

**UNIVERSIDAD**  
**LATINOAMERICANA DE CIENCIA**  
**Y TECNOLOGÍA**

**TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN  
PARA OBTAR POR EL GRADO DE  
LICENCIATURA EN DERECHO.**

*“REFORMA CONSTITUCIONAL DEL ARTÍCULO 45,  
COMO MEDIO DE PROTECCIÓN A LA PROPIEDAD  
PRIVADA EN COSTA RICA”*

**GERARDO BENAVIDES SÁNCHEZ**  
**DICIEMBRE 2005.**

## **REFORMA CONSTITUCIONAL DEL ARTÍCULO 45, COMO MEDIO DE PROTECCIÓN A LA PROPIEDAD PRIVADA EN COSTA RICA**

### **INTRODUCCIÓN:**

El planteamiento del problema de investigación, lo que pretende es definir puntualmente si es necesario o no la reforma al artículo 45 de la Constitución Política de Costa Rica. El sentimiento del legislador actual es pesimista y expresa (ref. Art. 45, exp, 13.863), que el mencionado artículo en su estado actual deja desprotegido al propietario frente a las invasiones a la propiedad privada y dicen *“... la jurisdicción agraria se ha arrogado el poder de establecer e imponer mecanismos por mera creación jurisprudencial, mediante los cuales se adquiere o se pierde el derecho de propiedad, aplicables a los fundos agrarios, que son la mayoría en el país”*.

Ahora bien, la tarea es señalar si se necesita la reforma mencionada; si la respuesta es afirmativa, se debe en adelante evolucionar a la nueva forma de forma de adquirir o extinguir el dominio de la propiedad, variando los criterios antiguos y desplegando todo una nueva fórmula jurídica para la solución de conflictos a la propiedad privada en Costa Rica.

El tema en cuestión al ser tan basto, necesariamente abarca muchas ramas del Derecho, específicamente se dirige al área constitucional en el artículo 45, por tratarse esta de la norma fundamental de regulación a la propiedad, por la superioridad de rango con respecto a la ley o jurisprudencia, por consiguiente este

canon es el punto de partida y en adelante todo debe estar perfectamente ligado a este espacio o área de aplicación, sin roces o contradicciones para no derivar en inconstitucionalidad. De aquí, emanan los derechos y garantías individuales consagrados para todos los costarricenses, específicamente la inviolabilidad de la propiedad y el derecho a la propiedad con sus respectivas limitaciones y la conocida función social.

En el perímetro legal, la regulación es amplia y lo individualiza el Código Civil, (en adelante CC) donde define el dominio de la propiedad (264, CC), que lo diferencia de la posesión (277, CC), y señala las circunstancias para adquirir el dominio (480, CC), menciona al convenio, ocupación, accesión, herencia o legado y prescripción (484, CC), conjuntamente el Código Civil apunta los medios para defender la propiedad de terceros invasores (305, CC), y alude al desalojo administrativo o la acción reivindicatoria (320, CC); igualmente regula la violación al derecho de posesión real y momentánea con los interdictos (457, CPC). En forma simultánea protege la propiedad con la acción publiciana, similar a la reivindicatoria y se requieren los mismos elementos para su aplicación, se trata de recuperar la cosa por tener mejor derecho de posesión, sobre el poseedor ilegítimo (317, CC).

En el área penal, se sanciona con el delito de usurpación (225, CP), y atañe seis meses a tres años de prisión, al usurpador que despoje de la posesión al poseedor.

Es necesario ahora mencionar el artículo 92 de La Ley de Tierras y Colonización que permite la posesión en precario, sobre terrenos inscritos, con la sola producción del terreno y además si se presenten motivos de necesidad de subsistencia familiar.

La jurisprudencia tanto agraria como constitucional, son pilares para demostrar cual es la forma como se están resolviendo los conflictos jurídicos de propiedad en nuestro país, en la agraria se decanta al lado del productor (Voto 068-94, Sala Primera), y la Constitucional se encamina más en proteger a la propiedad para poder poseer exclusivamente y gozar de ella sin más limitaciones que las establecidas por ley (3617-94, Sala Constitucional).

Teniendo este marco legal establecido, es necesario ahora adentrarse en los aspectos fundamentales de solución del problema indicado y concluir de manera precisa y clara el tema en cuestión.

### **PROPIEDAD Y POSESIÓN:**

El concepto de **PROPIEDAD** en su esencia ha variado a través de los tiempos, la definición de propiedad privada ha tenido su cambio conforme a la época en que se desarrolló, por este motivo se conoce a la misma como un derecho dinámico y cambiante, que no es estático, ni rígido, si no que al contrario es flexible y se ha desenvuelto según el periodo establecido, por circunstancias de espacio, tiempo, cultura y política. Por lo expuesto se buscó las definiciones más

contemporáneas para encajar este artículo, debido a la evolución doctrinal a la que se ha sometido la propiedad por diferentes momentos de la historia.

En la actualidad la propiedad cumple con la *función social* y afirma, De los Mozos, (1983), que: *“el pluralismo occidental y cristiano proclama su respeto como reflejo de la libertad individual, pero no deja de reconocer la necesidad de su “socialización”, de este modo, la propiedad se instrumenta con su función social”*.

Para entrar en materia, se debe por consiguiente comenzar a conceptualizar el derecho de propiedad, que la jurisprudencia Constitucional (Voto 3617-94), ha definido como *“el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar de ella, sin más limitaciones que las establecidas por ley o el propietario y conceptualizándose como facultades de uso, goce y disfrute del bien, por lo que toda limitación que traspase el límite del contenido normal significa expropiación”*.

El artículo 45 de la Constitución Política al ser la que resguarda el derecho de propiedad, para todos los propietarios del país, tiene una serie de características sobresalientes que son importantes de mencionar; uno relevante es, la identificación de ese derecho como “inviolable”, según Zeledón, (1983), la posición de ese derecho es jerárquica o más bien un súper-derecho, e indica que esta definición casi sacra del derecho mencionado obedece a los principios del movimiento revolucionario francés, en la cual nuestra Constitución esta inspirada, se copiaron términos textuales y por ende el derecho de propiedad fue considerado como natural por su inviolabilidad y la consideración de ser inherente al hombre sin limitación alguna.

