



**EXP: 00-001536-0183-CI**

**RES: 000949-F-2006**

**SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** San José, a las once horas treinta y cinco minutos del primero de diciembre del dos mil seis.

Proceso ordinario tramitado en el Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, por la **SUCESIÓN DE DOMINGO VARGAS MARTÍNEZ**, representada por su albacea provisional Catalina Vargas Jiménez, divorciada, ama de casa, vecina de Santa María de Dota y **JOSÉ ARTURO VARGAS SOLANO**, soltero, comerciante, vecino de San Martín de León Cortés; contra **CLEMENTINA VARGAS JIMÉNEZ**, soltera, ama de casa, vecina de Cedral de León Cortés. Figuran además, como apoderados especiales judiciales, de la parte actora el licenciado Marco Antonio Vargas Valverde, casado, abogado, vecino de San Marcos de Tarrazú y de la demandada, el licenciado José Aquiles Mata Porras, de calidades no indicadas. Las personas físicas son mayores de edad.

### **RESULTANDO**

**1.-** Con base en los hechos que expusieron y disposiciones legales que citaron, los coactores establecieron demanda, cuya cuantía se fijó en la suma de veinte millones de colones, a fin de que en sentencia se declare: "a-) *Con lugar la presente demanda en todos sus extremos.* b-) *Que el único y exclusivo poseedor y titular del derecho de propiedad, con todos sus atributos, sobre la porción de terreno que se describe en el plano **SJ-581277-99** es el señor **VARGAS SOLANO** en igual forma que anteriormente lo fue el señor **VARGAS***

**MARTINEZ**, con exclusión de cualquier tercero, y que ese plano se ubica sobre un terreno ya inscrito. c-) Que en virtud de la anterior declaratoria, se ordene a la demandada restituir a mi representada **VARGAS SOLANO**, el área de terreno que ilegalmente ocupa y que pretende titular a su nombre. d-) Que se ordene al Catastro Nacional la **CANCELACION** de la inscripción del plano **SJ-581277-99**, por afectar terreno ya inscrito a la propiedad del señor **VARGAS SOLANO**. e-) Que deberá la demandada correr con todos los gastos que implique el deslinde de la finca del señor **VARGAS SOLANO** y del suyo propio. f-) Que deberá la demandada pagar ambas costas de esta acción."

2.- La demandada contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de competencia, falta de derecho, de legitimación activa y pasiva y la expresión genérica de "sine actione agit "; la primera fue resuelta interlocutoriamente.

3.- El Juez Carlos Adolfo Picado Vargas, en sentencia no. 285-2004-CAPV de las 16 horas del 8 de octubre del 2004, resolvió: "De conformidad con todo lo expuesto, fundamentos legales, citas doctrinales y los criterios jurisprudenciales materiales, evolutivos y sistemáticos de nuestras Salas primera (sic) y Constitucional analizados en forma conjunta con todo el material probatorio recavado, se **RECHAZAN** las excepciones de **Falta De Derecho, Falta de Legitimatío Ad Causam Activa y Pasiva y la genérica de sine actione agit** opuestas por la demandada. En consecuencia, se **DECLARA CON LUGAR EN TODOS SUS EXTREMOS** la presente **Demanda Ordinaria de Acción Reivindicatoria Agraria con Nulidad de Plano utilizado en Información Posesoria** interpuesto por la **Sucesión de Domingo Vargas**

***Martínez y José Arturo Vargas Solano CONTRA Clementina Vargas Jiménez.- Se CONDENAN a la demandada al pago de ambas costas."***

**4.-** El apoderado de la demandada apeló y el Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, integrado por los Jueces Vanessa Fisher González, Antonio Darcia Carranza y Alexandra Alvarado Paniagua, en sentencia no. 0400-F-06 de las 10 horas 5 (sic) del 26 de abril del 2006, dispuso: "*Se confirma la sentencia recurrida."*

**5.-** El licenciado José Aquiles Mata Porras, en su expresado carácter formula recurso con indicación expresa de las razones en que se apoya para refutar la tesis del Tribunal de instancia.

