

EXP: 94-000143-419-AG

RES: 000011-F-03

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.-

San José, a las diez horas cuarenta minutos del diecisiete de enero del año dos mil tres.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Agrario de la Zona Sur, establecido por **B.C.P.**, soltero, contra **A. Y M. ambos, M.B.**, por su orden, divorciado; **E.M.R.**, **J.J.G.S.**, soltero; **E.G.G.**, soltera, ama de casa y **CARMEN C.R.E.**, soltera, de oficios domésticos. Figuran como apoderados especiales judiciales de las partes, los licenciados, D.S.H.D., H.F.S.A., H.A.C.; E.N., E.B.P., V.N.M. y H.C.C., estos últimos, defensores públicos. Intervienen además, la Procuraduría General de la República y el Instituto de Desarrollo Agrario, en la persona de los licenciados, V.F.B.C. y C.E.G.A., por su orden, Procurador Adjunto y Apoderado General Judicial y vecino de San Ramón, todos abogados. Se tuvo como coadyuvantes a los señores D. y J., ambos P.Q. y L.A.Z.S., soltero. Además, se tuvo como tercero interesado a J.M.B. Todos son mayores de edad y con las salvedades hechas casados, agricultores y vecinos de Coto Brus.

RESULTANDO:

1°.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el actor estableció demanda ordinaria, a fin de que en sentencia se declare: "1- Que es absolutamente nula e ineficáz la carta venta privada, firmada el 11 de abril de 1981, la cual tiene razón de fecha cierta puesta por el Notario A.A.M., por medio de la cual E.M.R. le traspasa la finca al demandado A.M.B. , por ser la misma una VENTA SIMULADA, hecha con la única finalidad de obtener un préstamo. 2- Que la finca objeto de este proceso, la adquirí de quien era su legítimo dueño, el demandado J.J.G.S., al amparo del Registro Público en consecuencia el título que obstanto es válido y eficaz. Que el traspaso de la finca matrícula 54.613-000 ya inscrita que hizo E.M.R., el 16 de Noviembre de 1985, tiene absoluta validéz legal. 3- Que la posesón ejercida por los demandados A. y M.M.B., ha sido únicamente sobre el área que en el proceso se determine y que hasta hoy ha sido de aproximadamente una Hectarea. Sobre el resto de la finca no han ejercido ningún acto de posesión. 4- Que la posesión ejercida por los demandados A. y M.M.B., en parte de la finca, es de mala FE, en forma ilegítima, y en consecuencia no se ha creado ningún derecho a su favor. 4-(SIC) Que por motivo de la posesión de mala FE ejercida por los demandados, y la serie de demandas y causas penales relacionadas con las mismas, se condene a A. y M.M.B. a pagarme daños y perjuicios que sé determinaran en ejecución de sentencia. Además se le condenará a pagarme intereses sobre todas las sumas a pagar. 5- Que por haber ejercido los demandados M.B. una posesión de mala FE, pierden todas eventuales mejoras hechas por ellos, las cuales acrecen a favor del inmueble. 6- Que con relación a las 20 hectáreas parte de la finca que vendí a D.P.Q., se de un reconocimiento judicial de esa venta, y las ventas posteriores que sobre esa segregación se han dado a favor de L.A.Z.S. y J.P.Q.. 6- (SIC) Que como único

propietario de la finca matrícula 54.613-000, tengo derecho a disfrutar de todos los atributos del dominio con exclusión de cualquier persona. 7- Que firme la sentencia, los demandados A. y M.M.B., quedan obligados a desalojar de inmediato la finca. Caso que no lo hagan se ordenará su lanzamiento y el de su familia y cualquier otro ocupante del inmueble, por medio de la fuerza pública y se me pondrá en plena posesión de la parte de la finca que los demandados han estado poseyendo. 8- Se condene a los demandados a pagar ambas costas del proceso. Además a los demandados A. y M.M.B., al pago de los daños y perjuicios que se liquidarán en ejecución de sentencia.”.

2°.- Los accionados contestaron negativamente la demandada y opusieron las excepciones de falta de derecho; falta de causa activa y pasiva; cosa juzgada; prescripción positiva, negativa y adquisitiva; prescripción de la acción; prescripción del derecho; litisconsorcio necesario activo y pasivo; falta de legitimación activa y pasiva; falta de personería activa y pasiva; falta de capacidad; falta de causa; falta de interés actual y la genérica de sine actione agit. Las previas fueron resueltas interlocutoriamente.

3°.- Don A.M.B. , contrademadó, con indicación de incluir a los señores, E.M.R. y J.J.G.S., a fin de que en sentencia se declare: “Que se declare con lugar la presente reconvencción. Que la carta de venta protocolizada mediante fecha cierta, por medio de la cual adquirí el inmueble objeto de este litigio, es legítima, anterior y por tanto preferente sobre cualquier otro título que se haya realizado sobre dicho inmueble. Que con base en dicha compra de la finca mencionada, he sido y soy el único, exclusivo, legítimo y legal poseedor y propietario del inmueble. Que la posesión que han ejercido los reconvenidos, ha sido en forma ilegal e ilegítima, con lo cual no han ejercido acto de posesión alguno, dando como resultado que el único y verdadero poseedor de la finca sea el suscrito, con exclusión de cualquier otra persona, excepto de mi hermano M.M.B.. Que al haber ejercido una posesión de mala fe todos y cada uno de (sic) no obtienen ningún derecho a su favor, y cualquier acto de posesión que hayan ejercido, por ser de mala fe, queda a favor del suscrito. Que se ejecute mediante mandamiento de cancelación ante el Registro Público, la inscripción de la finca del partido de Puntarenas, matrícula de folio real, número: 54613-000.”.