Lo anterior de igual forma dice Zeledón, (1983), es totalmente objetable, porque la propiedad privada no es un derecho natural, ya que esta se ha perfilado a través de la historia para ser lo que es hoy, por lo tanto no es originaria, concluye. Además considera la propiedad como un derecho positivo nunca natural, donde su razón de ser esta centrado en la producción y distribución de la riqueza.

La Sala Constitucional apunta (Voto, 565-94), *“Que el término de inviolable no significa absoluta, ni exenta de función social, significa solamente que ni el Estado ni los particulares pueden dañarla, turbarla, desconocerla o desintegrarla”*.

La Constitución Política, se comporta vaga e imprecisa, ya que no define que es propiedad y lo que interpreta la corte es (Corte Suprema de Justicia, resol, 9 -12-71), que los principios que rigen el derecho de propiedad, así como las condiciones para adquirirla y comprobarla, están referidas a la ley, por consiguiente es el Código Civil el encargado con sus normas jurídicas establecidas en conjunto con otras leyes especiales, los encomendados por medio de preceptos de carácter legislativo puntualizar más completa y ampliamente la norma constitucional.

El código entonces complementa la Carta Magna y se refiere a la propiedad de varias maneras, como argumento se esgrime los derechos que comprende la propiedad absoluta (264 CC), y dice que son: Los de **Poseción**, y aclara (277, CC), que, consiste en la facultad correspondiente a una persona de tener bajo su poder y voluntad la cosa objeto del derecho, pero a este apartado se referirá más

adelante con más detenimiento. Se menciona al **Usufructo**, (335, CC), y señala que este se obtiene por los medios de adquirir el dominio y que el usufructuario (337, CC), puede gozar de los frutos que produce la cosa cuyo usufructo le pertenece. Se incluye la **transformación y enajenación** y se indica que (290, CC), la primera es la facultad de modificar, alterar y destruir que tiene el propietario y la segunda, (291, CC), el derecho del propietario de transmitir a otro su propiedad todo o en parte; conjuntamente contiene el derecho de **defensa y exclusión** (295, CC), que es el poder de gozar de la cosa sin la intromisión de terceros, pudiendo usar todos los medios legales que no le sean prohibidos para defender su propiedad.

Por último esta el derecho de **restitución e indemnización** (316, CC) que faculta al propietario a reclamar su propiedad en juicio y al pago de una indemnización por expropiación.

## POSESIÓN

La doctrina antigua sostenía que se constituía por dos elementos llamados, Corpus y Animus (Diez. P y Gullon. A, 1995), la primera es la tenencia material de la cosa y el segundo, *animus possisendi* con el *animus domini*, es la voluntad del poseedor de tener la cosa como dueño y servirse de ella para sus propios fines; pero en el derecho moderno la posesión solamente exige el animo, al que llama “*intención de haber la cosa o derecho como suyo*” para la posesión civil.

La definición de posesión (Cornu, 1996), establece que es *un poder de hecho sobre una cosa, “el poseedor tiene el dominio efectivo de la cosa poseída. La retiene materialmente. Ella esta en sus manos, en su poder”*. Además complementa lo anterior con *“la posesión corresponde al ejercicio aparente de la propiedad”* por que visto desde afuera el poseedor se comporta como dueño.

La doctrina pretende explicar que el poseedor y resalta Cornu, (1996), *“en su espíritu de apropiación, es un pretendiente al título de propietario y por lo tanto actúa con intención de afirmarse como tal”*.

A manera de síntesis, para que la posesión se considere justa debe de contar con varios requisitos (Diez.P y Gullon.A, 1995), y mencionan: que se obtenga sin clandestinidad, sin violencia y sin mera tolerancia del dueño, en otras palabras esta debe ser pública y no existir en ella la intención de ocultarla, y sin actos violentos de posesión, donde aclaran que, *“no aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio ejecutados con violencia”* y por ultimo recalcan que los actos meramente tolerados no afectan la posesión, son solo situaciones basadas en la buena voluntad, familiaridad, o el animo de favorecer.

La legislación costarricense menciona (278 CC), como se conquista la posesión, y añade que *“esta se adquiere junto con la propiedad y se hace efectivo por la ocupación o tradición del derecho o cosa que se trata”*.

Además se alcanza el derecho de posesión (279, CC), por la conservación por más de un año públicamente y de buena fe (284, CC), que es presumible en



caso de duda, o por el consentimiento del propietario y manifiesta (280, CC), que puede ejercerse en nombre propio o ajeno.

### **PROPIEDAD CIVIL Y PROPIEDAD AGRARIA**

En la propiedad civil, el propietario puede destinar y hacer de su propiedad lo que mejor le parezca o convenga, hasta el punto de convertirla en ociosa si es su deseo; contrario sensu la agraria se ve condicionada a los requisitos que la ley le ha conferido, como lo es el destino productivo que debe tener la propiedad, que como consecuencia desemboque en la realización de una actividad agraria.

En otras palabras la propiedad civil, en cuanto a su utilización queda sujeta al propietario y la agraria, por otra parte necesita la agrariedad, su objetivo es la producción de la tierra para fines lucrativos y provechosos.

La propiedad agraria tiene la finalidad de la utilidad social, como bien fructuoso apto para las necesidades de la comunidad y se caracteriza por su naturaleza productiva, se trata de un tipo de propiedad de bienes, que no se destinan al consumo, sino por el contrario a producir bienes para el consumo.

