina más especializada en esta materia atribuye a esta acción las siguientes características: a) De naturaleza real: O que puede ejercitarse contra cualquiera que posea la cosa sin derecho; b) En recuperatoria o restitutoria: Su objetivo básico es obtener la posesión material del bien; c) Es de condena: la sentencia favorable al actor impondrá un determinado comportamiento al demandado. La acción reivindicatoria constituye el más enérgico remedio procesal frente a la agresión más radical que puede sufrir el propietario y que es el despojo de la cosa que le pertenece.- (Ver IGLESIAS MORA, Roberto, “La acción reivindicatoria” En Derecho Agrario Costarricense, San José, Costa Rica, Ilanud, 1992, página 69).

Los procesos ordinarios de reivindicación y aquellos en donde se discuta el mejor derecho de posesión son los más comunes, y están contemplados en el artículo 2 inciso a), al establecer que forman parte del conocimiento de los tribunales agrarios “... los juicios reivindicatorios o posesorios, en que sean parte uno o varios trabajadores de la tierra, o grupos de éstos organizados por el Instituto correspondiente...”.

La acción reivindicatoria² y la de mejor derecho de posesión o “publiciana”³, requieren que el proceso recaiga sobre un bien de naturaleza agraria, sobre un bien productivo en donde se pueda desarrollar la función económica y social de la propiedad agraria. Se trata de una

2 Para un amplio análisis de esta acción, véase la sentencia de la Sala Primera de Casación N° 230 de las 16 horas del 20 de julio de 1990. En el mismo sentido Véase el fallo N° 223 de las 15:30 horas del 6 de julio de 1990, N° 9 de las 14:30 horas del 22 de enero de 1993 N° 50 de las 14:20 horas del 5 de agosto de 1993.

3 “La acción de mejor derecho de posesión, originada en la defensa del Derecho romano conocida como “publiciana”, tiene su fundamento en nuestro ordenamiento jurídico en los artículos 317, 318, 319 y 322 así como en los numerales 277 a 286 del Código Civil, y tiende a tutelar al poseedor legítimo frente al ilegítimo, con el objeto de que logre la restitución de la posesión de que ha sido indebidamente privado, bien para que se declare su derecho preferente respecto de un poseedor anterior.” Sala Primera de Casación, N° 168 de las 15 horas del 6 de junio de 1990.

acción de naturaleza real, mediante la cual el propietario o poseedor de un bien agrario, que ha sido despojado en forma ilegítima, solicita la recuperación del bien, y la condena en daños y perjuicios.

El accionante (sea propietario o poseedor legítimo), debe demostrar, para tener éxito en su demanda, tres presupuestos o requisitos de validez:

a) Legitimación activa: El actor debe demostrar ser el titular registral del fundo agrario que pretende reivindicar, o bien ser el poseedor legítimo si se trata de la acción de mejor derecho de posesión, pero también debe acreditar el ejercicio. La doctrina agrarista, desde hace más de 5 décadas, ha demostrado esta evolución a nivel de legislación especial agraria como exigencia de la función económica y social de la propiedad (Pugliatti, entre otros) Es decir se requiere haber ejercido en forma empresarial una actividad agraria productiva y sostenible.

Este requisito, según una jurisprudencia más reciente, no tiene ningún sustento legal y contradice la visión decimonónica de la propiedad. Bastaría el título para reivindicar, en cualquier circunstancia, el Derecho de propiedad.

La Jurisprudencia, en lo esencial reprocha el criterio normativo de la sentencia 230-90 de la Sala Primera de Casación. Debe indicarse que el supuesto de hecho contenido en esa sentencia es muy particular, porque los actores nunca demostraron actos posesorios agrarios tendientes a cumplir la función social de la propiedad. Correlativamente los demandados sí demostraron todos los requisitos de la usucapión agraria. Se aplicó, en consecuencia lo dispuesto en el artículo 320 del Código

Civil. En otro supuesto, si el actor, propietario registral conserva su derecho real inscrito y el demandado no demuestra los requisitos necesarios para usucapir, es evidente que el reivindicante conservará siempre su derecho a reivindicar.

Desde 1964, Pugliatti (en el conocidísimo libro *La propiedad e e proprietà*, Giuffrè, 1964), expone ampliamente la distinción entre bienes productivos y bienes de consumo, asignando al derecho de propiedad, una estructura de poder-deber, con una función de acuerdo a la naturaleza de los bienes.

La propia Sala Constitucional ha indicado “*En cuanto a la propiedad agraria debe indicarse que cuando se reconoce la función social de la propiedad, el derecho de propiedad se configura como un derecho-deber, en el que existe una forma específica de ejercer las facultades del dominio, y se imponen al titular obligaciones como la utilización productiva de la tierra*” (Sala Constitucional, No. 4587-97 de las 15:45 horas del 5 de agosto de 1997).

Esta tesis, sostenida por nuestro máximo órgano jurisdiccional, y cuya jurisprudencia es vinculante, sí tiene un respaldo legal y doctrinal. Desde el punto de vista legal, la Ley de Tierras y Colonización, en los artículos 1 y 2 exige el cumplimiento de la función social de la propiedad, y a partir del artículo 141 y siguientes establecen la posibilidad de decretar la expropiación, frente al incumplimiento de la función social de la propiedad. Además, a partir del artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, también se establecen otras posibilidades para resolver conflictos de ocupación precaria de tierras en propiedades ya inscritas.

Ese decir, no es posible hacer una lectura aislada de las normas del Código Civil, sin relacionarlas con la gran cantidad de Leyes especiales (tales como la Ley Forestal, la Ley de Suelos, la Ley Orgánica del Ambiente, entre otras), que de alguna manera condicionan el ejercicio del derecho de propiedad como poder-deber.

b) Legitimación pasiva: También debe demostrarse que el demandado o los demandados han despojado al actor y son poseedores ilegítimos, sea que no cuentan con una causa justa o válida para poseer. No habría ilegitimidad en la posesión, sin los demandados han adquirido por usucapión, o cuentan con justo título, o mantienen una posesión precaria por más de un año.

c) Identidad del bien: El fundo agrario sobre el cual recae la reivindicación debe ser idéntico: Es decir el reclamado por el propietario o poseedor legítimo debe corresponder al que ha sido objeto de despojo. La identidad del fundo, no solo es documental o catastral, sino que debe establecerse con prueba idónea en la materialidad del bien (sea pericia o a través de reconocimiento judicial). Para lo cual el juez hará un reconocimiento judicial.