**6.-** En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones de ley.

**Redacta el Magistrado Rivas Loáiciga**

### **CONSIDERANDO**

**I.-** El 12 de setiembre del 2000, los señores Domingo Vargas Martínez y José Arturo Vargas Solano interpusieron acción reivindicatoria contra la señora Clementina Vargas Jiménez para que, en lo fundamental, se ordene en sentencia la restitución del inmueble inscrito en el Registro Público, provincia de San José, al Folio Real matrícula 99796-000, cuyo propietario registral es el segundo y que actualmente ocupa la señora Vargas Jiménez, quien es además dueña de un terreno colindante al bien en litigio. Asimismo, solicitan se ordene al Catastro Nacional la cancelación de la inscripción del plano catastral no. SJ-581277-99, documento mediante el cual pretende la accionada inscribir a su nombre, por el trámite de información posesoria, la referida finca. Piden, también,

se le condene al pago de los gastos que implique el deslinde de la finca en cuestión, así como a la imposición de ambas costas del proceso. La accionada contestó en forma negativa y opuso las excepciones de incompetencia en razón de la materia, falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva y la expresión genérica de sine actione agit. La primera fue resuelta interlocutoriamente. En vista del fallecimiento del coactor Vargas Martínez operó la sustitución procesal por su Sucesión. El Juzgado rechazó las defensas opuestas y declaró con lugar la demanda en todos sus extremos. El Tribunal confirmó lo resuelto.

**II.-** El apoderado especial judicial de la señora Vargas Jiménez formula recurso ante esta Sala de Casación. Argumenta, que su representada es la legítima poseedora y dueña del inmueble en discusión, pues pese a que no cuenta con un título traslativo de dominio a su favor, consta en autos que entró en posesión desde hace más de 20 años, por disposición expresa de su extinto padre Domingo Vargas Martínez, quien le donó el inmueble en forma verbal. Según dice, su poderdante ha sido la única ocupante y poseedora conocida del terreno durante todo ese tiempo, explotándolo para su sustento diario. El coactor Vargas Solano, manifiesta, pese a que ostenta un título traslativo de dominio, nunca ha ejercido posesión alguna sobre la propiedad. Pese a lo anterior, sostiene, el Tribunal concede la reivindicación con el argumento de que han operado los presupuestos para que proceda este tipo de acción, a saber, legitimación activa y pasiva e identidad de bien, sin considerar que tratándose de inmuebles con vocación agraria, tales premisas ceden ante otras: 1) legítima posesión; 2) actos posesorios pacíficos, públicos y continuos; 3) actos posesorios de disposición y transformación del inmueble; 4) actividad

empresarial capaz de servir de sustento. Tales requisitos, afirma, han quedado ampliamente demostrados en autos. La señora Vargas Jiménez, sostiene, no solo ha probado su posesión pacífica, pública y continua, sino también la transformación de la finca con el desarrollo de una actividad ganadera de leche y siembra de mora, todo lo cual le sirve para su sustento. Acusa quebranto del artículo 264 del Código Civil, por inaplicación. Arguye que de haberse aplicado, necesariamente se habría declarado sin lugar la acción reivindicatoria en todos sus extremos y se hubiere amparado la legítima posesión de su poderdante, ya que a su favor concurren la posesión, usufructo, transformación, defensa y restitución, derechos que ha ejercido en el fundo litigioso, el cual adquirió amparada al principio de buena fe. Alega también infracción de los numerales 277 a 286 inclusive, del Código Civil, como resultado de una errónea interpretación de la prueba recibida y de los hechos, pues el Tribunal desconoció el derecho de posesión que su representada tiene sobre la finca, con exclusión de cualquier otra persona, aún de quien posee título de propiedad. Añade, que también resulta quebrantado el principio de buena fe, trasgresión que se extrae según su dicho, de los considerandos cuatro, cinco y seis del fallo impugnado, al no considerar el Ad quem el modo y forma en que la demandada adquirió la posesión del bien, como los actos de posesión que ha ejercido a título de dueña y de buena fe, tanto ella como quien le traspasó el inmueble. En su opinión, el Tribunal dejó de lado el hecho de que su representada adquirió de quien en ese momento tenía derecho para traspasar y que luego de la donación verbal, éste respetó su posesión en los términos expuestos por más de 20 años, según se acreditó mediante la prueba

testimonial. Aparte de la falta de análisis de la posesión legítima de su mandante, agrega, se omitió el examen del instituto de la posesión agraria. Recuerda que ésta se adquiere, según dispone el artículo 279 del Código Civil, por el hecho de ejercerla por más de un año desde que se tomó públicamente el bien. Ni los actores ni los testigos, adiciona, declararon que la señora Vargas Jiménez entró a poseer en forma clandestina. Apunta que su representada nunca ha manifestado ser la propietaria registral de la finca, pero que ese punto no es relevante para el caso, toda vez que es la poseedora legítima y dueña del inmueble "*vía INSTITUTO POSESIÓN AGRARIA*". De ahí que, señala, la sentencia deviene nula por cuanto no aplicó los artículos indicados. De igual manera, estima vulnerados los preceptos 318 y 319 del Código Civil, pues para acceder a la pretensión de los demandantes, se desconocieron los actos posesorios de la señora Vargas Jiménez sobre el terreno, así como que el coactor Vargas Solano nunca ha poseído la finca, ni tampoco demostró que su mandante le privó de su derecho por la fuerza o con violencia. Es decir, que para el Tribunal prevaleció el título traslativo de dominio sobre los 20 años de posesión legítima de la demandada, dejando de lado, además, que el inmueble es su único medio de subsistencia, todo lo cual denota una ausencia de análisis objetivo del acervo probatorio. Alega también que no se analizó el instituto de la prescripción positiva, pese a que existe prueba en autos de que la señora Vargas Jiménez ejerce la posesión, pública, pacífica, sin interrupción y a título de dueña, lo cual fue debidamente alegado, con lo cual se infringe los ordinales 853, 855, 856 y 860 del Código Civil.