A través de la historia el Estado mismo ha intentado que la tierra sea provechosa y se reactive la economía, un ejemplo de eso son los antecedentes de la propiedad en Costa Rica, que manifiesta lo siguiente:

1. Ley de cabezas de familia, 1939, permitía adquirir 20 hectáreas, a los hombres mayores de 20 años, su objetivo era ocupar a los desempleados y dotarlos de tierra, pero su concepto era totalmente civilista.
2. Ley de terrenos baldíos, 1939, permitía solicitar tierras al Estado, hasta por 30 hectáreas.
3. Ley de informaciones posesorias, 1931, accedía el Estado a entregar terrenos de hasta 300 hectáreas y pretendía resolver el problema de la desocupación.
4. Ley de ocupantes en precario, 1932, el Estado tiene la autoridad para adquirir terrenos invadidos por precaristas y se pagaba a los propietarios con terrenos baldíos.
5. Ley de fomento económico, 1959, promueve la protección de predios públicos y da paso a la ley del IDA.

Por lo explicado anteriormente, se deduce que el Estado, ha procurado la adecuada distribución de la riqueza y de la tierra, dando un especial apoyo a la productividad agrícola, y para obtención de recursos económicos para el desarrollo del país y de los propietarios.

### **POSESIÓN CIVIL Y AGRARIA**

La posesión civil según Nuñez. E, (2005), *“requiere de una acción que evidencie el señorío o poderío del ser frente al objeto o derecho, en el ámbito*

*jurídico*”, dice además que tiene la persona que detenta la posesión el animo de poseer, de manera ya sea personal o a través de otra persona que lo hace en su nombre, agrega que en algunos casos la posesión va más allá y se adquiere el dominio de la propiedad por completo.

La posesión agraria en si, tiene unos puntos diferentes a la civil y se debe de revisar para definirle un perfil propio, (Nuñez. E, 2005), aclara que la agraria se conforma con el principio de la preeminencia de la actividad económica, recalca que *“no se concibe en el derecho agrario el uso del bien o derecho, si este no esta destinado a la producción económico, para el mejoramiento económico tanto del titular del derecho y de su familia como también a la nación misma”*. Específicamente el autor detalla de manera expresa que, la posesión agraria se concibe como un elemento, cuya presencia es necesaria para la existencia de la propiedad, en este ámbito la ausencia de la posesión en el propietario somete a riesgo al derecho real, por cuanto considera que no se desarrolla una actividad positiva en el campo.

El profesor y autor venezolano; Román José Duque Corrales, (Duque. R. J, 1982), dice que la posesión agraria debe de entenderse y apegarse de la forma siguiente:

- ⇒ *“Hechos de trascendencia económica, no pudiendo existir sobre si un bien productivo donde no se ejercen actos productivos.*
- ⇒ *Lo que importa es que exista la actividad y no la mera intención.*
- ⇒ *Se ejerce sobre cosas o bienes, no sobre derechos.*

- ⇒ *Representa derechos, al permanecer en el predio explotado y conservar y adquirir la propiedad, es una relación jurídica.*
- ⇒ *La propiedad agraria es inseparable del hecho posesorio, no hay propiedad sin posesión agraria.*
- ⇒ *No es absoluta, esta inscrita en los fines sociales del derecho agrario.*
- ⇒ *La posesión es el elemento caracterizante y obligatorio de la propiedad agraria, sin el cual no puede existir.*
- ⇒ *La posesión agraria siempre será una relación directa inmediata y productiva con la tierra”.*

Para que la posesión agraria sea completa el poseedor debe tener ciertos requisitos: como primer elemento debe tener el poseedor conocimientos básicos de agricultura, capaz de desarrollar un ciclo biológico además de capacidad intelectual y física para desarrollar u organizar los elementos necesarios de la empresa, sobre el bien poseído.

La posesión agraria se pierde por los mismos motivos que la civil, como ejemplos se pueden mencionar, que exista un mejor poseedor o propietario, por el traspaso del derecho a otra persona, o por prescripción, pero la agraria al estar ligada a la producción se extinguiría, al no realizar los actos por los cuales fue adquirida la propiedad, sumado la no realización de los actividad agraria, la cual se manifiesta por el abandono de la ejecución de los actos agrarios, sin justa causa.

Entonces ahora se pueden decir con claridad la diferencia entre posesión civil y agraria, para Nuñez. E, (2005),” la posesión agraria implica relación directa entre el hombre y la cosa con fines productivos en comparación con la posesión civil clásica”.

### **MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO DE LA PROPIEDAD**

La adquisición del dominio en nuestro país, esta regulada por el Código Civil, a partir del artículo 480, que avala en su contenido la obtención de los derechos reales, por el solo contrato (nudo consensu), y lo que se infiere según Albaladejo, M. (1991), es que los contratos se perfeccionan por el solo consentimiento (son consensuales), normalmente basta el solo acuerdo (consentimiento), de los interesados para adquirir un derecho real. Este autor literalmente reconoce que la tradición no se necesita en nuestro ordenamiento y dice:

*“Naturalmente es preciso que el enajenante entregue al adquirente la cosa que se trate, pero esa entrega no es para transferir un derecho real, sino puesto que ya lo ha adquirido, para que obre en su poder la cosa que ya compró.”*

Ahora sí, la manera más general para adquirir el dominio, es recibéndola de un propietario anterior, pero también la ley estipula a la **accessión, herencia o legado y prescripción**, (484, CC), no interesa entrar a conocer la ocupación, por

que solo es aplicable a los bienes muebles, por lo tanto no es relevante para el tema estudiado.

Cabe hacer la aclaración de que no hay inmuebles sin dueño, nadie puede pretender ser propietario a título de ocupante, en tierra que aparenta ser desocupada, ya que como expresa Cornu. G, (1996), “el inmueble no es jamás res nullius, en nuestro mundo lleno y civilizado, ya no hay tierras que ocupar, ya no hay solar que pertenezca al primer ocupante”, esto se refuerza con el artículo (486, CC), que apunta lo siguiente: *“los inmuebles no reducidos a propiedad particular pertenecen al Estado”*, la idea se mantiene y deja sin posibilidad de ejecutar la ocupación en materia de inmuebles.

La función de la accesión, se puede plantear de manera que se entienda al propietario de una cosa principal, dueño de la cosa accesorio que se le une; incluye también los frutos que produzca ese bien.