Las normas que les otorgan sustento jurídico a la acción reivindicatoria agraria y la de mejor derecho de posesión, son las mismas

contenidas en el Código Civil⁴. Tratándose de una causa agraria deben aplicarse los principios generales del derecho agrario y los criterios jurisprudenciales vertidos por la Sala Primera de Casación.⁵

No debe perderse de vista que estas acciones, no solo proceden respecto de bienes inmuebles (fundos agrarios), sino también respecto de bienes muebles de carácter agrario, incluso sobre semovientes⁶. Es perfectamente posible plantear una acción reivindicatoria o de mejor derecho de posesión, para reivindicar, por ejemplo, un tractor o maquinaria agrícola utilizada en la actividad agraria. También se han presentado casos de reivindicación de semovientes, tales como ganado o cerdos, en los cuales prevalece el criterio de que quien demuestre la posesión vale por título, y se otorga una presunción "iuris tantum" a favor de esa posesión, salvo que se demuestre lo contrario.⁷

El efecto más importante de la reivindicación agraria es la restitución del bien a favor del propietario agrario. Pero también pueden producirse efectos importantes para el poseedor ilegítimo, sea de buena o de mala fe, en cuanto al pago de daños y perjuicios, derecho de retención, mejoras, devolución de frutos.⁸ Desde hace bastante tiempo la jurisprudencia le ha concedido de oficio, el pago de mejoras al poseedor, aún cuando no

4 Conforme al artículo 316 del Código Civil a todo propietario le asiste la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, así como el libre goce de todos y cada uno de los derechos que dicha propiedad comprende; el 320 señala que puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, salvo que otro la hubiere adquirido por usucapión; el 321 dispone que procede incluso contra quien posea de mala fe y ha dejado de poseer, aún cuando el reivindicador prefiera dirigirse contra el actual poseedor.

5 La Sala "...ha erigido como principios generales del Derecho Agrario los conceptos contenidos en la sentencia N° 230 de las 16 horas del 20 de julio de 1990...". Sala Primera de Casación, N° 50 de las 14:20 horas del 5 de agosto de 1993.

6 Tribunal Superior Agrario, N°...

7 Código Civil, artículos 281 y 854.

8 Código Civil, artículos 328 y siguientes.

se haya establecido reconvencción al respecto, por ser un derecho otorgado en forma expresa por la Ley.⁹

En estos casos, el actor debe demostrar que es el verdadero propietario o poseedor agrario del bien, y que el demandado pretende titular o ha titulado su terreno sin cumplir con los requisitos legales exigidos. Por ejemplo, que no cumple todos los requisitos para usucapir, o que levantó la información posesoria en contra de lo establecido en la Ley.

En el segundo caso, cuando se trata de un problema de doble titularidad, sea que tanto el actor como el demandado poseen un título debidamente inscrito en el registro público, si el bien sobre el cual recae el conflicto es un fundo agrario, deberá tramitarse también en vía ordinaria. La titularidad definitiva se resuelve, no a favor de quien demuestre tener el título más antiguo, sino, a favor de quien aparte del título demuestre haberse comportado como dueño, es decir, haber ejercido una actividad agraria estable y efectiva tendiente a cumplir la función económica de la propiedad agraria.

3.2 Nulidad de títulos y títulos repetidos

Existe otro tipo de conflictos agrarios, cuyas acciones no están contempladas expresamente en el numeral 2 inciso a, pero implícitamente estarían comprendidas. Se trata de las acciones de nulidad de títulos, o bien de pluralidad de títulos. En el primer caso, sea la acción de nulidad de títulos, la demanda puede ser establecida ya sea por el propietario registral¹⁰ o por el poseedor legítimo de un bien

de naturaleza agraria, contra otra persona que sin tener mejor derecho de posesión, ha titulado indebidamente el inmueble, por el trámite de información posesoria. La acción nace, precisamente, con motivo de una oposición al trámite de la información posesoria¹¹, o con posterioridad a la inscripción del título en el registro.¹², y debe dirigirse contra el titulado o contra quien favoreció la inscripción.

3.3. Acción declarativa o de certeza.

“La acción reivindicatoria se diferencia de la llamada acción declarativa de dominio o de certeza, en que la primera es una acción de restitución y la segunda es más bien de naturaleza preventiva o defensiva del derecho real y del goce actual del bien mueble o inmueble. No está contemplada en forma expresa en nuestro ordenamiento jurídico, pero tanto la jurisprudencia nacional como la doctrina lo admiten. El proceso ordinario para que se declare a favor del poseedor una usucapión como acción principal de la demanda formulada contra un tercero titular registral no poseedor, bien podría catalogarse como una acción declarativa o de certeza, bajo el supuesto de que se declare efectivamente esa usucapión... La sentencia número 502-75 de la Sala Primera de la Corte, en su quinto considerando, expresó sobre esta acción lo siguiente: “O como ocurre con la llamada acción de declaración de certeza, que se da cuando otro niega o discute el derecho del propietario, sin que este haya sido despojado de la cosa; el propietario demanda para que se afirme erga omnes que la cosa le pertenece a fin de oponer esa declaración a los terceros”. Se trata

9 Sala Primera de Casación, N° 94 de las 15 horas del 14 de marzo de 1990, considerando XIV.

10 Sala Primera de Casación, N° 226 de las 14:45 horas del 11 de julio de 1990.

11 Sala Primera de Casación, N° 92 de las 10 horas del 21 de junio de 1991.

12 Ley de Informaciones Posesorias, artículos 8 y 17.

sin duda de una acción de carácter real y no personal, pues se fundamenta en el derecho de propiedad y requiere la declaración judicial del dominio del actor. Este debe probar su dominio, identificar el bien y demostrar la perturbación en que incurrió el demandado.”(Ver IGLESIAS MORA, *op. cit.* páginas 74 y 75).

“En todas ellas se caracteriza la acción reivindicatoria como medio de protección del dominio frente a una privación o detentación posesoria, dado que se dirige fundamentalmente a la recuperación de la posesión, mientras que la acción declarativa o de constatación de la propiedad que no exige que el demandado sea poseedor de la cosa, tiene como finalidad la de obtener la declaración de que el actor es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se le arroga. Por lo que la acción reivindicatoria es siempre una acción de condena, que se encamina a la recuperación de la cosa reclamada, mientras que la acción declarativa de propiedad se detiene a los límites de una “declaración judicial” del derecho alegado, sin pretender una ejecución en el mismo pleito, aunque pueda tenerla en otro distinto. En consecuencia no ofrece duda que cuando no se trata de recuperar la posesión del objeto del derecho de propiedad, la acción procedente es la declarativa en lugar de la reivindicatoria (Ver MONTES,, p 273-274).

La acción declarativa es entonces “Aquella con la cual se persigue la comprobación o fijación de una situación jurídica... su finalidad consiste precisamente en la afirmación de la existencia de una situación de hecho que se conforma con una persona de Derecho.” (Ver CABANELLAS Guillermo, *Diccionario de Derecho Usual*, Buenos Aires, Bibliografía Omeba, 1968, 6a, edición, T. I, página 45), de modo tal que también en la vía declarativa, la constatación

del derecho de posesión ejercida a título de dueño en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, por más de un año, acallando a aquél que se arroga ese derecho para sí, es decir, puede pedirse que se declare su derecho preferente respecto a un poseedor anterior o que pretende serlo actualmente. A nuestro entender dicha acción para obtener la protección del derecho de posesión encuentra su fundamento (distinta de la publiciana), en el Libro I, Título II “Del dominio”, Capítulo V “ De los derechos de exclusión y defensa” en el artículo 307 del Código Civil en cuanto establece: “Para obtener la protección de la autoridad basta probar el hecho de ser poseedor, salvo que el reclamo sea contra el que inmediata y anteriormente poseyó como dueño, en este caso, debe quien solicite la protección, probar también, o que por más de un año ha poseído pública y pacíficamente como dueño, o que tiene otro cualquiera legítimo título para poseer.” Por ello también el poseedor en vía ordinaria puede solicitar se declare su Derecho de posesión, ya sea por haber cumplido el plazo para adquirirlo o por ostentar mejor título.-

3. 4. Acción Negatoria.