**III.-** El artículo 320 del Código Civil establece con toda claridad que: *"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"*. Así, de haber querido la accionada oponerse a la demanda con el argumento de la existencia de una usucapión a su favor, debió no solo oponer expresamente la excepción de prescripción positiva, que en todo caso no adujo, sino también reconvenir y solicitar en ese sentido que se declarare su derecho, única forma en que pudo haber atacado la titularidad del señor Vargas Solano sobre el bien y por ende su legitimación para accionar en este proceso. No habiendo reconvenido la demandada, el marco del debate quedó reducido al análisis de la procedencia o no de la acción reivindicatoria formulada por los demandantes (objeto del proceso), de tal manera que la posible existencia de una prescripción positiva a favor de la señora Vargas Jiménez, alegada hasta ahora en este estadio procesal, resulta ser un asunto no propuesto ni debatido oportunamente, por lo tanto inatendible, según doctrina del numeral 608 del Código Procesal Civil. Superado lo anterior, es claro que la cuestión cardinal aquí debatida es la legitimación activa de la acción reivindicatoria, tema que ha venido siendo objeto de consideración por esta Sala a lo largo de varios años: **VI.-** *Tocante a la acción reivindicatoria formulada por ..., han sido debidamente demostrados los elementos para su procedencia, a saber: legitimación activa, legitimación pasiva e identidad del inmueble. Respecto al primer requisito, precisa apuntar lo siguiente. Reiteradamente ha resuelto este Tribunal en votos de mayoría: **VIII.-** Por último, reclama el recurrente la falta de legitimación activa y pasiva. Ello, por*

*cuanto, según afirma, la actora no ha llevado a cabo actos posesorios agrarios en la zona litigiosa. Es decir, no ha desarrollado una actividad económicamente organizada para la producción animal o vegetal. Al respecto, invoca jurisprudencia de esta Sala en la cual se asevera, tocante a la legitimación activa, que el propietario para estar legitimado debe ser dueño, entendiendo por tal, haber realizado actos posesorios efectivos y estables. Sea, a la luz de tal doctrina, según el recurrente, ser dueño no significa solamente serlo conforme a un documento sino haber efectuado además actos de ejercicio y de goce. Para los efectos dichos -asevera- la inscripción de propiedad en el Registro implica una mera titularidad no apta para ejercer la acción reivindicatoria. Sin embargo, precisa señalar, esta Sala en sentencia posterior, No. 37 de 14:45 horas del 10-IV-96, sustentó criterio distinto. A tenor de este último pronunciamiento, la doctrina citada parte de un supuesto indemostrado. A saber, la existencia de dos conceptos que se reputan diferentes: ser dueño y ser titular de derecho. En apoyo de esta tesis, se citan los artículos 320, 321 y 316 del Código Civil. Según el último, al propietario le corresponde la facultad de reclamar en juicio la cosa objeto de su propiedad, y el libre goce de los derechos que ésta comprende, dentro de los cuales se encuentran los señalados por el artículo 264 del citado Código. Según preceptúa el artículo 320 ibídem, la acción reivindicatoria puede dirigirse contra quien posea como dueño, y subiste mientras otro no haya adquirido el bien por usucapión. Por último, el 321 establece que esta acción también puede dirigirse contra quien posea de mala fe y haya dejado de poseer. En estos casos, no se trata en realidad de una acción tendente a la restitución del bien, lo cual es una*

