

EXP: 04-100218-390-CI

RES: 000045-F-2007

SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las nueve horas veinte minutos del veintiséis de enero del dos mil siete.

Proceso ordinario establecido en el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Nicoya, Guanacaste, por **HERNÁN ARAYA MATAMOROS**, comerciante, vecino de Heredia; contra **BENNY ORPIANO CÉSPEDES**, ingeniero eléctrico, natural o ciudadano de los Estados Unidos de Norteamérica, pasaporte de su país Z003048986. Figura además, como curador del demandado, el licenciado José Luis Moreno Rodríguez, divorciado, abogado, vecino de Puntarenas. Todos son mayores de edad y con la salvedad hecha, casados.

RESULTANDO

1.- Con base en los hechos que expuso y disposiciones legales que citó, el actor estableció demanda cuya cuantía se fijó en la suma de dos millones de colones, es para que en sentencia se declare: *"...respecto del inmueble inscrito en el Registro Público al PARTIDO DE GUANACASTE bajo la matrícula de FOLIO REAL número 50958-000 ha operado la prescripción positiva o usucapión, consecuentemente a mi favor nació el derecho de propiedad sobre ese inmueble y así debe hacerse constar en el Registro Público, ordenándosele a dicho registro proceda a inscribir el referido inmueble a mi nombre. En caso de oposición temeraria o de que el demandado o su representante litige (sic) con evidente mala fe se le condene al pago de ambas costas de esta acción."*

2.- El representante del demandado contestó negativamente y opuso las excepciones de falta de derecho y falta de legitimación activa.

3.- El Juez Christian López Mora, en sentencia de las 10 horas 49 minutos del 6 julio del 2005, resolvió: *"En mérito de lo expuesto y citas de ley aplicadas, se rechaza la excepción de falta de legitimación activa y se acoge la falta de derecho y en consecuencia, se **DECLARA SIN LUGAR** en todos sus extremos el presente proceso **ORDINARIO** establecido por **HERNÁN ARAYA MATAMOROS** contra **BENNY ORPIANO CÉSPEDES**. son (sic) las costas de esta acción a cargo de la parte actora.- NOTIFIQUESE. De conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Código Procesal Civil hágase la publicación respectiva de este fallo."*

4.- El actor apeló y el Tribunal Segundo Civil, Sección Primera, integrado por los Jueces Stella Bresciani Quirós, Juan Carlos Brenes Vargas y Edgar Alvarado Luna, en sentencia no. 127 de las 9 horas 10 minutos del 16 de mayo del 2006, dispuso: *"Se confirma la sentencia apelada."*

5.- El actor formula recurso de casación por fondo. Alega violación de los numerales 320, 484, 853, 854, 863, del Código Civil.

6.- Para efectuar la vista se señalaron las 8 horas del 27 de setiembre del 2006, oportunidad en que hizo uso de la palabra el Lic. Danilo Lotiza Bolandi, abogado director del actor.

7.- En los procedimientos ante esta Sala se han observado las prescripciones de ley. Interviene en la decisión de este asunto el Magistrado Suplente Gerardo Parajeles Vindas.

Redacta el Magistrado Rivas Loáiciga

CONSIDERANDO

I.- Con la interposición de este proceso ordinario civil, pretende el señor Hernán Araya Matamoros, se ordene inscribir a su nombre el inmueble inscrito en el Registro Público de la Propiedad, provincia de Guanacaste, Folio Real matrícula 50958- 000. Fundamenta su solicitud en la posesión que dice haber ejercido desde el 15 de marzo del 2004, aunada a la de su antecesor por más de diez años, quien asegura se lo cedió mediante documento privado, goce que manifiesta ha sido realizado en forma quieta, pública, pacífica, de buena fe y continua, condiciones que han hecho operar a su favor y en contra del señor Benny Orpiano Céspedes, propietario registral del bien, la usucapión adquisitiva o positiva. Pide además, su condena en costas. El curador procesal del demandado contestó en forma negativa y opuso las excepciones de falta de derecho y falta de legitimación activa. El Juzgado rechazó la segunda defensa y acogió la primera, declaró sin lugar la demanda en todos sus extremos y condenó en costas a la parte vencida. El Tribunal confirmó lo resuelto.