4°.- Por su parte la señora E.G.G., también reconvinó contra B.C.P.; y, solicita: “1.- Que se declare con lugar la presente reconvencción, indicando que soy legítima poseedora del inmueble adquirido por mí esposo, excluyendo a los actores de tal derecho. 2.- Que se le condene al actor al pago de ambas costas de la presente acción y se le advierta, que debe abstenerse a no perturbarme en mí ejercicio legítimo de posesión junto a mí familia en la finca descrita en el punto uno de ésta reconvencción.”.

5°.- El co-actor reconvenido, B.C.P., se allano a la contrademanda del señor M.B. y contestó negativamente a la de la señora G.G. y opuso las excepciones de falta de derecho y sine actione agit.

6°.- Por su parte la apoderada especial judicial, del señor M.R., contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de derecho, falta de

causa activa y pasiva, la de cosa juzgada, falta de legitimación activa y pasiva y la genérica de sine actione agit.

7º.- El Juez, Edwin Rojas Rodríguez, en sentencia de las 9:00 horas del 12 de abril del 2000, **resolvió:** “ De conformidad con lo expuesto y citas de ley, se declara sin lugar la presente demanda ordinaria agraria en todos sus extremos, establecida por B.C.P.e integrados luego los señores: L.A.Z.S., D. y J., ambos P.Q., contra: A. y M., ambos M.B., E.M.R., J.J.G.S., E.G.G., y C.R.E.. Respecto a los demandados A. y M., ambos M.B., dentro de las dos modalidades se acogió la defensa de prescripción positiva, además la excepción de falta de derecho. Así mismo se rechazan las excepciones de: falta de legitimación y falta de personería en sus dos modalidades, la de falta de capacidad, falta causa y la genérica sine actione agit, y la defensa de cosa juzgada. En relación a E.M.R. se acoge la excepción de falta de Derecho y falta de causa, se rechaza la defensa de cosa juzgada. En relación con las señoras E.G.G. y C.R.E. se acoge a la excepción de falta de derecho, se rechaza la de falta de interés y la genérica sine actione agit. En cuanto a J.J.G.S. se acoge la excepción de falta de derecho y se rechazan las de falta de legitimación activa y pasiva y la genérica sine actione agit. Son el pago de ambas costas de la demanda a cargo de los vencidos. En cuanto a la reconvención planteada por A.M.B. en contra de los aquí actores, se declara con lugar la misma en los extremos que se dirán. Respecto a E.M.R. se rechazan las excepciones de falta de derecho, falta de causa y cosa juzgada. En relación con L.A.Z.S., Chavarria Padilla, D. y J. ambos P.Q., se rechazan las excepciones de falta de derecho y sine actione agit. En relación con J.J.G.S. se rechazan las excepciones de falta de derecho, falta de legitimación activa y pasiva y sine actione agit. Por último respecto a la contrademanda planteada por E.G.G. contra: B.C.P.se rechazan las excepciones de falta de derecho y sine actione agit. Por lo que al acogerse la contrademanda planteada por A.M.B. se declara lo siguiente: que la carta-venta proteocolizada mediante fecha cierta por medio de la cual adquirió A.M.B. el inmueble objeto de ése proceso es legítima y anterior, por lo que es preferente sobre cualquier otro título que se haya suscrito sobre dicho inmueble. Que con base en la compra de la finca indicada, A.M.B. ha sido y el único, exclusivo, legítimo y legal poseedor y propietario del inmueble. Que los reconvencidos no han ejercido posesión legítima alguna sobre el inmueble reclamado, siendo el único poseedor decenal del mismo el señor A.M.B., además se la posesión ejercida por M.M.B., quienes viven también en compañía de sus respectivos cónyuges, con exclusión de cualquier otra persona. Que en virtud de declararse la prescripción positiva sobre dicho inmueble a favor del señor A.M.B. pasa este en calidad de propietario, por lo que una vez firme ésta resolución se enviará mandamiento ante el Registro Público de la Propiedad con el fin de cancelar la titularidad del inmueble, sobre el asiento de inscripción de la finca del partido de Puntarenas matrícula de folio real número: cinco-cuatro-seis-uno-tres-triple cero, para que aparezca como nuevo propietario de la misma el señor A.M.B. Son el pago de ambas costas de esta contrademanda a cargo de los vencidos. En cuanto a la reconvención planteada por E.G.G. contra B.C.P., la misma se declara con lugar, disponiéndose que la señora E.G.G. es poseedora legítima del inmueble, el cual trabajó por varios años conjuntamente con su cónyuge el reconvencor A.M.B. en labores agrarias y no debe ser perturbada en su posesión. Son el

pago de ambas costas de esta reconvención a cargo de B.C.P.. Todo lo anterior de conformidad con las mismas disposiciones de ley indicadas antes en la resolución de la demanda principal.”.