La herencia y el legado por otro lado son medios de obtención de dominio, una referida al causante sin testamento (ab intestat), donde el patrimonio se distribuye a los que la ley llame a la sucesión, y el otro dirigido a los legatarios, que son herederos de bienes previamente establecidos antes de la muerte del testador.

Para finalizar este apartado, falta referirse a la prescripción positiva o Usucapión, que se define como (Albaladejo, M. 1991), la adquisición del dominio u otro derecho real poseible, por la posesión continuada del mismo, durante el tiempo y con las condiciones que fija la ley. Se fundamenta esta figura, en aras de

la seguridad del tráfico, porque es aconsejable que al cabo de cierto tiempo se convierta en titular de ciertos derechos, quien aunque no le pertenecen, los ostenta como suyos, sin ninguna contradicción por parte del interesado.

Si bien es cierto el Artículo (853, CC), alude que por prescripción positiva, se adquiere la propiedad de una cosa, también necesita de ciertos requisitos, y se mencionan directamente, el **título traslativo de dominio, la buena fe, y la posesión**, teniendo más importancia este último, porque el artículo (854, CC), establece que se debe probar el justo título exceptuando, **servidumbres, el derecho de poseer, o de muebles**, debido a que aquí la posesión vale por título, aceptando eso sí, la prueba en contrario. El justo título solamente se necesita cuando no se es poseedor originario, sino que se adquirió de otro poseedor.

En cuanto a la mala fe, se debe probar cuando se alude, es de plena prueba, y al contrario se presume la buena fe en caso de duda. La sentencia de la Sala Primera, (68-94), establece que *“la buena fe atañe a la convicción personal del sujeto sobre su legitimidad; debe hablarse de creencia y no de intención, dicha creencia se genera en virtud de ignorancia o error”*, la buena fe cumple en la posesión el objetivo de garantizar ciertos derechos al poseedor, como por ejemplo la obtención de los frutos, pago de mejoras y derecho de retención.

### **PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD EN COSTA RICA**

La mencionada protección Constitucional, tiene su cimiento en el artículo 45 del cuerpo normativo citado, aclarando de antemano, que el canon por sí solo es

breve y vago, por ese motivo es que los fallos reiterados de la Sala, con los criterios de los magistrados, son los que han venido a suplir y alimentar esa norma, para una interpretación más completa y vinculante erga omnes.

Esta protección tiene tres puntos a identificar en la norma, que son los que la jurisprudencia le da mayor énfasis, se pueden entrever los siguientes: la **inviolabilidad de la propiedad**, entendiéndose esta desde una perspectiva contemporánea y no de revolución francesa; por otra parte y como segundo punto esta la **indemnización** por parte del Estado, aplicable cuando se establecen limitaciones de carácter individual y no de afectación colectiva, y por último esta el principio de reserva de ley en materia propietaria, porque se exige el **voto mínimo de los dos tercios de los diputados**, que conforman la asamblea legislativa para la imposición de limitaciones por la función social de la propiedad.

### INVOLABILIDAD COMO MEDIO DE PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL

Es preciso mencionar el voto (2050-91), de la Sala Constitucional que expresa *“la propiedad es inviolable a nadie puede privarse de la suya sino es por interés publico, legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley”*, *“Este concepto constitucional de propiedad es más amplio por cuanto comprende todos los derechos patrimoniales de una persona – es decir todo lo que puede tener valor económico- además del derecho real de dominio – concepto civil de propiedad- que se integra por derechos reales, industriales, comerciales, sociales, judiciales, legales, entre otros. **Nuestra constitución garantiza la inviolabilidad,***



*uso y disposición de la propiedad, lo cual significa un límite frente al Estado – derecho subjetivo público- en el ejercicio del poder de policía”. La Sala además amplía lo anterior en el voto (1789-91), y dice “Dicha norma no se tiene por infringida cuando la amenaza no está en proceso de ejecución”.*

La esfera de protección de la norma contempla no solo al propietario, sino que la misma Sala protege al poseedor como lo demuestra el voto (1472-91), que expresa, *“En reiteradas ocasiones la Sala ha indicado que el artículo 45 de la Constitución Política, también protege al poseedor legítimo...”* *“no puede limitarse el derecho de posesión que disfruta, impidiéndole la introducción de mejoras, pues ello evidentemente lesiona los derechos contenidos en el artículo 45”.*

En la interpretación del artículo la Sala da extensas valoraciones para que se proteja el derecho a la propiedad, (Sala Constitucional, 0749-97), y hasta menciona que es su función delimitar con el valor vinculante erga omnes de sus precedentes y jurisprudencia, el contenido y **límites del amparo**, al derecho de propiedad.

Para finalizar este apartado acerca de la inviolabilidad, sería prudente cerrar con un razonamiento de la Sala acerca de la garantía al derecho de propiedad y posibles amenazas, (160-97), y aclara ***“El derecho a la propiedad se encuentra constitucionalmente garantizado y por lo tanto, cualquier amenaza a este ejercicio no puede ser fruto de un acto arbitrario, sino que para poder ser limitado por la administración, dentro de los márgenes de legalidad establecidos, debe ser mediante un acto administrativo razonado, realizado en apego a los***

*derechos de legalidad y defensa constitucional*”. Un ejemplo del alcance de protección constitucional se deja percibir en la permisiva que hace la Sala Constitucional para que la fuerza pública pueda desalojar a los invasores de predios que se asientan de forma ilegítima y violentan el derecho de propiedad, voto, (2630) dice: “... la posibilidad otorgada a las autoridades del Ministerio de Seguridad Pública para efectuar desalojos administrativos en los casos de invasión ilegítima de predios, se ajusta a las normas y principios constitucionales que regulan el derecho de propiedad y el libre ejercicio de sus atributos”.