La acción negatoria es también una acción real que puede ser ejercitada tanto por un propietario, como por quien ostenta legítimamente otro derecho real. “La acción negatoria asiste al propietario para obtener la declaración de que la cosa objeto de su derecho no se encuentra sujeta al derecho que otro se atribuye sobre ella. Se llama negatoria o de libertad de la propiedad y puede ejercitarla todo propietario, poseedor o no, exclusivo o copropietario, tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles... Se trata de un medio de defensa contra la inquietación o intromisión en la propiedad ajena, cometida sobre la base de atribuirse un derecho... La acción no

aparece expresamente regulada por el Código Civil, pero ha sido reconocida y regulada en su ejercicio por la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Sus requisitos de ejercicio sería fundamentalmente, los siguientes: 1. La justificación del dominio actual del actor. 2. La prueba de los actos de perturbación que el demandado ha causado en el goce o ejercicio del dominio. Esta perturbación tiene que haber sido realizada con la pretensión de ostentar un derecho real sobre la cosa, puesto que para reprimir perturbaciones de mero hecho puede utilizarse las acciones posesorias.... La acción negatoria produce, fundamentalmente, los siguientes efectos de una parte, la declaración de que no existe el pretendido derecho del demandado; por otra parte, la indemnización de daños y perjuicios que hay que unir a la cesación de la perturbación.” (Ver MONTES, *op. cit.*, páginas 106-108).- También se ha definido la acción negatoria de la siguiente forma: la que compete los poseedores de inmuebles contra quienes les impidan el libre ejercicio de los derechos reales, a fin de que esa libertad sea restablecida. (Artículo 2.800 del Código Civil Argentino). Esta acción se da contra cualquiera que perturbe el derecho de poseer de otro, aunque sea el dueño del inmueble, cuando se arrogue sobre él una servidumbre indebida... (Ver CABANELLAS, Guillermo. *Diccionario de Derecho Usual*, op, cit, Tomo I, página 48). En principio, y a partir de las fuentes romanas, la acción negatoria era concedida básicamente al propietario quien, al verse inquietado o perturbado por un sujeto que se atribuía para sí un derecho de usufructo o servidumbre, solicita declarar la inexistencia de tal derecho. Refiriéndose a dichas fuentes romanas, la doctrina española cita los siguientes casos de acción negatoria: “ Es ésta la acción propia del dueño de un fundo

usufructo sobre el mismo cuando el propietario niega la existencia de este usufructo”. “Es ésta la acción correspondiente al propietario de un fundo contra la persona que injustamente pretende tener un derecho de paso a través del mismo.” “Es ésta la acción del propietario de un fundo contra la persona que pretende tener derecho a construir un edificio sobre su propio suelo, elevándolo más de cierta altura, cuando el actor niega que tenga tal derecho”.(MARTIN-BALLESTERO, Luis. *La acción negatoria*, Editorial Tecnos, Madrid, 1993, p. 43). Desde esa perspectiva, estaba legitimado para ejercer la acción negatoria únicamente el propietario. El legitimado pasivamente podía ser no solo contra aquellos que pretendieren mantener una posible servidumbre, sino que bastaba con la existencia de un estado o situación de hecho que objetivamente se correspondiera con el ejercicio de una servidumbre o usufructo. De esa forma era una acción limitada. La doctrina tradicional exigía como requisitos de la acción negatoria los siguientes: “1. que el actor justifique en principio su derecho de propiedad (mediante la presentación del correspondiente título de adquisición de la cosa). 2. Que pruebe la perturbación que el demandado le haya causado en el goce de su propiedad (perturbación que ha de ser realizada con pretensión de ostentar un derecho real, pues para reprimir perturbaciones de puro hecho no hace falta acudir a esta acción). En cambio, no es preciso que pruebe el actor la inexistencia de la servidumbre o derecho real pretendidos por el tercero, pues es principio de derecho ya repetido que la propiedad se presume libre y que el que sostiene la existencia de limitaciones a la misma es quien debe probarlas”.(CASTAN TOBEÑAS, *Derecho Civil español, común y foral*, ed. rev. por G. García Cantero, 2, vol. 1o., Reus, Madrid, 1992, p. 216, citado por Martin-Ballester, op.cit., p. 80).

Modernamente la acción negatoria tiene otro perfil práctico. No es solo para la defensa del derecho de propiedad. Debe admitirse que titulares de otros derechos reales sobre la cosa tengan protección contra quienes ejerzan sobre aquélla supuestos derechos que les perjudiquen. Indudablemente merecen una protección por parte del ordenamiento, independientemente de que se le llame acción negatoria o de otro tipo. En la doctrina española, se admite hoy día la posibilidad de ejercitar la acción negatoria, no solo frente a actos perturbatorios derivados de un presunto ejercicio de un derecho real de servidumbre o usufructo, sino también cuando la perturbación o molestia lo es de puro hecho o alegando haber adquirido mediante un documento privado un derecho que ahora el titular le niega. En este caso estaríamos ante un supuesto de acción negatoria puramente declarativa. Se persigue obtener la declaración de que nuestra propiedad no está gravada, al igual que es posible la acción declarativa de la propiedad. En cuanto al requisito de la legitimación activa, en la acción negatoria, hoy día se sabe que el título inscrito no es indispensable, pues la prueba del dominio puede hacerse por otros medios probatorios. El derecho del actor podría justificarse incluso a través de la posesión continuada.

El actor, si bien debe demostrar la titularidad, no debe confundirse con el documento, lo importante es demostrar la propiedad del bien en virtud de una causa idónea para el nacimiento del derecho real. “En consecuencia, en la acción negatoria el actor podrá y aún deberá presentar su título de dominio, pero, si materialmente éste le falta, cabrán otros medios de prueba como los citados para que así, sin ninguna cortapisa, prospere su acción procesal” (MARTIN-BALLESTERO, *La acción negatoria*, op. cit., p. 82).

En punto a la legitimación pasiva, tampoco es exacta la tesis de que la perturbación ha de ser realizada con pretensión de ostentar un derecho real. Hoy la acción negatoria, como se ha dicho, cumple una función más amplia. Se habla de “acciones negatorias” para referirse a todas aquellas acciones de declaración negativa, por virtud de las cuales quien es titular de un derecho real pretende que se declare que otro carece de un derecho de la misma naturaleza sobre la misma cosa. Ello permite ampliar la acción negatoria a otros tipos de perturbaciones, distintas de las tradicionales y hoy, son comunes las perturbaciones materiales y ecológicas. Por ello, ante cualquier perturbación manifiesta será viable una acción declarativa que afirme el dominio del actor y niegue que el del otro carece de aquellos derechos o pretensiones motivo de su perturbación. “La acción negatoria será, por ejemplo, indiscutiblemente operativa en vía procesal en situaciones de defensa de perturbaciones manifiestas (o “soterradas”) que degraden o arruinen nuestro entorno ecológico, pues ello afectará nuestra calidad de vida.” (Véase MARTIN-BALLESTERO, *La acción negatoria*, op. cit., p. 92).