*característica fundamental de la acción reivindicatoria, sino las indemnizaciones en cuanto a frutos, deterioros y perjuicios. Ninguna de estas normas hace referencia a la distinción entre "titular" del derecho de propiedad y "dueño" del bien. Esta diferenciación, carente de sustento normativo, no encuentra tampoco asidero en la doctrina y legislación extranjeras. En ninguno de los países de tradición romano germánica se ha establecido una discriminación de tal naturaleza. Asimismo, una interpretación en este sentido, atenta contra los principios de seguridad jurídica los cuales constituyen el pilar fundamental de la publicidad registral en materia de bienes inmuebles. Ella viene a constituir un grave obstáculo a la celeridad de las transacciones y negociaciones atinentes a estos bienes. De mantenerse tal distinción entre "titularidad" y "carácter de dueño", nada o poco valdría lo indicado en el Registro en cuanto a la pertenencia de los bienes o a la constitución de derechos reales y personales en ellos. Quien quisiera establecer relaciones jurídicas respecto de esos bienes, estaría compelido a realizar todas las investigaciones pertinentes para conocer su realidad extra registral. Y cualquier duda tocante a posesión actual o anterior de quien aparece como titular, frustraría toda negociación, lo cual daría al traste con la celeridad en las transacciones requeridas en la sociedad moderna.*

**IX.- En nuestro sistema, la condición de propietario, tratándose de bienes inscritos, se demuestra con su titularidad registral.** Dos disposiciones dan fundamento a esta afirmación. El artículo 455 del Código Civil, dispone: "Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro". Por su parte, el ordinal 456 establece: "La inscripción no convalida los actos o

*contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante en virtud del título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro." De las citadas normas se colige, con meridiana claridad, la relevancia de las inscripciones registrales y, necesariamente, la ineficacia de todas aquellas circunstancias ajenas a ellas. ..."(Sentencia número 50 de las 15:20 hrs. del 20 de mayo de 1998. En igual sentido, pueden consultarse, entre muchas otras, las siguientes 37, de las 14:45 Hrs. del 10 de abril, 45 de las 15:05 Hrs. del 22 de mayo, ambas de 1996; 78 de las 14:15 Hrs. del 12 de setiembre de 1997; 720 de las 15:30 hrs. del 27 de setiembre del 2000; y, 978 de las 6:30 hrs. del 2001). ... VIII.- El dominio, de conformidad con el artículo 264 del Código Civil, comprende, entre otros, el derecho de defensa y exclusión. Asimismo, el ordinal 266 ibídem dispone que "La propiedad y cada uno de los derechos especiales que comprende, no tiene más límites que los admitidos por el propietario y los impuestos por disposiciones de la ley". En consecuencia, exigirle al propietario la posesión efectiva y estable para reclamar la reivindicación de la cosa sustraída de su patrimonio, implica una limitación a su derecho impuesta vía precedente jurisdiccional. Además, lo vacía de su contenido esencial, por cuanto el propietario que no cuente con esa exigencia perderá irremediablemente su propiedad por causa distinta a las lícitamente admisibles como modos de extinción. Esto, riñe con el texto expreso del numeral 45*

*párrafo 2do. de nuestra Carta Magna. También se está ante un contrasentido, pues si se reclama la reivindicación es porque no tiene su posesión. En relación, puede consultarse la sentencia de esta Sala número 978 de las 16:30 hrs. del 12 de diciembre del 2001” (Nº 689-F-02, de las 9 horas 45 minutos del 6 de setiembre del 2002).* Tal es la posición que se mantiene a la fecha, por lo que es claro que, siendo el señor José Arturo Vargas Solano el propietario registral del inmueble objeto de esta litis, está legitimado para reclamar su bien a quien ilegítimamente le ha privado del goce de su derecho de propiedad. Ha resuelto el Ad quem correctamente y en cabal concordancia con las normas aplicadas. En autos concurren los requisitos legales para acoger la acción reivindicatoria. A saber: la demostración del derecho de propiedad sobre el bien litigioso en cabeza de los reivindicantes, posesión del reivindicado sin derecho e identidad del bien.

**IV.-** Es de rigor, entonces, confirmar la sentencia recurrida.

**POR TANTO**

Se confirma la sentencia recurrida.

**Anabelle León Feoli**

**Luis Guillermo Rivas Loáiciga**

**Román**

**Solís Zelaya**

**Óscar Eduardo González Camacho  
Fernández**

**Carmenmaría Escoto**

**NOTA DE LA MAGISTRADA ESCOTO FERNÁNDEZ**

Si bien la suscrita integrante concurre con su voto para la decisión adoptada por esta Sala en la resolución que precede, discrepa únicamente en lo resuelto dentro del considerando identificado con el número **III**.- pues estima que en los casos donde no se interponga una reconvención con la pretensión de la usucapión, puede entrarse al análisis de la usucapión si solamente se interpone la excepción de esta índole.- Por ende, no necesariamente se requiere condenandar, pues si bien se acogiere dicha excepción se declarará sin lugar la demanda.- Aunque en este caso de toda forma no se adujo dicha defensa y por ende se comparte la conclusión a que se arriba.

**Carmenmaría Escoto Fernández**

KSANCHEZ