#### LA INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN

El segundo punto relativo a la indemnización, la sala es muy explícita y enuncia de manera clara y sucinta que la obligación de indemnizar por parte del Estado (Voto, Sala Constitucional, 4857-96), esta constitucionalmente prevista única y exclusivamente cuando se trata de expropiación y no rige para las limitaciones de bien social. La situación es entendible y la protección constitucional apropiada para resguardar el derecho de propiedad, ya que sería impensable y hasta a veces alejado de la realidad, el soportar que el Estado en su condición de administrador, expropiara sin que los propietarios recibieran nada a cambio, solamente sometidos al poder de imperio estatal e indefensos ante el dominio arbitrario impuesto por un gobierno y sin la posibilidad de defenderse para lograr que su derecho sea resarcido monetariamente.

Este punto lo que busca es otorgar la indemnización en casos de expropiación, cuando existe un interés público debidamente demostrado, cediendo paso el derecho patrimonial individual, para dar paso al derecho colectivo (Sala Constitucional, voto 565-94).

La Constitución en sí vela por reparar pecuniariamente al propietario, cuando debe expropiar y expresa que al realizar el pago lo que se hace es un intercambio de bienes, en otras palabras, el equivalente al valor del bien pagado en dinero, y evitar la atropello de derechos fundamentales, al respecto la Sala señala (S.C.V, 2169-3), “ ... *se ha lesionado la propiedad privada del recurrente, ha sido despojado de su inmueble, sin cumplir, de previo, con el deber de indemnizar..., ninguna medida, ni aun de origen legal, puede imponerle a la propiedad privada, limitaciones que la Constitución Política no haya contemplado*”.

La medida de expropiar con previa indemnización es plena garantía de protección hacia la propiedad, (S.C.V, 798-93), y por eso el Estado si no prueba el interés público legal y mientras no se repare la parte económica, no se puede privar del disfrute de la propiedad inmobiliaria, con todos sus atributos.

#### LIMITACIÓN A LA PROPIEDAD POR MEDIO DE RESERVA DE LEY

Este principio de reserva de ley, significa, que ciertas materias, señaladas por la Constitución, solo pueden ser objeto de su regulación por ley, al respecto el Dr. Muñoz Q, (1983), señala que “*la finalidad de este principio, consiste en dar seguridad a los ciudadanos, en el sentido que sus derechos fundamentales, serán*

*objeto de regulación por parte de los órganos representativos, y no por la administración.* En el caso específico que nos ocupamos la reserva se aplica, cuando deben votar los dos tercios del total de los diputados, para aprobar las limitaciones a la propiedad, inclinadas por la función social, que se ha venido mencionando.

Ahora bien, se cuestiona ¿como exactamente se emplea esa reserva de ley a favor de la propiedad?

La respuesta a juicio doctrinal (Muñoz Q. 1983), sostiene que si la Asamblea se manifestó acerca de alguna materia, indicando al Poder Ejecutivo el lineamiento de regulación que debe aplicar posteriormente en vía jurisdiccional, sí se cumpliría el principio; contrariamente, si el Poder Ejecutivo reguló directamente, sin autorización legal y sin límites de ley, se violaría el principio, por consiguiente, se acepta la tesis que en materia de propiedad ,el Poder Ejecutivo puede regular siempre que la Asamblea, haya pautado los límites legales, si no se tornaría inconstitucional.

Se pueden observar claramente tres condiciones, a la potestad de establecer limitaciones por parte de la Asamblea (Muñoz Q, 1983).

La primera condición, es la exigencia de dos tercios de votos de la totalidad de los miembros de la asamblea, establecido concretamente en la Constitución.

La segunda condición es el *interés social*, esta calificación esta predeterminada por la asamblea, sujeta al control jurisdiccional que ejerce la Corte

cuando resuelve recursos de inconstitucionalidad, por que se han limitado los derechos de propiedad, sin la justificación de interés social.

El último límite a la potestad legislativa de imponer restricciones al derecho de propiedad, consiste en que las limitaciones, no pueden suprimir el derecho, porque sino sería inconstitucional, ya que se estaría restringiendo la propiedad, con el fin de privar al particular de ella, y si esto ocurre la Constitución expresamente establece que se debe indemnizar, y como se viene conociendo la limitación de un derecho no significa su supresión.

### **PROTECCIÓN CIVIL A LA PROPIEDAD**

La propiedad privada, se presenta en forma exclusiva con relación a terceros, algo así como un monopolio, (Cornu,G. 1996), esa exclusividad se presenta, en principio, en la carencia que tienen los terceros con respecto a la utilidad de una cosa que como propia, pertenece a otro. En materia inmobiliaria, para terceros esta prohibido, “invadir la propiedad ajena”, “propiedad privada”, “prohibida la entrada”, y esta como protección de la propiedad, no se debe confundir con la inviolabilidad del domicilio.

El mismo autor reconoce, que la propiedad privada, esta bajo la protección del Estado, más en especifico, de la justicia estatal, y con más tino, de los tribunales de justicia; al respecto el mismo Cornu, G.(1996), dice: *“los tribunales de justicia, en cuanto guardianes de la propiedad privada, han recibido la misión*

*tradicional de garantizar la protección legal del derecho de propiedad, sobre este punto se debe mencionar que los tribunales de justicia tienen competencia para asegurar la defensa de la propiedad, aun contra el Estado”.*

Como consecuencia de la protección de la propiedad, es justo mencionar que esta recibe atentados jurídicos, que tienen la característica propia de dirigirse contra el derecho de propiedad, acompañados de una voluntad de apropiación (animus domini).

La propiedad tiene a su favor una serie de acciones judiciales tendentes a protegerla y a reprimir las violaciones o perturbaciones de que puede ser objeto (Diez, P y Gullón, A. 1995), la acción reivindicatoria, es el punto principal de defensa de la propiedad, para recuperar la cosa, de quien indebidamente la tiene.

### ACCIÓN REIVINDICATORIA

Al respecto Diez, P y Gullón, A, (1995), explican que esta es la que compete a un propietario no poseedor contra quien la posee indebidamente, y manifiestan que: *“la acción tiene por objeto recuperar la posesión de la cosa de la que se carece, por lo que es una acción condena y de carácter restitutorio, dado que con ella se trata de imponer al demandado la condena a un determinado comportamiento: dar, restituir la cosa. Es una acción real, como derivada de un derecho real y ejercitable erga omnes.*

Esta acción ubicada en el Código Civil, en el artículo 320, tiene tres requisitos necesarios para su ejercicio: dominio del actor, posesión de la cosa por el demandado e identificación de la propiedad.