La acción negatoria tiene dos claros efectos. En primer lugar se trata de una **acción de cesación**: Es la acción que tiene el propietario para hacer cesar las perturbaciones ilegítimas de su derecho que no consistan en la privación o detentación indebidas de la posesión. En segundo lugar, es una **acción de abstención**: El propietario tiene también acción para exigir la abstención de otras actividades futuras y previsibles del mismo género.- (Ver como antecedente de las acciones protectoras a la propiedad: **Tribunal Agrario**, No. 586 de las 14:45 horas del 17 de agosto de 1995).

3.5. Acciones reales de menor jerarquía (mejor derecho, mejoras, etc.).

La acción ordinaria de mejor derecho de posesión o “publiciana”¹³, también es reconocida como una acción restitutoria, veamos: “ Un cuarto efecto de la posesión originaria consiste en el ejercicio de la acción plenaria de posesión o acción publiciana. Dicha acción no puede ejercitarse por un poseedor derivado. Esta acción compete al adquirente con justo título y buena fe; tiene por objeto que se le restituya en la posesión definitiva de una cosa mueble o inmueble. Se da esta acción en contra del poseedor sin título, del poseedor de mala

fe y del que tiene título y buena fe, pero una posesión menos antigua que la del actor.” (Ver ROGINA VILLEGAS (Rafael), Derecho Civil Mexicano, Tomo III, México, Editorial Porrúa S.A. 1981, quinta edición, página 691-692)

De todo lo anterior, se puede afirmar entonces que “En definitiva, tanto en la reivindicatoria como en la publiciana, el actor no es poseedor actual, y en ambos supuestos trata de recuperar la posesión como consecuencia de su derecho; y en el segundo, de la peor condición del actual poseedor... Así, a mi juicio, la acción publiciana podría admitirse como acción real recuperatoria a disposición del poseedor ad

13 “La acción publiciana debe su nombre al pretor Publicio y es de neta raingambre romanista. Sabemos que en el antiguo Derecho Romano la propiedad quiritaria se adquiría por *mancipatio* o por *in iure censum* así como por la *Usucapio* o falta de las dos anteriores. La venta seguida de tradición no confería el dominio de la cosa vendida, ya que el comprador solamente adquiría la cosa in bonia; es decir, su simple posesión, la cual devenía dominio por medio de la usucapición. Pero mientras transcurría el plazo prescriptivo si el vendedor demandaba por medio de la reivindicatio la cosa vendida el comprador oponía la exceptio rei venditae o traditae. Con esta excepción de cosa vendida y entrega se defendía del antiguo dueño de la cosa; y para defenderse de tercera persona que quisiera despojarle o perturbarle en su propiedad, tenía los interdictos de retener y recobrar. Pero si el poseedor era despojado de su posesión no podía interponer la acción reivindicatoria si no había transcurrido el término para usucapir, y en tal caso se hallaba completamente indefenso. Para subvenir a esta anomalía, el pretor Publicio creó la acción de su nombre, la publiciana, dándole carácter de reinindicatio utilis, acción ficticia -fictas actio- por medio de la cual el pretor fingía crear que el poseedor había cumplido el plazo de la usucapición y demandaba la cosa en calidad de dueño. Cuando se borró el derecho romano la distinción entre la propiedad quiritaria y la bonitaria, convirtiéndose la tradición en el modo normal de adquirir los derechos reales, dicha tradición si provenía de su dueño legítimo, transfería el dominio y con ella acción reivindicatoria; pero si no, sólo transmitía la posesión apta para usucapir. Esta distinción es importante, ya que el dueño de una cosa para litigar sobre ella tenía que probar que el tradens era legítimo propietario de ella y por tanto le había transferido el dominio legítimo y no la posesión. La dificultad de aportar en juicio tal prueba, hizo que todos los propietarios recurrieran a la acción publiciana en vez de ejercitar la reivindicatoria; y más cuando la acción publiciana, por ser una acción ficticia, no lleva en sí la cantidad de cosa juzgada y siempre dejaba libre la acción reivindicatoria.- Esto hizo que para el ejercicio de la acción publiciana se requiriere en el poseedor justo título, es decir, un origen legítimo de la cosa poseída.” (José Gomez y Luis Muñoz, Elementos de Derecho Civil Mexicano, T. II, páginas 352 a 354, citado por ROGINA VILLEGAS, op. cit., páginas 691 y 692). “Sabido es que la acción publiciana se concedió en el Derecho romano, para otorgar protección real al poseedor de buena fe que ostentaba una posesión hábil para la usucapición frente a los perturbadores. Mediante ella se había recibido por un título no idóneo según el derecho quiritario para transmitir la propiedad. Por otra parte, se concedió también al adquirente que traía de un no-propietario, cuando era perturbado por un tercero sin título alguno. En nuestro Derecho, el problema de la subsistencia de la acción publiciana envuelve dos cuestiones fundamentales: la primera, consiste en averiguar si un poseedor a título de dueño, que ostenta una posesión hábil para la usucapición, aunque en rigor sea todavía un non dominus, puede reaccionar frente al despojo producido por un tercero sin título alguno, más allá del plazo y demás condicionantes específicos del interdicto de recobrar, que prescribe al año. Además, la admisión de la acción publiciana resolvería la cuestión del enfrentamiento entre dos títulos posesorios, de los cuales uno se presenta con mayor fortaleza que el otro. (Ver MONTES, Vicente L., La propiedad privada en el Sistema de Derecho Civil Contemporáneo, Madrid, Editorial Civitas S.A., 1980 primera edición, páginas 294 y 295).

usucapionem...” (Ver MONTES op. cit., página 295 pp.). Respecto de la acción publiciana, que es la que aquí nos interesa, la Jurisprudencia ha establecido lo siguiente: “III. La acción de mejor derecho de posesión, originada en la defensa del Derecho romano conocida como “publiciana”, tiene su fundamento en nuestro ordenamiento jurídico en los artículos 317, 318, 319 y 322, así como en los numerales 277 a 286 del Código Civil, y tiende a tutelar al poseedor legítimo frente al ilegítimo, con el objeto de que logre la *restitución* de la posesión de que ha sido indebidamente privado, bien para que se *declare su derecho preferente* respecto de un poseedor anterior.”