II.- El actor formula recurso de casación por razones de fondo. Alega violación directa e indirecta de ley, achacando error de derecho, en relación con esta última. El recurso se admitió, excepto en cuanto al error de índole probatorio, que fue rechazado de plano. En el **primer** reproche, alega infringidos los artículos 853 y 320 del Código Civil. Estima que la sentencia recurrida interpreta erróneamente el primero de ellos y omite la aplicación, a contrario sensu, del segundo. El artículo 853 de cita, indica, establece los requisitos por lo cuales se adquiere la propiedad en virtud de la prescripción positiva o usucapión: título traslativo de dominio, buena fe y posesión. En su criterio, dicho numeral no restringe la usucapión a bienes inmuebles que no se

encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad, como interpreta erróneamente el Tribunal. Todo lo contrario, apunta, al ser una norma de derecho civil, debe interpretarse conforme a la máxima de que "*lo que no está prohibido esta permitido*", bajo las limitaciones establecidas por las teorías del abuso del derecho, entre otras. Añade, sin citar antecedentes, que contrario a la opinión del Ad quem, esta Sala ha aceptado la prescripción de bienes contra título inscrito. La ocupación de bienes inmuebles inscritos, por ese solo hecho, sostiene, no califica la posesión como de mala fe. Si fuera así, manifiesta, el instituto de la prescripción positiva resultaría absolutamente inoperante y sin sentido práctico alguno. La información registral, dice, no siempre coincide con la realidad *in situ*. Por otro lado, afirma, no puede establecerse un ligamen entre título y buena fe, pues no siempre debe calificarse de mala fe la ocupación de bienes inscritos, sobre todo por cuanto la buena fe es una creencia de que con la posesión no se están lesionando derechos ajenos. En este caso, manifiesta, el bien litigioso fue dejado en abandono por su dueño y su antecesor en la posesión, ignoraba que el bien se encontraba inscrito y siempre se sintió dueño del mismo. La usucapión, juzga, es una sanción que el legislador impone al propietario negligente que durante diez años o más no se apersona en defensa de su heredad en beneficio de quien ha poseído de forma pública, de buena fe y como dueño. Agrega que si bien, su antecesor en la posesión se enteró a mediados del 2001, al tratar de inscribir planos para gestionar una información posesoria, que el bien en cuestión tenía un dueño registral, esa certidumbre no menoscaba su derecho para usucapir pues para ese entonces ya habían transcurrido más de diez años de posesión de buena fe,

pública, pacífica y como dueño de la finca, por lo que estima que esa ocupación apta para adquirir por prescripción positiva, ya formaban parte del patrimonio de quien le transmitió ese derecho. Por otro lado, apunta, el artículo 320 del Código Civil, establece que procede la acción reivindicatoria siempre y cuando otro no haya adquirido por prescripción positiva el bien a reivindicar, es decir que dicha norma contempla, a contrario sensu, la posibilidad de usucapir bienes estén o no inscritos en el Registro Público de la Propiedad y que ese derecho se puede hacer valer inclusive contra quien, extemporáneamente, se apersona a intentar una reivindicación contra el usucapiente. Cita doctrina nacional en respaldo de su criterio. Agrega, que en el presente asunto, se está frente a un caso de "*irreivindicabilidad*" de la propiedad por parte del propietario registral, en caso de que decidiera interponerla, por lo que debieron declararse con lugar sus pretensiones. El Ad quem, alega, también quebrantó los citados ordinales al indicar en el considerando VIII que para usucapir se requiere que el justo título provenga de quien figura registralmente como propietario del bien, con lo cual, argumenta, no tiene sentido interponer un proceso para hacer valer la prescripción positiva si el título proviniera de aquel. Aquí lo que se discute, señala, es la bondad de un título o modo de adquisición indirecta, modo que el legislador aceptó como válida y lícita según lo dispuesto, entre otros, por los artículos 853 y 320 ibídem. Concluye diciendo, que la cesión de derechos posesorios mediante la cual se le transmitió la posesión por más de diez años de su antecesor, constituye justo título a los efectos de usucapir el terreno en cuestión. **Segundo:** el Tribunal, alega, negó carácter de justo título a la cesión de derechos de posesión que le hizo el anterior ocupante del terreno, por el