### ACCIÓN PUBLICIANA Y DESALOJO ADMINISTRATIVO

Esta acción como se menciona al principio, es muy afín con la reivindicatoria, con la diferencia que aquí no se discute el derecho de propiedad, solamente incumbe la posesión, (317, CC).

Por otra parte el desalojo administrativo (CPC, 455), lo tramita la Fuerza Pública y su objeto es eliminar la invasión ilegítima de predios, solamente que no es aprovechable cuando la posesión es mayor al año, para la “posesión en precario”, regulada en la Ley de Tierras y Colonización (SCV, 2630), que exige que los tenedores tengan al menos un año de haberse introducido en la propiedad, en caso contrario de tener menos de los 12 meses de posesión si cabría el desalojo como forma de protección a la propiedad.

### PROTECCIÓN INTERDICTAL DE LA PROPIEDAD

Estos procesos de defensa de la propiedad están regulados por el Código Procesal Civil, a partir del artículo 457 y siguientes, y su objeto es determinar si hay violación del derecho de posesión y finalizar esa transgresión.

Estos protegen la posesión real y momentánea y no afectan las cuestiones de propiedad o posesión definitiva.

Son en total cinco interdictos: Amparo de posesión, restitución, reposición de mojones, suspensión de obra nueva, y derribo que cuentan con un plazo de caducidad para su interposición (CPC, 458), que es de tres meses a partir de la perturbación de la posesión, exceptuando el de derribo por su condición de peligrosidad contra otros bienes o personas.

#### AMPARO DE POSESIÓN (CPC, 461)

Procede este interdicto, cuando el poseedor es perturbado por actos que inquietan y manifiesten la intención de despojo, sus efectos son (CPC, 463), la permanencia de la posesión al actor y se previene al demandado para que se abstenga de perturbar, so pena de ser procesado por el delito de desobediencia a la autoridad y la condena del pago de daños y perjuicios.

#### RESTITUCIÓN (CPC, 464)

Aplica este interdicto, al poseedor, que ya materialmente fue despojado de la propiedad y sus efectos de sentencia estimatoria son, poner al demandante en posesión y la condena al demandado de los daños y perjuicios.

Los interdictos de reposición de mojones, suspensión de obra nueva y derribo, no tienen relevancia significativa para el presente estudio, pero se



mencionan porque son parte de la defensa civil de la propiedad y es significativo saber de su efectividad.

### **PROTECCIÓN AGRARIA DE LA PROPIEDAD**

La mayoría de la regulación que establece La Ley de Jurisdicción Agraria esta referida al proceso ordinario agrario, es por este motivo que la misma ley remite al Código Civil o al procesal Civil, según el artículo 26 de la ley citada.

Al igual que en la protección de la propiedad civil, en esta área también la acción reivindicatoria tiene un grado de mayor importancia, agregando a los Interdictos y los desalojos administrativos, ya que es la ley civil la que suple el vacío de legislación agraria y por ende son los mismos supuestos pero en ocasiones con fines u objetos diferentes.

### **ACCIÓN REIVINDICATORIA DESDE LA PERSPECTIVA AGRARIA**

Conforme a la jurisprudencia nacional suministrada por la Sala Primera, (68-94), *“la propiedad agraria en la acción reivindicatoria exige al propietario, para estar legitimado activamente, demostrar su ejercicio, por si o por sus transmitentes, cumpliendo con el destino económico del bien, realizando actos posesorios tendientes a cultivarla y mejorarla y que sobre el bien desarrolló una actividad agraria empresarial. Además otro presupuesto necesario para que aplique la acción es el de la legitimación pasiva, que sugiere que el demandado haya ejercido la posesión en forma ilegítima, porque, violando la propiedad de su*

*verdadero titular, se mantiene en ella sin ningún fundamento jurídico. El último requisito es, la identidad de la cosa, demostrar la perfecta e inequívoca coincidencia del título del propietario con la posesión del demandado. De no mediar este tercer requisito, aún cuando exista claridad en la legitimación activa y pasiva, la reivindicación no opera”.*

Cabe ahora recalcar, así como lo establece el artículo 320 del código civil, que si media **usucapión**, la acción reivindicatoria no puede tener éxito, pues al adquirirse la propiedad por un tercero, la propiedad del anterior propietario se extingue, esto con fundamento en los artículos 853 y sucesivos del Código Civil, que tutela al nuevo propietario, y en este sentido, la Sala segunda, (68-94), se refirió diciendo que: *“incluso cuando existan dos títulos sobre el mismo bien, la Jurisprudencia ha tutelado al que además del título también tenga la posesión, variando el criterio de otorgarle la reivindicación al del título más antiguo, según la máxima de primero en tiempo primero en derecho. Si el demandado cuenta con título tampoco puede prosperar la reivindicación por no configurarse el requisito de validez, y esto es obvio porque el si demandado se ampara en un título jurídicamente válido, no puede calificarse como posesión ilegítima”.* El último punto se ocupa de los casos donde no opera la posesión ilegítima – sin usucapión o sin título- tal es el caso de la tutela que brinda el ordenamiento jurídico a los poseedores en precario, pues al que tiene esa calificación se le protege en cuanto se parte del criterio que se trata de proteger a un productor no propietario frente a un propietario no productor.

Las acciones para proteger la propiedad y la posesión en general reguladas en el Código Civil, como por ejemplo la acción de hecho del artículo 305, dan la permisiva al dueño o poseedor para defender su derecho, cuando este se encuentre amenazado, sin embargo esa acción, resultará jurídicamente tutelada en cuanto se ejerza con las particularidades propias de la legítima defensa, como lo son agresión ilegítima y proporcionalidad en el medio utilizado para defenderse.