En otros términos, se desprende que nuestra Jurisprudencia ve en la acción publiciana, efectos recuperatorios, pero también puede tener efectos declarativos. Sin embargo, a nuestro entender, se trata de dos acciones diversas, pues como se dijo más arriba, la naturaleza histórica de la publiciana, es fundamentalmente la de ser una acción real posesoria cuyos efectos son restitutorios, véase incluso, que nuestro Código Civil, en el Libro II, Título I “Del dominio”, Capítulo VI se regula lo relativo a los “Derechos de restitución e indemnización”, capítulo dentro del cual fué incluída la acción publiciana en cuyo artículo 322 establece: “La acción ordinaria sobre el derecho de posesión, puede dirigirse contra cualquiera que pretenda tener mejor derecho de poseer.” Y si fué incluída dentro de dicho capítulo es porque efectivamente se trata de una acción que tiende a la restitución de la posesión. Distinto sería el caso cuando se trata de declarar el derecho de posesión con exclusión de otro, tal y como veremos en el siguiente punto.-

3.6. Otras acciones reales:

En vía ordinaria agraria, también se tramitan una serie de acciones reales distintas a la reivindicatoria o de mejor derecho de posesión, que están referidas mas bien a los derechos reales limitados.

Las más comunes se refieren a los derechos reales de servidumbre y de usufructo. En nuestro Código Civil no se contempla de una manera expresa la protección a las servidumbres agrarias. Sin embargo, debe tenerse presente que su protección emana del capítulo general sobre las servidumbres¹⁴ en donde no existe una “tipicidad legal” de las mismas.

Las servidumbres agrarias forman parte de los “iura fundi”, sea de los derechos constituidos sobre el fundo agrario, para facilitar el ejercicio de la actividad, o aumentar diferentes medios para la constitución de las servidumbres civiles, pero están en función del fundo agrario y de la actividad.

Las más comunes y de mayor uso son las servidumbres fundiarias agrarias, que permiten el paso o salida de un fundo agrario (dominante) sobre otro (sirviente), sea para introducirse a pie, a caballo, en carreta, en vehículos, o maquinaria pesada, y de esa forma darle asistencia técnica a la actividad agraria y lograr sacar la cosecha o productos agrarios. Aun cuando la servidumbre o derecho de paso este legalmente constituido (por convenio, o por disposición de ultima voluntad, o por destino de buen padre de familia), podrían plantearse conflictos sobre el uso de la servidumbre, o

14 Código Civil, artículo 370 y siguientes.

sobre la extinción de ese derecho real agrario. En tal caso la acción deberá tramitarse en la vía ordinaria agraria.¹⁵

Igual ocurre cuanto se trata de fundos agrarios enclavados, sin salida a calle pública o sin salida suficiente y adecuada para las exigencias de la producción agraria sostenible. En tales casos, el actor (dueño del fundo agrario enclavado), debe dirigir la demanda contra todos los fundos colindantes, para lograr la constitución de una servidumbre forzosa de paso¹⁶, y de esa forma se garantiza el ejercicio de la actividad agraria, bajo el principio de que ningún fundo debe permanecer enclavado, improductivo.

Por otra parte, el titular de un fundo agrario, puede plantear la conocida “acción negatoria”¹⁷, para rechazar un derecho real limitado (servidumbre, usufructo), que otra persona afirma que le pertenece sin haberse nunca constituido a su favor. Se trata de una acción declarativa, fundada en el principio de que los fundos se presumen libres, para defender la propiedad agraria frente al derecho que otro se atribuye para sí sin pertenecerle.

También puede alegarse, en vía ordinaria agraria, la extinción de un derecho real limitado, sea de servidumbre o usufructo agrario, cuando ha operado alguna de las causas previstas en el Código Civil, y especialmente cuando no se ha ejercido durante el plazo de diez años.¹⁸

4. La tutela sumaria posesoria en materia agraria

También encontramos en el artículo 2 una competencia específica en materia interdictal agraria. Efectivamente, también corresponden a los tribunales agrarios conocer “b) De los interdictos, cuando éstos se refieren a predios rústicos...”.

Es decir, la especialización de la jurisdicción agraria, comprende también la tutela interdictal agraria cuando se pretenda la protección de la posesión ejercida sobre predios rústicos, o más concretamente fundos agrarios, que en su forma más tradicional lo constituyen todos aquellos terrenos de aptitud productiva agraria susceptibles de ser destinados, o estar destinados a una actividad agraria empresarial, o bien agroambiental.

Precisamente, la vía interdictal en materia agraria, es para proteger una posesión agraria que se traduce en la realización de actos posesorios agrarios propiamente dichos, es decir, aquellos consistentes en el ejercicio de una actividad económica organizada dirigida a la producción o cría de animales o vegetales, y no únicamente actos complementarios como lo sería los actos de mero cercamiento, limpieza o vigilancia.

De esta acción específica ha surgido dentro del derecho procesal agrario, lo que ha denominado “**acciones interdictales agrarias**”, mediante las cuales se busca proteger la posesión agraria actual y momentánea, a efecto de que las actividades agrarias de producción no sean

15 Sala Primera de Casación, N° 80 de las 14:30 horas del 19 de julio de 1995.

16 Código Civil, artículos 395 y siguientes.

17 Tribunal Superior Agrario, N° 82 de las 13:40 horas del 31 de enero de 1996.

18 Sala Primera de Casación, N° 26 de las 8:30 horas del 15 de marzo de 1991.

afectadas, y para que se pueda cumplir con el destino productivo de los bienes agrarios.

La acción interdictal agraria, tiene por objeto mantener una situación de hecho, actual y momentánea, hasta tanto no sea resuelta en una vía más amplia, como la declarativa, el derecho de poseer una cosa, independientemente del derecho de propiedad. En otros términos, los interdictos tienden al pronto restablecimiento del estado de hecho, ya sea amparando al que fuere inquietado en la posesión, o restableciendo en ella a quien ha sufrido despojo. Incluso, la ley faculta al poseedor de cualquier clase que sea para repeler la fuerza con la fuerza, en caso de que atenten contra su posesión.¹⁹ Pero ese es un recurso excepcional, el cual las personas sólo deben acudir en situaciones muy calificadas.

Las acciones interdictales en nuestro derecho, únicamente proceden respecto a bienes inmuebles, y en ningún modo afectan cuestiones de propiedad o de posesión definitiva, sobre las cuales no debe versar discusión en el proceso interdictal.²⁰ Por otra parte, debe anotarse que la acción interdictal agraria no puede establecerse si han transcurrido tres meses desde el comienzo de los hechos y obras contra las cuales se reclama, ya que a ese término se limita el plazo de caducidad que fija la Ley.²¹

Los trámites para los procesos interdictales, son muy semejantes y para todos los casos

se requiere que la prueba verse “sobre el mero hecho de poseer, o sea la posesión momentánea y actual”²², es decir, “para obtener la protección de la autoridad basta probar el hecho de ser poseedor...”.²³

El interdicto de amparo de posesión, es propiamente el de retener, mediante el cual se busca hacer cesar las perturbaciones dirigidas contra la posesión de quien la está ejerciendo en forma actual y momentánea, para ser amparada no se necesita que se haya causado o esté causando daño o perjuicio inmediato, sino que basta que los actos ejecutados inquieten al reclamante en la pacífica tenencia de la cosa y únicamente se requiere probar la posesión y las perturbaciones.²⁴

El interdicto de restitución, es aquel mediante el cual se reclama la posesión pacífica sobre un bien del que ha sido indebidamente privado. El poseedor para ser restituido en el goce de su derecho, debe probar el hecho de su posesión y haber sido privado de ella ilegalmente (artículo 317, 318 del Código Civil y 464 del Código Procesal Civil).²⁵

Para determinar si un interdicto es competencia de los tribunales agrarios, la Sala Primera de la Corte, no solo toma en consideración el criterio de la actividad agraria, y la definición de fundo agrario contenida en el artículo 4 Lja. Debe tomarse en cuenta, también el destino del inmueble, así como su ubicación y dimensión:

19 Código Civil, artículo 305.

20 Código Procesal Civil, artículo 457.

21 Código Procesal Civil, artículo 458.

22 Código Procesal Civil, artículo 459, párrafo segundo.

23 Código Civil, artículo 307.

24 Esta acción interdictal agraria, encuentra su fundamento en los artículos 305, 307, 308, y 309 del Código Civil, así como los artículos 461 a 463 del Código Procesal Civil.