8°.- Inconforme con la sentencia, el señor, B.C.P., apeló y el Tribunal Agrario, del Segundo Circuito Judicial de San José, en sentencia N° 586 de las 8:00 horas del 14 de agosto del 2001, dictada por los Jueces, CarmenMaría Escoto Fernández, Damaris Vargas Vasquez y Antonio Darcia Carranza, **dispuso:** “En lo apelado se revoca la sentencia dictada por el Juzgado Agrario de la Zona Sur a las nueve horas del doce de abril del dos mil, en cuanto rechaza la demanda incoada por B.C.P. contra A. y M.M.B., de la cual son coadyuvantes D.P.Q., L.A.Z.S. y J.P.Q., salvo en cuanto pide no se conceda el derecho de mejoras, y acoge las excepciones interpuestas en forma separada por A. y M.M. de Prescripción Positiva y Falta de Derecho; acoge la contrademanda incoada por A.M. y E.G. en escritos separados, contra B.C. y rechaza las defensas incoadas por éste de Falta de Derecho y Sine Actione Agit contra la segunda; y, en cuanto impone el pago de las costas de la demanda planteada por B.C. y las contrademandas de A.M. y E. (Sic) M. al actor. En su lugar, se rechazan las excepciones de Prescripción Positiva y Falta de Derecho interpuestas por A. y M.M. y se acoge la demanda planteada por B.C. contra A. y M.M. , en los siguientes extremos: 1.- Se declara la nulidad de la venta que hiciera E.M.a A.M. en documento privado de fecha once de abril de mil novecientos noventa y uno, con fecha cierta notarial de ese mismo día, de la finca en ese entonces si inscribir en el Registro Público, ubicada en Aguas Calientes, distrito primero, cantón octavo de la provincia de Puntarenas, con una medida de ochenta y siete hectáreas, la cual ha sido objeto de litigio. 2.- Es válida y eficaz la venta que hiciera J.J.G.S. a B.C.P. en escritura pública número ciento setenta y seis de fecha nueve de julio de mil novecientos ochenta y cuatro, de la finca en ese entonces sin inscribir en el Registro Público, ubicada en Aguas Calientes de San Vito de Coto Brus, destinada a pastizales, tacotales y montaña, con una medida de cincuenta y cinco hectáreas aproximadamente y demás cláusulas en ella contenidas; así como el que hiciera E.M.a B.C. de la finca citada, cuando ya ésta se logró inscribir en el Registro Nacional mediante información Posesoria tramitada por el primero, mediante escritura número ciento cuarenta y tres, iniciada al folio setenta y seis frente, del tomo vigésimo primero del Protocolo del Notario Adolfo Alvarez Medina, inscrita desde ese entonces en el Partido de Puntarenas, al Folio Real del tomo vigésimo primero del Protocolo del Notario Adolfo Alvarez Medina, inscrita desde ese entonces en el Partido de Puntarenas, al Folio Real Cincuenta y cuatro mil seiscientos trece-cero cero a nombre de B.C.. 3.- Se tiene por reconocida por parte del actor, la venta de veinte hectáreas, parte de la finca que ha sido objeto de litigio, a D.P.Q.y los traspasos posteriores que sobre esa segregación se han dado a favor de L.A.Z.S. y Johel P.Q.. 4.- Se declara B.C.P. tiene derecho a disfrutar de todos los atributos del dominio sobre la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de Puntarenas, al Folio Real Cincuenta y cuatro mil seiscientos trece-cero cero, excepto sobre el área segregada por él mismo, lo anterior, con exclusión de A. y M. Mora. 5.- La posesión ejercida por A. y M.M. en el inmueble aludido, que dio inicio en una hectárea, pero con el transcurso del tiempo se fue ampliando al resto del inmueble, ha sido ejercida

de mala fe, tenidneo derecho a que se les reconozca el pago de las mejoras necesarias y útiles introducidas al bien, conservando sobre las primeras el derecho de retención hasta tanto no se les haga pago efectivo de éstas luego de la liquidación respectiva en ejecución de sentencia. 6.- Los demandados A. y M.M. deben desalojar el inmueble en litis una vez se les paguen las mejoras necesarias que demuestren en ejecución de sentencia haber introducido al inmueble. 7.- Se impone en forma abstracta a los demandados A. y M.M. el pago de los daños y perjuicios ocasionados al actor con su actuación sobre el bien objeto de litigio, así como los intereses legales que esas sumas generen hasta su efectivo pago, los cuales serán liquidados en ejecución de sentencia. 8.- Se impone el pago de las costas procesales y personales de la demanda a A. y M.M. en forma solidaria. En relación con la contrademanda planteada por A.M. contra B.C., se acogen las excepciones de Falta de Derecho y Sine Actione Agit interpuestas por el reconvenido y se rechaza la contrademanda en todos sus extremos, condenándose al contrademandante al pago de las costas procesales y personales ocasionadas a B.C.. En cuanto a la contrademanda planteada por E.G. contra B.C., se acogen las excepciones de Falta de Derecho y Sine Actione Agit interpuestas por el reconvenido y se rechaza la contrademanda en todos sus extremos, condenándose a la contrademandante Etelgive al pago de las costas procesales y personales ocasionadas a B.C.. En lo demás, objeto de apelación, se confirma la sentencia impugnada.”.

9°.- El Lic. S.A., en su expresado carácter, formula recurso, para ante esta Sala, con indicación expresa de los motivos en que se apoyo para refutar la tesis del Tribunal de instancia.

10°.- En los procedimientos se han observado las prescripciones legales. Interviene en la decisión de este asunto el Magistrado Suplente Gerardo Parajeles Vindas.