Las acciones de defensa proyectadas hacia el derecho, se pueden señalar:

- ⇒ **Acción Publiciana:** Similar a la reivindicatoria y se requieren los mismos elementos. Se trata de recuperar la cosa porque se tiene mejor derecho de posesión, sobre el poseedor ilegítimo, (CC, 317, 322,).
- ⇒ **Acción Reivindicatoria:** Acción para recuperar la propiedad, propietario versus poseedor, (CC, 316, 333).
- ⇒ **Sede Penal:** Protege la propiedad, sancionando con el delito de usurpación, y atañe seis meses a tres años de prisión, al usurpador que despoje de la posesión al poseedor.
- ⇒ **Interdictos:** Procesos para amparar al poseedor actual y momentáneo, no al propietario, (CC, 457), los cuales se discutirá a continuación.

### INTERDICTOS DE PROTECCIÓN A LA PROPIEDAD AGRARIA

Este tipo de procesos, resultan muy eficientes para defender la propiedad agraria, por proteger el derecho de posesión. En cuanto a los fundos que son

objeto de los interdictos agrarios, son aquellos destinados a la producción o con actitud agraria.

En materia agraria, la vía interdictal se da para proteger los fundos donde se desarrolla una actividad agrícola, mediante actos accesorios de tipo agrario y con el interdicto se busca proteger la posesión momentánea o actual, con el objeto de que la producción no se vea afectada. Ya anteriormente fueron mencionados los cinco tipos de interdictos que existen, por lo tanto lo obviaremos de este apartado.

### **DEBILIDADES DE PROTECCIÓN A LAS QUE SE SOMETE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO AGRARIO.**

⇒ **La usucapión agraria:** Sus elementos devienen en particular régimen normativo, por ello adquiere rasgos diferenciales a la civil. Por estar esta usucapión en área agraria, se acepta de manera general que ostenta la función económico y social de la propiedad agraria, (Sala Segunda, 68-94), que se desdobra en dos: a) referido a la obligación del propietario de producir, mejorar y respetar el ambiente, y b), **de orden social, de la obligación del Estado de dotar de propiedad a quienes, teniendo capacidad y conocimiento para producir, no tengan propiedad o la tengan insuficientemente.** Este último punto es aceptado por un criterio personal pero de una manera más restringida, porque si se dan los pasos

correspondientes para usucapir, en hora buena que la propiedad se explote y se produzca para bien del poseedor y de la economía nacional; o cuando el Estado expropia o adquiere una propiedad para distribuirla a agricultores para su debida empresa agraria y colaborar con la antes mencionada dotación de propiedad, para quienes tengan conocimiento y capacidad técnica de agricultura. Caso opuesto es el asalto que sufre un propietario cuando pierde el dominio de su propiedad, por invasión ilegítima de predios, y se protege a los invasores por tener actos de agrariedad, por consiguiente el propietario pierde su dominio y no recibe ni siquiera la correspondiente indemnización, establecida constitucionalmente.

⇒ **Multiplicidad de leyes en pro de la propiedad agraria:** Las normas del Código Civil y las del Procesal Civil, se volvieron insuficientes para resolver los problemas de las nuevas exigencias y sus principios muchas veces fueron sustituidos por los de legislación especial (Sala Segunda 68-94). Se promulgaron entonces muchas leyes encargadas de permitir la inscripción en el Registro Público de la propiedad, de lotes o fincas –agrarias – donde operó la usucapión, (Sala Segunda, 223-90), y se pueden citar, la Ley de Cabezas de Familia, (1934), Ley General de Terrenos Baldíos, (1939), Ley de informaciones Posesorias, (1941), Ley de Informaciones Posesorias Administrativas(1970), Ley de Poseedores en Precario, (1942), Ley de protección de Derechos Indivisos, (1961), Ley de Tierras y Colonización, (1961), Titulación Múltiple de Tierras, (1972) y Ley de Tributación para

Vivienda Campesina, (1977). Se denota pues, un sinnúmero de leyes destinadas a que la propiedad agraria, tenga una protección especial por encima de la civil y por resultado se inclina en exceso la normativa agraria hacia el poseedor, dejando de lado la posición del propietario registral, que fue el que originalmente adquirió la finca.

- ⇒ **Poseción como medio de adquisición del derecho de propiedad:** La posesión adquiere un valor central como elemento para adquirir la propiedad, por medio de la usucapión, pero la estructura de la posesión ad-usucapionem, entraña un ejercicio a título de dueño y en forma pública, pacífica e ininterrumpidamente. Por otro lado, atendiendo intereses económicos y sociales del Derecho Agrario, (Sala Segunda 68-94), el **justo título y la buena fe**, se presuponen: en la mayoría de casos se exige al poseedor de tales requisitos, (Artículo 1,1inc, e, Ley de Informaciones Posesorias). Se desprende, como la jurisprudencia agraria tiene menos restricciones que la civil, ya que por el solo hecho de demostrar la agrariedad se abren más facilidades para conseguir un derecho real.
- ⇒ **Poseedores en Precario:** ( Ley de Tierras y Colonización, Art, 92, 101), la primera norma establece: *“para los efectos de esta ley se entenderá que es poseedor en precario todo aquel que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerlo en condiciones para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno*

*debidamente inscrito a nombre de intercelero en el Registro Público. Los poseedores en precario que tengan posesión decenal en las condiciones enunciadas en el párrafo anterior podrán inscribir su derecho de acuerdo con lo establecido en esta ley y por el procedimiento de información posesoria...".* Por su parte el numeral 101 señala: *"para los efectos de la prescripción positiva de que este artículo trata, no será necesario **el título traslativo de dominio** que exige el Código Civil".* En esta forma la **posesión precaria de tierras**, constituye una modalidad de la **posesión agraria**, (Sala Segunda, 68-94). Consiste en el poder de hecho sobre un bien de naturaleza productiva – inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público-, ejercido en forma continua, efectiva y personal, mediante el desarrollo de una actividad económicamente organizada para la obtención de productos, animales o vegetales, cuyo fin último es satisfacer necesidades propias o las de la familia. Aquí prevalece la necesidad alimentaria y el trabajo agrario. No se requiere el simple ánimo de poseer, debe ser en forma efectiva, directa y personal. La consideración de si existe mala fe o buena fe es irrelevante, por cuanto este elemento es sustituido por la necesidad. No se exige el título traslativo de dominio, pues este es sustituido por el trabajo agrario y la posesión. El efecto más importante es la adquisición de la propiedad agraria por posesión decenal, es decir, la usucapión agraria, y la ley faculta al poseedor que ha cumplido con tales requisitos a inscribir su derecho a través del trámite de

información posesoria, (Art, 92, párrafo, 3). Nuevamente se descubre las restricciones a este tipo de propiedad y se nota que hay una leve preferencia de la propiedad agraria sobre la civil, por los motivos de agrariedad expuestos anteriormente.

