

EXP: 03-100034-0197-CI

RES: 000134-F-2005

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José a las diez horas diez minutos del diez de marzo del año dos mil cinco.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Civil y de Trabajo de Puriscal por **el actor, [...]**; contra **la demandada**, representada por su albacea, **M., [...]**. Figura como apoderado especial judicial del actor, el licenciado Róger Eduardo Cordero Fernández, vecino de Puriscal. Las personas físicas son mayores de edad y con las salvedades hechas casados y abogado.

1º.- Con base en los hechos y disposiciones legales que citó, el actor estableció demanda cuya cuantía se fijó en la suma de un millón de colones, a fin de que en sentencia se declare: "a. Que he poseído el inmueble de San José, MATRÍCULA: [...], por más de diez años a título de dueño, en forma pacífica, pública y sin interrupción. b. Que en virtud de haber poseído el inmueble en la forma indicada he usucapiado el mismo, adquiriendo por prescripción positiva la propiedad de esa finca. c. En virtud de haber adquirido la propiedad de dicho inmueble por usucapión, el propietario Registral y en este caso la sucesión de quien fue en Vida **I.** al igual que sus herederos ha perdido el derecho de propiedad sobre dicha finca por lo cual debe de ordenarse inscribir el inmueble a mi nombre. d. Expídase la respectiva ejecutoria al Registro de la Propiedad para que inscriba a nombre del suscrito el inmueble antes dicho. e. En caso de oposición sean ambas costas a cargo de la parte vencida" (sic).

2°.- La parte accionada contestó negativamente la demanda y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva y la genérica de sine actione agit.

3°.- La Jueza, Licda. Xinia González Grajales, en sentencia N°25-2004 de la 10 horas del 30 de junio de 2004, **resolvió:** "Conforme a lo expuesto y normas legales citadas, se acogen las excepciones de falta de derecho y falta de legitimación opuestas por la albacea de la sucesión demandada, y se rechaza la defensa de sine actione agit. Consecuentemente se declara SIN LUGAR la demanda ORDINARIA establecida por **el actor**, contra **la demandada**. Se impone a cargo del demandado el pago de las costas procesales y personales causadas."

4°.- A dicha sentencia, se le corrigió un error material, por resolución de las 8 horas 30 minutos del 7 de julio de 2004, **para que se lea:** "Conforme lo expuesto y normas legales citadas, se acogen la Excepciones de Falta de Derecho y Falta de Legitimación opuestas por la Albacea de la Sucesión demandada, y se rechaza la defensa de Sine Actione Agit. Consecuentemente se declara SIN LUGAR la demanda ORDINARIA establecida por **el actor** contra **la demandada**.- Se impone a cargo del actor el pago de las costas procesales y personales causadas.- En lo demás queda incólume."

5°.- El actor apeló y el Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, integrado por los Jueces Álvaro Castro Carvajal, José Rodolfo León Díaz y Juan Ramón Coronado Huertas, en resolución N° 301, de las 15 horas 5 minutos del 31 de agosto de 2004, **dispuso:** "Se confirma la sentencia apelada."

6°.- El Lic. Cordero Fernández, en su expresado carácter formula recurso de casación por la forma. Alega violación de los numerales 11 de la Constitución Política; 2 y 15 de la Ley de Jurisdicción Agraria; 7, 10, 13, 16, 18, 33, 34, 35, 43, 299 y 900 Código Procesal Civil.

7°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. Interviene en la decisión de este asunto el Magistrado Hernando París Rodríguez.

Redacta la Magistrada León Feoli

CONSIDERANDO

I.- El actor, demandó a la sucesión del señor **I.**, ante el Juzgado Civil y de Trabajo de Puriscal, para que en sentencia se declare a su favor, por prescripción positiva, la adquisición del derecho de propiedad, de un inmueble que afirma haber poseído sin interrupción por más de diez años, a título de dueño, en forma pública y pacífica. Además, que el propietario registral y la sucesión, al igual que sus herederos, han perdido el dominio sobre la finca, la cual pide se inscriba a su nombre en el Registro Público. La demandada contestó en forma negativa. Opuso las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva y la expresión genérica de sine actione agit. El Juzgado las acogió y declaró sin lugar la demanda en todos sus extremos. Impuso el pago de ambas costas al vencido, quien apeló. La sentencia de primera instancia fue confirmada por el adquem. El **actor** formula recurso de casación por razones procesales y de fondo.

Recurso por razones procesales.