solo hecho de no ser este propietario ante el Registro, motivo por el cual también consideró que la buena fe alegada no tiene relevancia en este asunto. Tal consideración, estima, violenta el principio de razonabilidad, pues desconoce por completo la naturaleza y esencia jurídica del instituto de la usucapión, que es un modo indirecto de adquirir el dominio. Si fuera directo, añade, es decir, que el propietario registral es quien transmite el dominio se estaría ante un acto traslativo de dominio puro y simple. Insiste en que el título que lo legitima para accionar y obtener una sentencia declarativa es la cesión de los derechos posesorios derivados de los más de trece años durante los cuales el señor Luis Gerardo Matarrita Matarrita ejerció actos posesorios sobre el inmueble, posesión que quedó acreditada como pública, pacífica, a título de dueño y de buena fe, en las sentencias de instancia que se dictaron en el proceso que éste último interpuso ante el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Nicoya contra el aquí demandado, proceso que fue declarado sin lugar únicamente porque no se reconoció la posesión originaria como justo título, sino solo la que deriva de un título traslativo de dominio. Expresa que el Ad quem confunde propiedad o dominio con posesión cuando no admite la usucapión, olvidando que el título que exige el artículo 853 del Código Civil es la posesión y no la propiedad y que precisamente la razón de ser la usucapión es convertir la posesión apta para usucapir en propiedad. **Tercero:** acusa quebranto del artículo 863 del Código Civil. El Tribunal, señala, no consideró que la posesión cuando fue cedida superaba los diez años exigido por la ley y que a los efectos de usucapir basta y sobra con la posesión de su antecesor, la cual quedó demostrada con los testimonios evacuados oportunamente, los

cuales no fueron valorados. **Cuarto:** arguye violación por falta de aplicación del artículo 484 del Código Civil. Según la jerarquía de las fuentes de derecho, expresa, resulta elemental el hecho de que la ley está por encima de la jurisprudencia que la interpreta, consecuentemente no puede ir esta última en contra del espíritu de la norma. El artículo 484 ibidem, dice, señala que además del convenio, la prescripción es un modo de adquirir el dominio, por lo que no es viable distinguir donde la ley no lo hace, siendo posible adquirir bienes inmuebles inscritos mediante prescripción positiva, claro está, cumpliendo con los requisitos estipulados. Asevera que dicha norma no distingue respecto de bienes inscritos o no, por ende no es de recibo aceptar la afirmación del Tribunal de que la prescripción positiva no opera respecto de bienes inmuebles inscritos, pues el legislador no lo ha dicho.

III.- Para que opere la usucapión, es necesaria la concurrencia de varios requisitos: cosa hábil, o sea, susceptible de propiedad privada; ubicada dentro del comercio; justo título; buena fe; posesión y transcurso del tiempo, ejercida aquélla en calidad de propietario, en forma continua, pública, pacífica y por diez años o más. De faltar uno sólo de ellos, no opera la prescripción adquisitiva. Respecto del título traslativo de dominio o justo título ha dicho esta Sala: "**III.-** *En el primer reproche se alega, en forma tácita, la violación indirecta por errónea valoración de la prueba del numeral 854 del Código Civil, del cual la recurrente pretende derivar que la ausencia del justo título puede ser sustituido por la posesión efectiva del bien a usucapir. Ese precepto legal establece: "El que alegue la prescripción está obligado a probar el justo título, salvo que se trate de servidumbres, del derecho de poseer, o de muebles, en cuyos casos, el*