25 Tribunal Superior Agrario N° 117 de las 13:10 horas del 16 de febrero de 1994 y N°118 de las 13:30 horas del 16 de febrero de 1994.

“...resulta de trascendental importancia, a fin de determinar la competencia, considerar, además del uso a que está destinado el inmueble, que en la poca extensión que tiene no es posible desplegar una actividad agraria empresarial conforme lo establecen los artículos 2, inciso h), y 4 de la Ley de Jurisdicción Agraria, lo cual si sería posible si el terreno se dedicara a cultivos que requirieran de una superficie reducida, como por ejemplo hongos, flores, cría de gallinas, etc...”.²⁶

Pero en materia de interdictos, la competencia se ha venido ampliando para aquellos casos donde se trata de tutelar la posesión ecológica actual y momentánea, o la posesión forestal, y existen actos perturbatorios o de despojo. Así lo ha resuelto reiteradamente el Tribunal Superior Agrario.²⁷

La vía interdictal agraria no solo permite tramitar acciones cuando ha existido perturbación, despojo, o alteración de límites del fundo agrario. Se han planteado una serie de situaciones especiales, las cuales se analizarán cuando veamos este tipo de proceso sumario (interdictos tratándose de servidumbres agrarias o fundos enclavados, interdictos en materia de aguas destinadas al ejercicio de la actividad agraria, interdictos contra actuaciones administrativas y en materia de caminos públicos).

5.- Tutela Sumaria del desahucio agrario

5.1. Desahucio judicial

De conformidad con el artículo 2, inciso b, de la Ley de Jurisdicción Agraria, corresponde a los Tribunales agrarios conocer “De los interdictos cuando estos se refieren a predios rústicos, así como de los *desahucios* relativos a los mismos bienes...”. Conforme al artículo 4 de la misma Ley por predios rústicos se entienden los que se encuentran destinados a la explotación agropecuaria, sea a actividades esencialmente agrarias de producción o cría de animales y vegetales.

El desahucio agrario²⁸ puede generarse por cualquiera de las causales contenidas en el Código Procesal Civil y, analógicamente, en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. Los casos más comunes son los desahucios agrarios por mera tolerancia, por incumplimiento en el pago del precio, o bien, por vencimiento del plazo del arrendamiento. Siempre lo determinante va a ser que el inmueble esté destinado al ejercicio de actividades agrarias.

Cuando se trate solo de un desahucio de la casa de habitación ubicada dentro de un fundo agrario, el proceso sería de naturaleza civil,

26 Sala Primera de Casación, N° 82 de las 14:50 horas del 24 de junio de 1992, en igual sentido N° 148 de las 14:10 horas del 6 de noviembre de 1992, N° 32 de las 14:05 horas del 22 de marzo de 1991 y N° 154 de las 10 horas del 13 de noviembre de 1992.

27 Tribunal Superior Agrario, N° 147 de las 15:15 horas del 27 de febrero de 1998. Se ampara –indirectamente– la posesión “ecológica” ejercida por una ONG, en un terreno adquirido para conformar un corredor biológico, frente a un conjunto de poseedores en precario que pretenden derechos de posesión.

28 El procesalista ARTAVIA BARRANTES, en su obra reciente sobre “El proceso de desahucio y sus causales”, San José, Editoriales Sapiencia y Dupas, 1998, 1ª. Edición, dedica un capítulo al desahucio agrario págs. 200 a 224.

salvo que se demuestre que el demandado dedica alguna parte del inmueble a la actividad agraria.²⁹

Por ello, si bien el desahucio agrario, como se verá, constituye un instrumento procesal a favor del propietario concedente de un fundo agrario a fin de recuperarlo, ese es un recurso al cual puede recurrir solo en casos expresamente establecidos en la normativa agraria y, en ausencia de ésta, los que estén previstos en el Código Procesal Civil, en el Código Civil o en la Ley de Arrendamientos Urbanos, siempre y cuando sean compatibles y respeten la naturaleza del contrato de arrendamiento agrario (como contrato especial y distinto del civil), y sean reiterados en las causales aceptadas en la praxis jurisprudencial de los tribunales agrarios.

Con relación a los fines del proceso sumario de desahucio, es importante citar una resolución del Tribunal Agrario, a propósito de la aplicación de la causal más frecuente a la cual se acude a fin de pedir el desahucio agrario: la mera tolerancia.

II.- El proceso de desahucio *tiene por objeto reivindicar una propiedad inmueble, sea recuperar su posesión del actual poseedor.*

Es un proceso sumario, que procede sólo si se dan las causales expresamente señaladas en la Ley, sean las indicadas en el artículo 448 del Código Procesal Civil. En los demás casos en que se pretenda reivindicar un inmueble debe de recurrirse a la vía ordinaria. Entre las causales para que proceda el desahucio está: “3) Ocupación por consentimiento o tolerancia de las personas indicadas en el artículo

siguiente.”; “ARTICULO 449- Legitimación y orden de desalojo. La demanda de desahucio podrá establecerse por los que comprueben tener derecho de poseer la finca por cualquier título legítimo, y procederá en contra del poseedor en precario o por pura tolerancia, y del arrendatario, subarrendatario y ocupantes del inmueble.”³⁰

Esta interpretación de la Jurisprudencia es criticable desde todo punto de vista pues, por un lado no hace referencia a las peculiaridades del proceso de desahucio como proceso sumario –esto es una vía rápida, con causas predeterminadas, a la cual puede acudir el propietario o cualquier otra persona legitimada, a fin de recuperar el bien productivo para continuar con el ejercicio de la actividad o establecer una nueva relación arrendaticia- y, por otro, hecha de menos las particularidades del arrendamiento agrario y las consecuencias derivadas del mismo.

Por otro, parte de una enunciación taxativa de causales, contenidas en el artículo 448 del Código Procesal Civil, sin hacer ninguna reflexión sobre cuáles son dichas causales, y si realmente están indicadas de manera expresa en dicha norma o en otra distinta. Se podría justificar diciendo que el Tribunal Agrario sabe, de antemano, cuales son las únicas causales admisibles, pues ello se deriva fácilmente de la praxis jurisprudencial. Pero no se indica.