II.- Aduce que el presente asunto, según su pretensión material y fundamento de derecho, es de naturaleza agraria, por lo que se le debe aplicar los preceptos de fondo y procesales de esa materia, pese a haberlo interpuesto ante

el Juzgado que tramita la sucesión de don **I.** y cursado como ordinario civil. Indica que en el libelo de conclusiones, manifestó al Juzgado que se trata de una usucapión agraria, como también lo invocó ante el Tribunal en el recurso de apelación, no obstante, agrega, ese argumento le fue rechazado, sin que el adquem expresara las normas que lo autorizaban a tomar esa decisión, arrogándose competencia que no le corresponde. En todo caso, continua, pese a la tramitación seguida y aún con anuencia de la parte o el no reclamo de la situación en un determinado momento procesal, los órganos de instancia, sabidos de la naturaleza agraria antes del dictado de la sentencia de primera instancia, debieron decretar la nulidad, hasta de oficio, por ser absoluta y porque la competencia en razón de la materia es improrrogable. Al respecto, cita conculcados los artículos 11 de la Constitución Política; 2 y 15 de la Ley de Jurisdicción Agraria; 7, 10, 13, 16, 18, 33, 34, 35, 43, 299 y 900 del Código Procesal Civil.

III.- El artículo 196 del Código Procesal Civil, sienta la regla de la imposibilidad de decretar nulidades cuando quien la reclama ha gestionado después de causada. Máxime, si provocó el vicio. De allí que los artículos 597 y 598 *ibídem*, determinan el rechazo del recurso de casación, cuando tratándose de motivos procesales, el recurrente no procuró, en forma oportuna, la reparación de la falta. Bajo esta inteligencia, no es atendible el cargo con el que se busca la nulidad absoluta del proceso, por considerar que el presente asunto es agrario. Nótese, él mismo interpuso su demanda ante el Juzgado Civil y de Trabajo, instando su tramitación bajo la normativa del proceso ordinario civil y no es sino cuando ya los autos están listos para sentencia que se cuestiona lo contrario. De todos modos, a efecto de definir la competencia, el Tribunal, con fundamento en

la prueba evacuada, también consideró la naturaleza del inmueble objeto del litigio y descartó la aplicación de la legislación agraria. Lo cierto es que el recurrente no combatió en forma adecuada la valoración probatoria, como se expondrá al resolverse el recurso por razones de fondo, de modo que esa decisión se ha de mantener incólume. A todo ello, llama la atención, si fuese cierto, como insiste, que el presente asunto es agrario, cómo no presentó el recurso ante esta Sala, dentro del plazo de 5 días, según lo establece el artículo 61 de la Ley de Jurisdicción Agraria, sino el último día del plazo señalado para el recurso de casación civil. Por lo demás, justifica haber presentado la demanda ante el Juzgado Civil y de Trabajo de Puriscal, en virtud de que es el que conoce del sucesorio del señor **I**. Sin embargo, no consta que haya solicitado la acumulación con ese proceso, antes bien, todo evidencia que se tramitaron en forma separada.

Recurso por razones de fondo.

IV.- A juicio del casacionista, el Tribunal incurrió en errores en la valoración de la prueba documental y la testimonial, las cuales no apreció en un todo, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, el principio de unidad de la prueba y el valor legal que cada elemento tiene. En la certificación notarial de propiedad, aduce, se indica que el inmueble es terreno para agricultura, sea, de vocación agraria, como se ratifica en el hecho segundo de la demanda. Además, los señores **R, R. M. y Z.**, declararon que las actividades desarrolladas en la finca son agrícolas, es decir, se realizó una producción agraria y no se dedicó a ninguna otra. Agrega que de esos testimonios se desprende que en el fundo sembró frijoles, maíz, caña de azúcar y la casa de habitación en mal estado sólo se usaba para descansar durante la jornada de trabajo, no como vivienda. Manifiesta que

en aplicación de la sana crítica, que conlleva las reglas de la lógica y la experiencia, es posible determinar que la producción de un terreno que mide más de una hectárea y media no es para subsistencia sino para desarrollar una actividad agraria destinada a la producción y venta en el mercado local. Toda la prueba, insiste, evidencia la naturaleza del fondo, de ahí que no tenga sustento la aseveración del juez, de que las actividades o sembradíos, no tienen las características de una explotación agraria. A su juicio, los juzgadores de instancia también se equivocaron al valorar esos testimonios en cuanto al tiempo de poseer. A este respecto, continúa, el señor juez estima que la siembra del cañal fue en 1995, pero los testigos afirman que la finca se utilizaba para sembrar maíz y frijoles desde antes del cañal. Por último, sostiene, de esa prueba, se desprende la posesión a título dueño, pues los deponentes acreditaron que don **I.** le había dicho que la finca era suya, es decir, medió una donación que aunque no es válida por falta de formalidades del contrato, es evidente que confiere el ánimo de dueño a quien se le haga. Asimismo, demostró por ese medio, la posesión pacífica y sin interrupción, en calidad de dueño, de la finca, dedicada a dar cumplimiento a la función social de la propiedad, intrínseca como principio en el artículo 45 de la Constitución Política, de modo que procede la usucapión agraria contra inmuebles inscritos a nombre de terceras personas y el justo título, afirma, lo viene a constituir la ocupación misma y deriva de un acto lícito de tolerancia y regalía que le dieron sus anteriores dueños. El proceder de los juzgadores de instancia, concluye, viola los artículos 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859 y 860 del Código Civil y los principios jurisprudenciales establecidos para la usucapión en materia agraria.