Redacta el Magistrado Parajeles Vindas; y,

CONSIDERANDO:

I. En el escrito de folio 1324, la parte actora pide a la Sala declarar extemporáneo el recurso de casación formulado por los co-demandados M.B.. Afirma que la resolución sobre la solicitud de adición y aclaración, presentada contra el fallo de segunda instancia, fue notificada a todas las partes el 12 de octubre del 2001 y los 5 días para promover la casación, dentro de este proceso agrario, vencieron el 19 de ese mes y año. El recurso tiene fecha de recibido, añade, del 22 de octubre del 2001 una vez transcurrido el plazo.

II. La notificación realizada el 12 de octubre del 2001 lo fue mediante fax. Ese medio de comunicar las resoluciones judiciales lo autoriza el artículo 6º de la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras Comunicaciones Judiciales (número 7637 de 7 de octubre de 1996). La disposición citada, ni ninguna otra dentro de la ley, contiene una regulación precisa acerca de las formalidades y circunstancias de la denominada “notificación por fax”. Por esa razón, la Corte Plena en sesión número 27 celebrada el 11 de noviembre de

1996, aprobó el “Reglamento para el Uso del Fax como Medio de Notificación en los Despachos Judiciales”. El artículo 3º del Reglamento establece: *“Las resoluciones se tendrán por notificadas el día hábil siguiente a aquél en que se hizo la transmisión”*. Para aplicar esa norma, importa definir los alcances de la frase “día siguiente hábil”. Conforme al párrafo 1º del numeral 138 del Código Procesal Civil, los días hábiles son de lunes a viernes exceptuando los feriados o asuetos. Desde luego, aún cuando no se diga expresamente, para que el día sea hábil, el despacho judicial debe estar abierto al público. La regla tiene sus salvedades, como lo sugiere el propio artículo 138 en estudio. Una de ellas, la comprende el numeral 13 de la Ley de Notificaciones, donde se afirma que todos los días y horas serán hábiles para notificar. Una interpretación literal y exegética, de esa norma, obligaría a resolver en términos similares a la tesis del actor: la transmisión se llevó a cabo el 12 de octubre de 2001, día viernes, se tendría por notificado el sábado 13 y el plazo empezaría a correr el lunes 15.

Con ese razonamiento los 5 días vencieron el viernes 19 y para el lunes 22, fecha del recurso, era extemporáneo al presentarse al 6º día hábil. Sin embargo, la Sala no comparte esa línea de pensamiento. No se trata de cuestionar, en este asunto concreto, la supremacía de la ley de notificaciones por encima del reglamento del fax, pero la aplicación de las normas debe ser uniforme, en especial porque esta materia tiene relación específica con el debido proceso y el derecho de defensa. La notificación es una actuación cuyo objetivo pretende que la persona a notificar tenga pleno conocimiento de lo resuelto, pues solo de esa manera puede hacer uso de los mecanismos legales para proteger sus intereses, entre ellos los medios de impugnación. Por eso, en caso de duda, debe prevalecer un criterio pro-recurso en beneficio de las partes y de la tutela efectiva de sus derechos, lo que descarta asumir posiciones restringidas en perjuicio de los recurrentes. El fax responde a la tendencia de utilizar los avances tecnológicos al servicio de la administración de justicia. Es un medio novedoso que tiene como propósito aligerar y facilitar la comunicación de las resoluciones. Por su fácil manejo, se permite su funcionamiento fuera de los días y horas hábiles, circunstancia que no puede perjudicar a las partes con una reducción del plazo para ejercer su derecho a recurrir. La idea del reglamento es que a la persona notificada por fax no le empiece a correr ningún plazo al día siguiente hábil de la transmisión. En ese sentido, las transmisiones realizadas los viernes, la notificación se tendría por practicada el lunes como día inmediato de atención al público y, por ende, el plazo corre a partir del martes. Esta es la situación de marras, donde la transmisión se hizo el viernes 12 de octubre y se tiene por notificada a todas las partes el lunes 15 de ese mes. En consecuencia, los 5 días empezaron a contar del martes 16 y vencieron hasta el lunes 22, fecha de presentado el recurso de casación. Por lo expuesto, no hay motivo para declarar extemporáneo ese medio de impugnación.

III. Desde 1981 el inmueble situado en Pithier, Coto Brus de Puntarenas, inscrito en el Registro Público, mediante el trámite de información posesoria, bajo el número de matrícula 54163-000, es objeto de disputas. Antes de su inscripción —el 31 de octubre de 1985—, había sido vendido por el demandado-contraventor E.M.R. en diferentes ocasiones. Primero a J.J.G.S., con pacto de retroventa, el 6 de enero de 1981. Posteriormente a A.M.B., su sobrino, el 11 de abril de 1981. Luego, el 16 de noviembre de 1985, a B.C.P.,