hecho de la posesión hace presumir el título, mientras no se pruebe lo contrario". En contraposición a lo interpretado por la casacionista, en ningún momento ese numeral, viene a liberar al poseedor de un bien inmueble, si desea usucapir en esta materia su propiedad, de la necesidad del requisito de justo título, establecido en el ordinal 853 del mismo cuerpo legal. Como se desprende de su lectura, éste, también denominado título traslativo de dominio, solamente puede ser obviado cuando "...se trate de servidumbres, del derecho de poseer, o de muebles...", en otras palabras, cuando se pretenda usucapir alguno de esos derechos, pero, como excepción de la regla general, no está incluido la prescripción positiva del derecho de dominio sobre bienes inmuebles, en esta materia. El justo título consiste en que el poseedor de un predio, si desea transformarse en su dueño, debe haber ejercido su posesión a partir de un fundamento jurídico que lo facultaba para ello. Entonces, debió existir un negocio jurídico mediante el cual se facultó al individuo para ejercer actos posesorios, respecto del inmueble concreto, es decir, un acto mediante el cual se le trasladó el dominio de la finca, pero, su título no es inscribible o adolece de alguna falencia que impide su eficacia, principalmente, porque quien transmitió no era propietario del bien, por lo cual el poseedor pasa a una condición de adquirente a non domino. De esa manera, bajo el concepto del justo título se requeriría de una posesión iniciada a partir de un acto traslativo que habría permitido el traspaso, si hubiera emanado del verdadero propietario. Es decir, que el negocio tuviera la apariencia de alguno por el cual se adquiere, normalmente, el dominio de un bien inmueble; un contrato que traspase en condiciones habituales la propiedad del predio. Asimismo, el acto traslativo no

puede estar viciado de nulidad absoluta, la cual podría ser acusada por cualquier interesado, o aún de oficio, e impediría el surgimiento de efectos del negocio jurídico. Distinto ocurre con la nulidad relativa, pues al ser esta subsanable, podría ser ratificada por el afectado y, por ende, subsistir el título nacido a favor del poseedor. Además, deberá confluir con la buena fe, definida en el artículo 285 del Código Civil, a partir de la cual es necesario, para quien argumente poseer a título de dueño, haber tenido la creencia de tener el derecho para ello. Ante la situación descrita es que la ley establece la posibilidad de usucapir un inmueble, una vez hayan transcurrido diez años de posesión quieta, pública y pacífica. El Code Napoléon, codificación civil francesa, la cual sirvió como fundamento al legislador de 1886, establece dos maneras de usucapir los bienes inmuebles. La primera, contemplada en su ordinal 2262, establece el plazo de 30 años para prescribir positivamente un bien, bastando su mera posesión. Es decir, en aquella legislación quién posea por más de ese lapso, podrá adquirir el bien, sin importar si fue poseedor de mala fe y si carecía de justificación alguna para detentar el solar. A ésta se le califica de prescripción ordinaria. El numeral 2265 del Código Napoleón viene a establecer la denominada prescripción abreviada, la cual opera cuando quien posee lo hace de buena fe y a partir de un justo título, el cual, sin embargo, no logra ser eficaz por razones determinadas. Esta será de 10 o 20 años, dependiendo del lugar en el cual tenga su domicilio el propietario registral. La doble posibilidad para usucapir también es recogida por la legislación civil española, con la variante de llamar usucapición ordinaria a la de 10 años, cuando existe justo título, (o 20 años cuando el propietario es ausente) y extraordinaria

a la de 30 años, al tenor de los numerales 1957 y 1959 del Código Civil español. Pero, el legislador costarricense decidió omitir la prescripción ordinaria francesa, (extraordinaria según la española), y limitarse a la usucapión abreviada, denominándola ordinaria en seguimiento de la nomenclatura ibérica, la cual establece el plazo de 10 años según lo prevé el Código Civil. Respecto de la necesidad del justo título, la Sala indicó en sentencia No. 45 de las 15 horas 5 minutos del 22 de mayo de 1996 lo siguiente: " La doctrina civilista se ha ocupado de precisar los requisitos del "título" para poder servir, junto con los demás supuestos previstos por la ley, como causa adquisitiva de los derechos reales *poseíbles*. En primer lugar, 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. En efecto, según expresa el fallo que al final de la cita se indicará, "... en la usucapión ordinaria el título traslativo de dominio que exige la ley debe ser a non domino, sea que debe emanar de quien no es dueño. La cosa se adquirió de otro, quien se comportaba y era reputado como dueño, sin serlo; el enajenante es un no propietario, bien porque nunca ha ostentado la titularidad, o porque se ha extinguido o resuelto su derecho, o porque el que ostenta no es suficiente para producir la *transmisión*; en este último caso está, por ejemplo, el usufructuario que aparece *transmitiendo* la propiedad. Y aún cuando en el Derecho Romano la usucapión servía para adquirir el *dominiun est iure quiritium* y se corregían además con ella las consecuencias de otros modos de adquirir que hubieran resultado