V.- La anterior censura gira en torno a la valoración probatoria bajo los principios de la sana crítica y unidad de la prueba. En esencia, se reprocha no haberse dado el correspondiente valor de ley a la prueba documental y testimonial. En consecuencia, el agravio se refiere a errores de derecho, verificados en la apreciación de esos elementos, en cuyo caso, según lo preceptúa el artículo 595, inciso 3, del Código Procesal Civil, era necesaria la cita de las normas relativas al valor de los medios de prueba sobre los cuales se afirma recaer el yerro. Esta inobservancia, determina la informalidad del recurso y obliga a su rechazo. Con todo, precisa aclarar, a mayor abundamiento, que el argumento medular del recurrente tiende a la aplicación de los principios y disposiciones legales de naturaleza agraria al caso en concreto, a fin de usucapir el derecho de propiedad del inmueble objeto de contienda. No obstante, también en asuntos agrarios el usucapiente debe dar cumplimiento a los requisitos del artículo 853 del Código Civil, es decir, probar el justo título, haber poseído de buena fe, en calidad de dueño y en forma pública, pacífica e ininterrumpida. El título traslativo de dominio no debe confundirse con la posesión ni resulta de la tenencia del inmueble. Consiste en la causa o negocio jurídico que justifica la toma de posesión y su ejercicio, de buena fe y en forma pública, pacífica y continua por el plazo legal para usucapir. Se trata de un negocio que, en condiciones normales, es apto para adquirir el correspondiente derecho, pero que por un vicio ignorado por el adquirente, no logra ese cometido. Una donación, como la que afirma el recurrente que operó, reconociendo su invalidez e ineficacia por ausencia de las formalidades legales, es inadecuada para generar el efecto traslativo de dominio, de manera que tampoco constituye justo título que de paso a la prescripción

positiva. Esta Sala así lo reiterado, por ejemplo, en las sentencia No. 19 de las 14 horas del 7 de abril de 1993 y No. 1 de las 14 horas del 6 de enero de 1999 al expresar: *"Se reconoce que el título justificante de la posesión no está exento de vicios, pero éstos no le son intrínsecos. Se trata de una fallida transmisión del dominio realizada por un sujeto no titular, pero, haciendo abstracción de esa circunstancia, el negocio debe reunir los requisitos formales y sustanciales de validez que le son propios. No constituye título válido el absolutamente nulo, pues se trata de un negocio no apto, en forma abstracta, para transferir la propiedad. A manera de ejemplo, sería inidónea, a los efectos de la usucapión, la donación verbal realizada en contravención con lo dispuesto por el artículo 1397 del Código Civil"*. Por otra parte, el acto de tolerancia, por disposición del artículo 279, inciso primero, ibídem, no da derecho de posesión, requisito indispensable para usucapir. En reiterados pronunciamientos de esta Sala, se ha establecido que la posesión ad-usucapionem, requiere que quien la ejerza lo haga en calidad de titular. En la sentencia No. 68 de las 14 horas 55 minutos del 16 de agosto de 1994, expuso: *"...el término como "titular" permitiría aclarar la situación del sujeto generador de actos de carácter posesorio, pero ejecutados en forma facultativa o de simple tolerancia (artículo 279), los cuales no pueden ser conducentes a la constitución o adquisición de la posesión -y menos a la usucapión- por ese sujeto, pues si se cumplen es por liberalidad del verdadero titular y no de quien se muestra como tal"*. En igual sentido, en el fallo No. 117 de las 10 horas del 31 de octubre de 1996, llegó a sostener: *"El recurrente empezó a poseer como integrante del núcleo familiar encabezado por su padre, quien era el dueño del inmueble. Por mera tolerancia de éste, se instaló ahí don Manuel con su familia. Posteriormente, al*