persona que aparece como propietaria en el Registro Público de Inmuebles. Este último había adquirido de J.J.G.S., por contrato celebrado el 9 de julio de 1984 ante el notario de C.A.A., en el que se indicó que el inmueble era objeto de un proceso de información posesoria a favor de E.M.R., quien haría la escritura de venta directamente a Benjamín cuando obtuviera el título inscribible, como efectivamente sucedió. Esos traspasos, efectuados por un mismo vendedor y el ejercicio de la posesión por distintos sujetos, han llevado a las partes a discutir sus derechos sobre el inmueble en varios procesos civiles y penales, entre ellos el presente, donde el actor C.P. pretende, en síntesis, la nulidad, por simulación, de la venta hecha a A.M.B. por E.M.R., en tanto nunca se pretendió la transmisión del dominio. También pide se declare válida la compra-venta por la que adquirió el inmueble en disputa de J.J.G.S., quien a su vez había adquirido de E.M., y de igual forma la que a su favor suscribió este último con la única finalidad de evitar una doble trasmisión. Además pidió que se declarara la posesión ejercida por los demandados A. y M.M.B. sólo sobre un área de una hectárea aproximadamente, y en todo caso ejercida de mala fe. Asimismo pretende el reconocimiento judicial de las ventas que se hicieron a favor de D.P.Q., J.P.Q. y L.A.Z.S., derivadas del derecho de propiedad que alega. Por último se le declare con todos los atributos del dominio y se expulse a los señores M.B. de su inmueble. Esas mismas pretensiones las sostienen los señores D. y J. ambos P.Q. y L.A.Z.S. coadyuvantes del actor. El demandado E.M.R., se allanó parcialmente a la demanda, confirmando los hechos, oponiéndose sólo en tanto fue demandado, por lo que interpuso las excepciones de falta de derecho, falta de causa activa y pasiva y la cosa juzgada. En síntesis ratifica la simulación de la venta que hiciera a A.M.B., lo que dice, ya fue declarado por el Tribunal Superior de Pérez Zeledón en proceso penal que se siguió en su contra por el delito de estelionato. No se opuso a las pretensiones, salvo en lo relativo a imputarle el pago de las costas.

IV. La otra tesis es la sostenida por los demandados y hermanos A. y M.M.B., quienes contestaron negativamente la demanda. El primero contrademandó al actor, coadyuvantes y a los demandados E.M.R. y J.J.G.S.. Dice que es el poseedor del inmueble en cuestión desde 1974; a partir de entonces y hasta abril de 1981 junto con su tío, posteriormente sólo y con su hermano M. desde 1984. También dice haberle comprado una parte a E.M.R., en abril de 1981, pues hasta entonces eran socios de hecho. Advierte que las ventas realizadas por M.R. a favor de J.J.G.S. y B.C.P., son posteriores a aquella, consecuentemente nulas, por disponer de lo que ya no le pertenecía. En síntesis, asegura estar ejerciendo actos de posesión agraria por más de 20 años, en forma quieta, pública, pacífica, a título de dueño y sin interrupción, en lo que se fundamenta para contrademandar, pidiendo se declare no sólo la nulidad de las ventas hechas por M.R., sino también una usucapión agraria a su favor. En el mismo sentido el demandado Mauro Rojas Barboza, contestó negativamente la demanda. Por otro lado, se integró la litis con las señoras E.G.G. y C.R.E., compañeras de los demandados M.B., ante el señalamiento de estos últimos en el sentido de que ejercían la posesión del inmueble junto a ellos. Ambas contestaron negativamente la demanda argumentando en sentido similar a sus compañeros. E. además contrademandó al actor y

coadyuvantes y al demandado E.M.R.. Todos los contrademandados se opusieron a la reconvencción.

V. En lo esencial, en primera instancia se declaró sin lugar la demanda interpuesta por B.C.P. y sus coadyuvantes, contra todos los demandados, acogiéndose las excepciones de prescripción positiva y falta de derecho que opusieron los M.B. La reconvencción interpuesta por A.M.B. contra todos los actores y los demandados E.M.R. y J.J.G.S., fue declarada con lugar en los siguientes extremos: “Que la carta-venta protocolizada mediante fecha cierta por medio de la cual adquirió A.M.B. el inmueble objeto de ése proceso es legítima y anterior, por lo que es preferente sobre cualquier otro título que se haya suscrito sobre dicho inmueble. Que con base en la compra de la finca indicada, A.M.B. ha sido y es el único, exclusivo, legítimo y legal poseedor y propietario del inmueble. Que los reconvenidos no han ejercido posesión legítima alguna sobre el inmueble reclamado, siendo el único poseedor decenal del mismo el señor A.M.B., además de la posesión ejercida por M.M.B., quienes viven también en compañía de sus respectivos cónyuges, con exclusión de cualquier otra persona. Que en virtud de declararse la prescripción positiva sobre dicho inmueble a favor del señor A.M.B. pasa éste en calidad de propietario, por lo que una vez firme ésta resolución se enviará mandamiento ante el Registro Público de la Propiedad con el fin de cancelar la titularidad del inmueble, sobre el asiento de inscripción de la finca del Partido de Puntarenas, matrícula de folio real número: cinco-cuatro-seis-uno-tres-triple cero, para que aparezca como nuevo propietario de la misma el señor A.M.B.”. La contrademanda planteada por E.G.G. contra B.C.P., también fue declarada con lugar disponiéndose: “que la señora E.G.G. es poseedora legítima del inmueble, el cual trabajó por varios años conjuntamente con su cónyuge (el reconventor A.M.B.) en labores agrarias y no debe ser perturbada en su posesión”. Las costas tanto de la demanda como de ambas reconvencciones se impusieron a los vencidos. En segunda instancia el Tribunal Agrario revocó el fallo del a-quo. En su lugar rechazó las excepciones de falta de derecho y prescripción opuestas por A. y M.M. y acogió la demanda de B.C. contra estos últimos, declarando nula la venta efectuada por E.M.R. a favor de A.M.B. y válidas y eficaces las ventas hechas por J.J.G.S. a B.C.P. y por E.M. a favor del último. También reconoció la venta de veinte hectáreas que el actor hizo de parte de la finca a favor de D.P.Q. y los traspasos posteriores que sobre esa segregación se hicieron a L.A.Z.S. y Johel P.Q.. Además dispuso, a favor del actor C.P. el derecho a disfrutar, con exclusión de A. y M. Mora, de todos los atributos del dominio sobre el inmueble en discordia. A más de ello declaró mala fe en la posesión ejercida por esos demandados, primero sobre una hectárea del inmueble, ampliándose posteriormente al resto, aunque reconociéndoles el pago a las mejoras necesarias y útiles, así como al derecho de retención, hasta su pago. También les ordenó y condenó al desalojo del inmueble una vez les fueran canceladas las mejoras y al pago de los daños y perjuicios, asimismo en forma solidaria, al pago de las costas de la demanda. En relación a las contrademandas de A.M. y E.G. interpuestas por separado contra C.P., se rechazaron acogiéndose en ambos casos, las excepciones de falta de derecho y *sine actione agit*, por lo que se condenó a los reconventores al pago de ambas costas.