Si el proceso sumario de desahucio tiene como propósito la devolución del bien al propietario o a quien tenga derecho a ello, en materia agraria, como hemos indicado tiene el mismo propósito, pero en vista de que el

29 Sala Primera de la Corte, N° 156 de las 10:10 horas del 13 de noviembre de 1992.

30 T.S.A., No. 20 de las 14:05 horas del 12 de enero de 1995.

arrendamiento agrario y las relaciones jurídicas en el agro revisten particularidades más complejas que las normales, pues generan una serie de derechos y obligaciones (positivas o negativas) recíprocas, incluso poniéndose en juego el derecho del arrendatario a ser indemnizado por las mejoras, o el eventual derecho de un poseedor que en vez de ocupar el inmueble por pura tolerancia lo hace a título de dueño, o como poseedor en precario, es que las posibilidades son más reducidas.

Atendiendo a ello, es posible individualizar causales derivadas del arrendamiento agrario (falta de pago del canon, terminación del contrato) u otras de diversa índole aceptadas en la praxis jurisprudencial (mera tolerancia), así como otras hipótesis por las cuales se pone en peligro la productividad del bien (sobre-explotación del fundo agrario o cambio del destino económico-productivo).

5.2. Desahucio Administrativo.

La figura del desahucio administrativo se ha mantenido en el Código Procesal Civil y se aplica también a supuestos excluidos por la Ley General de Arrendamientos Urbanos.

Su procedencia, tanto en sede administrativa, como en la Jurisprudencia Constitucional, se ha fundamentado sobre todo en lo dispuesto por el artículo 305 del Código Civil y el 45 de la Constitución Política que garantizan, por un lado la defensa de la posesión recurriendo a la autoridad competente, y por otro el derecho de propiedad.

A ella han recurrido muchos propietarios o legítimos poseedores de fundos agrarios

para recuperar el bien, y se ha aplicado a dos supuestos diversos:

El primero, está establecido en el artículo 455, referido a los servidores de fundos agrarios, y el segundo se ha dado frente a situaciones de invasión de fincas. De ahí la necesidad de analizar y profundizar sobre ambos supuestos a fin de determinar la posibilidad y el procedimiento de acudir a éste tipo de instrumento legal en defensa del derecho de propiedad o de posesión.

Muchos dudan de la constitucionalidad de éstos preceptos³¹, sobre todo cuando son interpretados y aplicados arbitrariamente para el desalojo de poseedores agrarios en precario que tienen una protección especial en la Ley de Tierras y Colonización. De ahí la incumbencia de su análisis en esta sede, puesto que a fin de cuentas es una modalidad de desahucio agrario “administrativo”.

El artículo 455 establece la posibilidad de solicitar el desahucio administrativo en los casos expresamente previstos en la Ley de Arrendamientos urbanos y Suburbanos. En tales casos, el dueño del inmueble, el arrendador o la persona con derecho a poseerlo o bien su representante, debe solicitar el desalojo del bien. En caso de oposición, la autoridad de policía, a solicitud del interesado procede al desalojo sin mas trámite, estando facultada para conceder un plazo prudencial para la desocupación, en casos especiales.

Sin embargo, salvo el último supuesto, ninguno está referido a la materia agraria y los previstos en el inciso h) excluyen el arrendamiento de fundos agrarios de la aplicación de dicha

31 JURADO FERNANDEZ, Julio. Acerca del Derecho Agrario Constitucional, op. cit., pág. 298.

normativa. Sin embargo, el mismo artículo 455 del Código Procesal Civil contiene una disposición que reguarda a las relaciones jurídicas agrarias y es el referido a trabajadores agrícolas:

Está legitimado activamente no solo el propietario sino también toda persona que ostente el derecho de posesión sobre el bien, o su representante. Cualquiera de ellos puede dirigirse, por escrito, a la autoridad administrativa requiriendo el desalojo del inmueble.

Está legitimado pasivamente el servidor de la propiedad o la posesión, sean peones, administradores, trabajadores agrícolas, cuidadores, etc.

“Cuando se trate de trabajadores de fincas rurales necesariamente deberá concedérseles, para el desalojamiento, un plazo no menor de quince días ni mayor de treinta, que comenzará a correr a partir del día en que la autoridad de policía les haga la prevención, mediante acta que firmará con el interesado o, si éste no quiere o no puede firmar, con dos testigos.”³²

6. La acción de Usucapión agraria común y especial agraria.

El artículo 2, inciso a, no menciona expresamente las acciones tendientes a que se declare la USUCAPION AGRARIA, a favor de un poseedor. Sin embargo, es perfectamente posible plantear, sea por vía

de demanda o de contrademanda, una acción tendiente a declarar la prescripción positiva o usucapión agraria.

Tanto en la doctrina³³ como en la jurisprudencia³⁴, se han distinguido dos tipos de acciones de usucapión agraria: La común y la especial. La usucapión agraria común, 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, tendientes a cultivar y mejorar el bien que se pretende usucapir, 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 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

32 Código Procesal Civil, artículo 455 párrafo 5).

33 MEZA LAZARUS, Alvaro. La posesión agraria, San José, Librería Barrabás, 2ª. Edición, 1991, págs. 155 a 161. ZELEDON, Ricardo. Código Civil y Realidad. Ensayo. San José, Editorial Alma Mater, 1987, págs. 125-130.

34 Tribunal Superior Agrario, N° 111 de las 13:50 horas del 16 de febrero de 1994. Sala Primera de Casación, N° 68 de las 14:55 horas del 17 de agosto de 1994.

del Código Civil, en cuanto a la usucapión ordinaria, aplicando restrictivamente lo previsto en el artículo 854.

La doctrina y la jurisprudencia agraria³⁵, 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 a 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 USUCAPION AGRARIA COMÚN, como acción tiene su fundamento en el artículos 853 y siguientes del Código Civil, más los principios generales y criterios jurisprudenciales señalados.

Especial atención merece la acción de USUCAPION 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.

La usucapión especial agraria está contenida en el artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización. El poseedor agrario 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, 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."

Quien demuestre haber poseído en tales condiciones, durante más de diez años, pues inscribir su derecho de propiedad por el trámite de la información posesoria, o bien, plantear un proceso ordinario contra el titular registral del bien, para demostrar la usucapión especial agraria.

La particularidad de este tipo de acción, es que no exige demostrar el título traslativo ni la buena fe (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 esa 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 sus necesidades alimentarias y de su familia.

El otro tipo de usucapión especial agraria es la contenida en la Ley de Titulación de Vivienda Campesina. El Tribunal Superior Agrario conociendo este tipo de procesos ordinarios, referidos a la nulidad de titulaciones de vivienda campesina, ha indicado que esta es una forma especial de usucapir en materia agraria. El poseedor debe ejercer

35 Sala Primera de Casación, N° 68 de las 14:55 horas del 17 de agosto de 1994. ZELEDON, Ricardo. Código Civil y Realidad. Ensayo. San José, Editorial Alma Mater, 1987, págs. 125-126.

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.³⁶ De esa forma puede pedir que se declare su derecho por usucapión especial agraria, frente al propietario registral del inmueble, y solicitar que se inscriba su derecho como finca independiente en el Registro Público.