pretender mejor derecho que su padre, el progenitor incoó juicio ordinario para que se le declarara a él legítimo poseedor, lo cual logró. En consecuencia, el aquí demandado, de poseedor por mera tolerancia (título no apto para generar posesión como dueño), pasa a ser poseedor de mala fe". (Pueden consultarse, además, las sentencias No. 82 de las 14 horas 25 minutos del 14 de agosto y 95 de las 15 horas 30 minutos del 2 de octubre, ambas de 1998). Tampoco medió buena fe, desde que el actor ha sabido estar bajo la tenencia de un bien ajeno y, como tal, los actos que ha realizado en él no pudieron ser en calidad de dueño, como lo exige el ordinal 856 del Código Civil. Aunado a lo anterior, es notorio cómo el artículo 854 *ibídem.*, contempla la regla respecto a la cual el usucapiente debe demostrar el justo título, condición exigida en el 853. Sólo por vía de excepción, el canon en comentario lo exonerará de esa carga probatoria, cuando pretenda usucapir el derecho de posesión, servidumbres y derechos reales sobre muebles, supuestos en los cuales rige la presunción posesoria también contenida en el artículo 281 del mismo cuerpo normativo. Estas salvedades se basan tan sólo en una presunción *iuris tantum*, que no aplica cuando otra persona acredita tener en su favor un título traslativo de dominio. Por lo demás, de la relación de los artículos 92 y 101 de la Ley de Tierras y Colonización, quien califique como poseedor en precario, según los presupuestos específicos contenidos en esa ley especial, podrá usucapir sin contar con justo título. No obstante, estas situaciones de excepción no acontecen en el caso concreto. En síntesis, de acuerdo con lo dicho, aún bajo la normativa y principios agrarios, el destino de la demanda hubiese sido el mismo, habida cuenta que el demandante no reunió las condiciones legales para adquirir el dominio mediante usucapición.

VI.- Por todo lo dicho, se debe rechazar el recurso e imponer el pago de sus costas a la parte que lo estableció (artículo 611 del Código Procesal Civil).

POR TANTO

Se declara sin lugar el recurso. Son sus costas a cargo del promovente.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Óscar Eduardo González Camacho

Carmenmaría Escoto Fernández

Hernando París Rodríguez

Nota de la Magistrada Escoto Fernández

La suscrita Integrante comparte el voto dictado en este proceso y por ende concurre con el resto de los compañeros; pero en este caso no comparte algunas consideraciones dadas para fundamentar dicho fallo en el criterio esbozado dentro del considerando identificado como **V.-** a partir de la expresión "*...mayor abundamiento...*"; por cuanto se indica luego de esa frase que en materia agraria debe cumplirse con iguales requisitos que en sede civil. Aun y cuando, tal afirmación se comparte, esta juzgadora considera que el método para analizar dichos presupuestos sea o puede ser diferente en cada uno de ellos; porque además de darse en el Derecho Agrario una serie de distintas propiedades y de posesiones, su contenido es distinto para una u otra materia, si bien dentro de éstas

la posesión en precario, con sus particularidades, **en la disciplina agraria existen tipos de posesión, según la normativa aplicable, pudiéndose citar dentro de estas: 1) la posesión precaria de tierras y 2) la posesión agraria común.** En la primera los requisitos son totalmente diversos de la civil, pues para usucapir se prescinde del justo título y de la buena fe; mientras que la posesión agraria común está impregnada de los principios ius agrarios, pero contiene los mismos requisitos de la posesión civil del **justo título, buena fe y el transcurso del tiempo.** Ahora bien; en materia agraria hay dos modos de adquirir la posesión: **1) el modo originario demanial del artículo 279 inciso 2) del Código Civil, el cual, transcurridos 10 años de la posesión originaria da la posibilidad de adquirir el derecho real que se está poseyendo por prescripción adquisitiva; por cuanto se adquiere el derecho de posesión al año, mientras que 2) en la derivada se requiere de un justo título posesorio (cesión de derechos posesorios, sucesión mortis causa u otros).** Respecto de la prescripción adquisitiva, es bien sabido, que los requisitos de la posesión agraria común apta para usucapir son el ejercicio de actos posesorios a título del derecho real que se está poseyendo, en forma pública, pacífica e ininterrumpida. Si no se cumple con estos, la posesión estaría viciada y no sería idónea para usucapir. Las razones por las cuales me obligan a establecer las anteriores estimaciones lo son porque a pesar de compartir el fundamento fáctico y jurídico para arribar a la conclusión de este caso, que es de naturaleza civil; y, como tal se ha resuelto en forma correcta, se advierte que en el mismo se emiten generalidades que, en criterio de esta juzgadora podrían en otros casos ser discutibles en sede agraria.

Carmenmaría Escoto Fernández

Rec: 802-04
gdc.-