VI. El casacionista Lic. H.F.S.A. en representación de los demandados M.B., acusa faltas de fondo y de forma. Valga desde ahora señalar, que las segundas no son pasibles de este remedio procesal como reiteradamente lo ha señalado esta Sala, al quedar vedadas por el artículo 552 del Código de Trabajo, de aplicación supletoria en esta materia por remisión del artículo 61 de la Ley de Jurisdicción Agraria. En todo caso, las así enunciadas en el recurso, en su mayoría, son más bien de fondo, quedando comprendidas en los agravios que se pasan a exponer. En punto a los cargos de esa naturaleza, de la lectura integral del recurso se infiere una censura general al fallo por la interpretación y valoración de la prueba, en tanto el Tribunal se inclinó por considerar que la posesión ejercida por A. y M.M.B., lo fue de mala fe, interrumpida y sin título traslativo que la sustentara, por lo que considera quebrantados los artículos 283, 285, 286, 630, 631, 853, 854 y 1061 del Código Civil. Además, acusa violación de los numerales 92, 101 y 128 de la Ley de Tierras y Colonización, pues cree que los elementos de prueba dan para declarar a sus representados poseedores en precario, lo que les da pie para usucapir, considerando la forma especial que regula esa ley. En ese orden de ideas, advierte que aún a falta de título traslativo y de buena fe, los demandados M.B. estarían legitimados para usucapir, en razón de que la mera posesión agraria subsana esas carencias. Por último cuestiona la legitimación del actor C.P. para reivindicar, en tanto considera que no ejerció la posesión requerida a esos efectos.

VII. El recurso versa esencialmente sobre dos institutos jurídicos que la Sala a analizado en reiterados fallos: la usucapión y el derecho de reivindicación del propietario. Por su trascendencia al describir y analizar el proceso que en ambos temas ha tenido la Sala, valga citar, en lo conducente, el voto No. 1 de las 14 horas del 6 de enero de 1999: “ **III.-** La cuestión cardinal aquí debatida, ha venido siendo objeto de consideración por esta Sala, a lo largo de varios años. Consiste dicha cuestión en determinar si para usucapir precisa o no el título traslativo de dominio. En un principio, teniendo en mira necesidades específicas, realmente manifestadas en el ámbito de la actividad eminentemente agraria, esta Sala, con su actual integración, emitió el criterio contenido, entre otras, por la sentencia N° 92-91. En tal pronunciamiento se dijo: *“Para este caso el título se confunde con la posesión en cuanto el título es la posesión misma. Su carácter de “justo” radica en tener el carácter de ser lícito y para el caso ad usucapionem, es decir reunir la posesión los requisitos de ser continua, pública y pacífica, comportándose quien la ostenta como su verdadero titular...”*. Sin embargo, ya en la sentencia N° 162 de 14:30 hrs. del 4 de diciembre de 1992, en un asunto civil, se expresó: *“La posesión adquirida en virtud de un título no traslativo, no es apta para la usucapión civil. Si, verbigracia, se ha entrado en posesión en virtud de un arrendamiento o por mera tolerancia, no se cuenta con el requisito del título para acceder, por el transcurso del tiempo, a la propiedad del bien”*. Antes de lo transcrito, en el mismo fallo, se dijo: *“La doctrina civilista ha procurado precisar los requisitos del “título” para poder servir, junto con los demás supuestos previstos por ley, como causa adquisitiva de los derechos reales poseíbles. Dentro de estos -cabe indicar- debe tratarse de un título traslativo, según lo califica el artículo 853 del Código Civil; sea, un negocio jurídico el cual, en condiciones normales, sería idóneo para transferir el dominio, pero, por tratarse de un acto realizado por sujeto no titular del derecho, no podría*