Para ambos casos, la acción no solo debe contener la solicitud de declaratoria de la usucapión especial agraria, sino que debe solicitarse la cancelación del título inscrito del anterior propietario, y la inscripción a nombre del nuevo adquirente.

Finalmente, siempre dentro de las acciones posesorias, se tiende a proteger lo relativo a la denominada “posesión ecológica”, criterio que ha sido utilizado por los tribunales agrarios para tutelar al poseedor que ha cuidado el bosque y los recursos naturales con actos omisivos y activos. Incluso, en la actualidad se han comenzado a plantear acciones tendientes a declarar la USUCAPION ECOLÓGICA, en terrenos dedicados a la conservación del bosque virgen.

7. La acción reivindicatoria y la usucapión: A modo de síntesis

Nuestro ordenamiento jurídico está basado en principios democráticos y en derechos y valores consagrados constitucionalmente. Por un lado, la Constitución consagra el derecho de propiedad como institución jurídica, y garantiza su libre goce y uso, como derecho subjetivo, atendiendo a la naturaleza del bien

de que se trate, pero respetando el interés público, pues nadie puede gozar abusivamente de un derecho en perjuicio de la colectividad. La propiedad, como institución jurídica, está dividida en especies, entre ellas se encuentra la propiedad agraria, que igualmente goza de una protección constitucional, y también debe gozar de seguridad jurídica. Para ello se otorgan las acciones protectoras al propietario para que haga uso de ellas en caso de que se vea perjudicado con el actuar de terceros.

El derecho real de propiedad agraria, representa el dominio pleno, cuando se ejerce en todos sus atributos.

El derecho de posesión, puede adquirirse independientemente de la propiedad, siempre y cuando se reúnan las condiciones que exige el Código Civil (Artículo 279 del Código Civil): posesión pública, pacífica, ininterrumpida, de buena fe, y por mas de un año. Tal posesión debe ser ejercida a título de dueño, y mediante el ejercicio de actos posesorios agrarios, estables y efectivos, tendientes a cultivar y mejorar el bien. Cuando se consolida ese derecho de posesión, el poseedor puede llegar hasta a adquirir el inmueble por usucapión agraria, siempre y cuando el titular registral, es decir, el propietario agrario, que tiene derecho a gozar de los atributos dominicales, no interrumpa ese ejercicio, mediante las acciones protectoras de la propiedad o de la posesión. Incluso, la Ley autoriza, en el caso de la posesión precaria de tierras, la usucapión contra tábulas, es decir, contra título inscrito en el registro público de la propiedad, cuando el poseedor, por necesidad suya y de su familia, cultiva un bien ajeno, para satisfacer las necesidades alimentarias familiares (artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización).

36 Ley de Titulación para la Vivienda Campesina, artículos 1 y 3.

En el primer caso, el reconocimiento de un derecho de posesión a favor del poseedor, produciría efectos positivos, a fin de que el poseedor, eventualmente, pueda liquidar su estado posesorio y reclamar las mejoras que de buena fe introdujo en el inmueble ajeno. Sin embargo, hasta que no haya consolidado su derecho mediante la usucapción agraria, tienen un título débil, un *ius possidendi* (derecho posesorio), no oponible frente al título registral del propietario (artículo 319 CC)

Por ese motivo en cualquier momento el titular registral puede reclamar, por las diferentes vías

que le otorga el orden jurídico esa posesión. En el segundo caso, si el poseedor califica como poseedor en precario, el ordenamiento jurídico le otorga mayor protección al ocupante, pues el Instituto de Desarrollo Agrario, como ente encargado de resolver los problemas de tierras, está facultado para intervenir en la solución del conflicto, y adquirir el inmueble mediante expropiación o mediante compra directa a su propietario, a efectos de poder garantizarle a los poseedores en precario su permanencia en el fundo, y eventualmente otorgarles un contrato de adjudicación de tierras.³⁷

37 VIII.- En el presente caso, el actor, Jorge García Sandino, no se encuentra en ninguno de los supuestos anteriores, pues no ha consolidado ningún derecho de posesión agraria, de usucapción agraria, o de posesión precaria de tierras. Y ello es así, porque las aquí demandadas, como titulares registrales de dichos bienes, han ejercido las acciones de defensa de la propiedad, habiendo practicado diversos desalojos administrativos, a través del Ministerio de Seguridad, sobre esos inmuebles, que venían siendo objeto de ocupación ilegítima. Efectivamente, el a-quo tiene por demostrado que Pollitos del Caribe S.A. es la propietaria registral de la finca número 1.951-000, que según la prueba de reconocimiento judicial, y testimonial es donde está ubicado el lote reclamado por el actor (ver reconocimiento judicial de folio 260, testimonio de Jorge Arturo Morales Flores a folio 271), cuyas colindancias coinciden, en su generalidad, con las definidas en el Registro Público, siendo que al norte colinda con la Línea del Ferrocarril, y al Sur con la laguna o Muelle del Río Moín (ver certificación de folio 74 y croquis de folio 261). Si bien es cierto el actor alega en su recurso que tales colindancias no son las correctas, no desvirtúa con su afirmación el dato registral, ni la constatación que hiciera el a-quo al practicar el reconocimiento judicial. Y aún cuando no coincidiera la identidad del bien, faltaría un presupuesto más para la procedencia de su demanda, que requiere demostrar, en todo caso, la identidad física del bien reclamado. El actor no poseyó agrariamente el bien por más de un año, y con todas las condiciones que exige el ordenamiento jurídico. Por el contrario, a los pocos días de haber ingresado al inmueble, en julio del 2000, 22 días después, los propietarios registrales practicaron un desalojo administrativo, con la colaboración del Ministerio de Seguridad, y continuaron practicando varios desalojos sucesivos, a fin de evitar que las fincas continuaran con invasiones. Es necesario considerar, a propósito de la alegada "falta de cumplimiento de la función social" por parte de las demandadas, como propietarias registrales, que en este caso nos encontramos con una situación especial, que es el hecho de tratarse de fundos que tienen una mayor vocación "agroturística", por estar muy cerca del mar, y por ende los propietarios registrales realizan actos posesorios de conservación, a fin de mantener el atractivo turístico que ofrecen dichos inmuebles. Por otra parte, no estamos en presencia de un poseedor en precario. El mismo actor, al practicarse la confesional, admite que no depende de la agricultura para subsistir y es comerciante (folio 268). Por ese motivo, no podría calificar como poseedor en precario, aparte de que, como se dijo, no se ha mantenido en la posesión continua y pacífica del bien. Por ello su posesión momentánea, de pocos días, no puede generar ningún derecho a su favor, y está sujeto, como efectivamente ocurrió, a que los propietarios ejerzan sus acciones protectoras en defensa de la propiedad registral. En razón de todo lo expuesto, considera el Tribunal agrario que fueron correctamente aplicados los artículos 317, 277, 286 del Código Civil, en relación con el artículo 45 de la Constitución Política. También fueron correctamente aplicados los artículos 92 y siguiente de la Ley de Tierras y Colonización. (Tribunal Agrario, No. 752, de 11 horas del 11 de noviembre, 2003).