defectuosos, en derecho moderno por regla general se dice que el único vicio del título que purga la usucapión es la adquisición del no propietario, y por eso el defecto que subsana la usucapión está precisamente en el título. La ley lo que remedia con la usucapión ordinaria es sólo la no adquisición, el vicio que resulta del hecho de no tener la propiedad aquél de quien el poseedor haya obtenido su derecho. En resumen, la usucapión opera cuando el título de transmisión o adquisición es a non domino, de quien no es dueño, mas no cuando es a domino o a *verus* domino, sea cuando emana del dueño o verdadero dueño, porque en este caso, si el título es perfecto surte de inmediato todos sus efectos, y si tiene algún vicio de otra índole, por emanar del verdadero propietario su *convalidación* puede producirse por la prescripción negativa o *extintiva* de la acción de nulidad y no por la prescripción adquisitiva o usucapión ..." (Sentencia Nº 16, de las 16:00 horas del 23 de marzo de 1982). 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 y si se trata de un derecho real diverso del dominio, como podría ser, por ejemplo, el usufructo, se podría adquirir éste por usucapión mas no el de propiedad". (no. 607, de las 9 horas del 23 de julio del 2004). En la especie, el actor desde su demanda evidenció que la usucapión pretendida no se fundaba en un título traslativo de dominio, sino en su posesión cierta del terreno por más de trece años: "6. *Este servidor, sumando la posesión del antiguo poseedor, la cual como indiqué ha sido transmitida, tengo más de trece años de estar en posesión del inmueble sobre el que versa esta acción; tanto mi*

posesión como la de mi transmitente ha sido de manera pública, pacífica, a título de dueño y sobre todo de buena fe”. Sólo eso logró probar, su posesión efectiva del bien a usucapir, que al tenor del canon 279, párrafo segundo, del Código Civil, solo le permitirían, eventualmente, adquirir el derecho de posesión. La cesión de derechos posesorios a la que alude en el hecho tercero de la demanda, no constituye un título translativo de dominio, como manifiesta, pues lo que se le traspasó fue, según consta en el documento privado, los derechos posesorios que decía tener a su favor el señor Luis Gerardo Matarrita Matarrita. Al no ser estos actos jurídicos susceptibles de traspasar la propiedad del fundo, el actor no puede variar la causa por la que entró a poseer, ni está amparado por un justo título que, de conformidad con la legislación civil, le permita usucapir. A raíz de lo analizado se concluye que el recurso debe ser rechazado, toda vez, que el Tribunal no violentó los preceptos 320, 484, 853, 854 y 863 del Código Civil alegados, al confirmar la sentencia del A quo, ya que el actor no demostró tener un título traslativo de dominio que amparara su pretensión. El solo hecho de no cumplir con tal requisito bastaba para que la acción no prosperara, lo cual hace innecesario el estudio de los demás argumentos esbozados por el recurrente. En todo caso, a mayor abundamiento de razones, se observa que el actor carecía de buena fe, igualmente requisito *sine quo non* para usucapir, pues en la misma cesión de derechos posesorios que aporta como justo título, consta que tanto el cedente como el cesionario (accionante), conocían que el inmueble pertenecía al demandado, con lo cual su posesión siempre ha sido de mala fe y tampoco puede aprovechar la supuesta buena fe de su antecesor en la posesión pues también carecía de ella.

V.- Por lo anterior, deberá declararse sin lugar el recurso, con las costas a cargo de quien lo promovió (artículo 611 del Código Procesal Civil).

POR TANTO

Se declara sin lugar recurso. Son las costas a cargo de su promovente.

Anabelle León Feoli

Luis Guillermo Rivas Loáiciga

Román Solís Zelaya

Óscar Eduardo González Camacho

Gerardo Parajeles Vindas

KSANCHEZ