producir, de inmediato, el fenómeno traslativo...". **IV.-** Pocos meses después, en sentencia de las 14:00 hrs. del 7 de abril de 1993, bajo el número 19, esta Sala, en un asunto civil, emitió pronunciamiento en los siguientes términos: "V.- Nuestra legislación califica de justo el título (artículo 854 del Código Civil). Este requisito se refiere al título traslativo de dominio y no a las cualidades de la posesión, por cuanto ésta última goza de autonomía, y ha de presentar las características de pública, pacífica, ininterrumpida y en condición de titular. El título traslativo de dominio se constituye en elemento justificante de la posesión - no a la inversa-, y debe contar con esta característica antes o al momento de poseer. Tampoco ha de confundirse con la buena fe, pues ésta es un requisito subjetivo relacionado con la creencia del adquirente de estar asistido por el derecho en la posesión ejercida. En la mayoría de los países se requiere el justo título para la prescripción ordinaria. Por ejemplo, el Código Civil Italiano de 1942 no habla específicamente de justo título, pero se refiere a un "... título que sea idóneo para transferir la propiedad ..." (artículo 1159), lo cual es interpretado, en forma casi unánime por la doctrina y jurisprudencia de ese país, en el sentido de ser cierto y válido. En igual sentido, el artículo 1.940 del Código Civil Español establece el justo título como un requisito de la usucapión ordinaria, definiéndolo en el ordinal 1952 como aquel "... que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate", añadiendo, en el siguiente artículo (1953), que "El título para la prescripción ha de ser verdadero y válido". Igualmente, en Argentina el artículo 3999 del Código Civil prevé la prescripción ordinaria en 10 años cuando el adquirente cuenta con el justo título y la buena fe, y el 4011 agrega: "El título debe ser verdadero y aplicado en realidad al inmueble poseído. El título putativo no es suficiente, cualesquiera sean los fundamentos del poseedor para creer que tenía un título suficiente". También el Código Civil Francés se refiere al justo título, en primer lugar en su artículo 550, al definir al poseedor de buena fe como aquél "... que posee como propietario, en virtud de un título traslativo de dominio cuyos vicios ignora". Asimismo, lo establece como uno de los requisitos para la denominada prescripción de 10 a 20 años y, según el numeral 2267, el título nulo por defecto de forma no puede servir de base a este tipo de usucapión. La justicia del título radica, según ha desarrollado la doctrina, antigua y reciente, en su veracidad y validez. La primera característica se refiere a su existencia real, excluyéndose como tal al título putativo y al simulado. En ambos casos, no hay un justo título operante, sólo la apariencia de éste. La posesión ejercida en virtud de un título putativo podría considerarse de buena fe, pero no apta para usucapir. La simulación del título entraña su inexistencia y además trae aparejada la mala fe de las partes intervinientes en ella. En cuanto a la validez del título han surgido algunas dudas. 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. Generalmente, son aceptados en doctrina como aptos para usucapir los negocios anulables, pero según ha sido observado, con buen tino, en estos casos el negocio anulable es válido, per sé, si no se ha ejercido la respectiva acción dentro del plazo previsto por la ley (artículo

841 del Código Civil), produciéndose la consolidación del derecho en virtud de la subsanación del negocio anulable (artículo 838, in fine, ibídem)."

En otro considerando la misma resolución analizó el segundo de los aspectos que aquí se cuestionan, la legitimación para reivindicar. Al respecto dijo: “ **X.-** Tocante al argumento consistente en no haber ejercido la entidad demandada posesión sobre el bien, lo cual, a juicio de los recurrentes, implica falta de legitimación para ejercer la acción reivindicatoria, se impone señalar lo siguiente. En la ya relacionada sentencia de esta Sala, N° 37-96, se expuso su actual criterio sobre el particular. Refiriéndose al anteriormente sustentado, contenido, entre otros, en el fallo N° 146-92, en el sentido de que "el propietario para estar legitimado debe ser dueño", sea, haber ejercido la posesión, se dijo lo siguiente: "La doctrina citada parte de un supuesto indemostrado, cual es la existencia de dos conceptos 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. El artículo 320 ibídem, preceptúa que la acción reivindicatoria puede dirigirse contra quien posea como dueño, y subsiste 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 que pretenda 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 distinción, 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 diferencia de tal naturaleza. Asimismo, una interpretación en este sentido, atenta contra los principios de seguridad jurídica que constituyen el pilar fundamental de la publicidad registral en materia de bienes inmuebles. Ello constituiría un grave obstáculo a la celeridad de las transacciones y negociaciones atinentes a estos bienes. De mantenerse esta distinción entre "titularidad" y "carácter de dueño", nada o poco valdría lo que en el Registro se indique 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 cualquier negociación, lo cual daría al traste con la celeridad en las transacciones requerida en la sociedad moderna...”

VIII. En el subjúdice el Tribunal Superior Agrario acogió la demanda reivindicatoria del actor B.C.P., declarando nulo el título con el que A.M.B. justificaba su posesión a título de dueño y la de su hermano Mauro. Además, consideró que esa posesión fue interrumpida entre los años de 1981 a 1984 y de mala fe. Antes de analizar los cargos y revisar ese fallo, precisa recordar que E.M.R. vendió en tres ocasiones diferentes y a tres sujetos distintos el mismo inmueble localizado en Aguas Calientes de San Vito de Coto

Brus, Provincia de Puntarenas. Primero en enero de 1981 a favor de J.J.G.S., quien a la vez vendió al señor B.C.P. en julio de 1984. Luego a favor de A.M.B. en abril de 1981 -contrato declarado nulo por el Tribunal-, y por último a favor de B.C. en noviembre de 1985. En realidad, esa venta sólo vino a formalizar la efectuada por J.J.G. a favor del último de los compradores citados, quienes a sabiendas de que en los tribunales de justicia se seguía un proceso de información posesoria para inscribir ese inmueble a nombre del señor E.M. , dispusieron que cuando éste tuviera el título inscribible, haría la venta directamente al segundo, evitando así un traspaso más, quedando amparada por el artículo 1063 del Código Civil. Analizando esa prueba y sustentándose en el artículo 1061 del Código Civil, el Tribunal determinó que la venta efectuada a favor de A.M. era nula, en tanto había adquirido de quien ya no era su dueño. Para llegar a esa conclusión, los jueces de instancia no tuvieron que analizar más que los contratos referidos, lo que en el criterio de la Sala es suficiente para llegar a las conclusiones emitidas en el fallo. Se hace innecesario entrar a analizar la prueba testimonial y el resto de la documental, para determinar, lo que a todas luces es evidente. E.M. ya no era el dueño cuando vendió a A.M., consecuentemente, según lo dispone el artículo 1061 del Código Civil, la venta es nula. De todos modos, en realidad el punto fue resuelto por el entonces Tribunal Superior Penal de Pérez Zeledón. Mediante sentencia número 181 de las 13:00 horas 50 minutos del 29 de agosto de 1998, absolvió al señor E.M.R. del delito de estelionato. En ese pronunciamiento, el citado Tribunal llega a la convicción de que el señor M.R. nunca tuvo la intención de vender dos veces la misma propiedad. Por el contrario, afirma el fallo, fue el recurrente quien en su condición de sobrino de don E. pretendió valerse de la buena fe de su tío, una persona mayor y campesina.

IX. Ahora bien, cabe preguntarse si a pesar de ello, este último demandado cuenta con los requisitos esenciales para usucapir y si se hace necesario volver a analizar la prueba para esos efectos. En el considerando tras-anterior se transcribe uno de los pronunciamientos de la Sala que recoge la posición seguida en materia de usucapión. El título justo, entendido como aquel que transmite el dominio, es uno de los requisitos esenciales y al efecto, en materia agraria las cosas no varían, salvo en tratándose de la usucapión especial que rige la Ley de Tierras y Colonización (en este último sentido ver, entre otros de la Sala, el voto 320-F-01 de las 15 horas del 27 de abril de 2001). Ya se dijo que el demandado—contraventor, A.M., no cuenta con título traslativo de dominio, pues el suyo fue declarado nulo. Siendo así, carece de uno de los requisitos esenciales de la prescripción adquisitiva, lo que impide declararla a su favor. A más de ello, por sentencia de las 13:50 horas del 29 de agosto de 1988, el Tribunal Superior de Pérez Zeledón, tuvo por probado que esa venta fue ficticia (folio 3), cuestión que no puede ser objeto de revisión en este proceso como atinadamente lo declaró el a-quem (artículo 164 del Código Procesal Civil). Lo así resuelto evidencia la falta de otro de los requisitos de la usucapión, la buena fe, argumento que se suma para denegar las pretensiones de M.B.. M.R. nunca tuvo intención de venderle, sino sólo ayudarlo a conseguir un crédito, lo que aquel aprovechó de mala fe para darle sustento a su posesión.

X. No teniendo el demandado A.M. ni título por el que se le haya transmitido el dominio, ni habiendo ejercido la posesión de buena fe, pretende entonces se declare a su favor la usucapión especial que regula la Ley de Tierras y Colonización y para ello pide se revise nuevamente la prueba. No obstante, en este caso concreto, tampoco hace falta. Ese instituto jurídico, dispuesto únicamente para solventar necesidades de las familias campesinas sin tierra, cuenta con un procedimiento administrativo cuya finalidad es declarar a quien esté poseyendo tierras, con título a nombre de otro, “poseedor en precario”, lo que le abre la posibilidad de obtener ese inmueble por diferentes vías, una de ellas a través del instituto de la usucapión. Sin embargo, en este asunto, el demandado A.M. no ha demostrado haber agotado la vía administrativa a esos efectos, por lo que tampoco le es atendible este agravio (artículos 92 y siguientes de la Ley de Tierras y Colonización).

XI. Sólo queda por analizar la legitimación activa del actor B.C.P. para reivindicar el inmueble en disputa, y nuevamente determinar si hace falta entrar a valorar la prueba que el casacionista considera indebidamente ponderada. La sentencia de la Sala citada, refiere que la titularidad de los inmuebles inscritos en el Registro Público se demuestra precisamente por esa condición, situación que se da en el sub-lite. El actor B.C.P. cuenta con título inscrito derivado de dos negocios jurídicos válidos y un proceso de información posesoria no impugnado. E.M.R. obtuvo un título inscribible mediante ese procedimiento por resolución de las 15 horas del 15 de julio de 1985 (folio 48), del que no consta en autos que fuera impugnado, ni hay pretensión en ese sentido en este proceso. Así, esa información posesoria es incuestionable ahora, por lo que no cabe valorar la prueba que de alguna forma pueda contradecirla. Por otro lado, a pesar de que M.R. vendió a C.P. cuando ya no era dueño, quién si lo era había consentido, aplicándose al caso lo dispuesto en el numeral 1063 del Código Civil, subsanándose esa venta. De esa forma resolvieron los jueces de instancia, lo que debe ser confirmado por la Sala.

XII. Como corolario de lo anterior no hay mérito para quebrar el fallo, en tanto ni siquiera cabe volver a analizar la prueba cuestionada, lo que motiva declarar sin lugar el recurso y mantener lo resuelto por el Tribunal Agrario.

POR TANTO:

Se confirma la sentencia recurrida.

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

**Román Solís Zelaya
Feoli**

Anabelle León

**Oscar González Camacho
Vindas**

Gerardo Parajeles

gdc.-