### **DEFINICIÓN DE POSESION AGRARIA DE PROSPERAR LA REFORMA**

La definición de posesión agraria en si no va cambiar de modo dramático, lo que conmutaría realmente sería la forma en que la jurisprudencia ha visto la posesión para poder usucapir o simplemente para seguir en posesión de un inmueble en materia agraria, ya que este apartado como se ha visto a lo largo del estudio, prevalece en la manera consuetudinaria de los juzgadores para resolver conflictos. Ya no se fallaría de manera tan irrestricta a favor del poseedor agrario, igualando un poco el nivel de condiciones de defensa entre propiedad civil y agraria, ya que la propiedad agraria debe entonces ahora, respetar la manera de adquirir el dominio establecida por ley, así como lo sugieren los señores diputados en la reforma, (13 863), ***“El derecho de propiedad se adquirirá y se extinguirá solo por las causas que hayan sido previstas en la ley”***. A partir de aquí la jurisprudencia debe respetar el titulo traslativo de dominio, y la buena fe, eso si partiendo de que la propiedad agraria y la civil nunca van ser las mismas, porque una tiene una función económica agraria establecida y la otra está a disposición del titular para lo que le plazca. Pero, se podría inferir que, la posesión necesitaría el soporte Constitucional de la nueva norma, para poder acaparar un derecho real,



o sea ya no sería necesaria solamente la tenencia de la cosa, y la agrariedad, para poder adquirir un derecho de propiedad, ahora si entra en juego la ley, con el, titulo traslativo, buena fe y publicidad en la posesión, pero en el sentido estricto, sin que se obvie, por tratarse de Posesión agraria, sin un trato preferencial ante la propiedad civil.

### **PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD PRIVADA DE PROSPERAR LA REFORMA**

Referidos a esta parte en específico, se puede aludir que la propiedad quedaría resguardada directamente por parte del Estado ya que ahora se hablaría de protección Constitucional amparada como derecho y garantía fundamental, directamente consolidada de forma literal y directa, tal y como lo establece la Reforma planteada, (13 863), ***“Es obligación del Estado brindar protección oportuna a los propietarios que enfrenten invasiones en su propiedad”***. Lo que conllevaría a un auxilio pronto y sin dilación alguna para que se resguarde ese derecho fundamental de forma expedita y sin ningún tramite judicial lento, que derivaría en perjuicio del propietario, contrario sensu se realiza la defensa efectiva del predio o finca, para que no se lesione el derecho de propiedad y se garantice el disfrute y uso de manera real y exclusiva sin mediación de terceros de mala fe.

### **DICTAMEN DE MAYORÍA AFIRMATIVO DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA**

Describen los señores legisladores que, los costarricenses hemos sido testigos de las graves implicaciones, que ha tenido el fenómeno de las invasiones

a la propiedad privada, que han deteriorado la seguridad jurídica inmobiliaria y perjudican de gran manera el clima de inversión, por la poca certidumbre que representa el aparato estatal, para los capitales de inversión.

En la grave y frecuente amenaza contra la propiedad privada, la opción más efectiva, que se ha dado en la práctica es la actuación policial, (Ref, Asamblea Legislativa, Exp, 13.863), que para este tipo de casos se constituye en una salvaguarda del Derecho de Propiedad, en Costa Rica, pero con los frecuentes cuestionamientos y recursos judiciales por sus actuaciones en esos desalojos, porque se alega y reclama que esa labor es de orden judicial y no policial. Esto quedo claramente demostrado que no es cierto, según la jurisprudencia Constitucional, Voto, (2630), que dice: *“.... la posibilidad otorgada a las autoridades del Ministerio de Seguridad Pública para efectuar desalojos administrativos en los casos de invasión ilegítima de predios, se ajusta a las normas y principios constitucionales que regulan el derecho de propiedad y el libre ejercicio de sus atributos”*.

Asimismo expresa el planteamiento de la reforma mencionada que, los propietarios deben prácticamente mendigar o rogar por la asistencia de la policía en casos de invasiones, ya que las autoridades se muestran reservadas para actuar en razón de lo apuntado y también por las reservas surgidas sobre la división de poderes. En resumen, mencionan los asambleístas que, la actuación policial, no está siendo utilizada de la mejor manera, porque, al existir respaldo de la Constitución Política, se debería actuar de la forma más expedita, para resolver

sin retrasos cualquier problema relacionado con la invasión ilegítima y garantizar la protección Constitucional que se requiere.

Por otra parte, aluden que se deduce por principios de seguridad y orden social, que el Estado por medio de sus políticas sociales está llamado a colaborar en solucionar por mecanismos institucionales los problemas sociales de los grupos organizados que invaden los predios ilegítimamente, pero no puede tolerar que se haga justicia por mano propia en perjuicio de la convivencia social y de la seguridad jurídica inmobiliaria y en última instancia, en perjuicio del Estado de derecho y del sistema democrático. Por lo que resulta apropiado y necesario se faculte al Estado costarricense a intervenir en esos casos para brindar al propietario víctima de ese tipo de acciones.

Según lo expuesto anteriormente, la garantía Constitucional del Derecho de Propiedad del artículo 45, (Ref, Exp, 13.863), ha venido a menos, en la práctica debido a numerosos fallos jurisprudenciales, que resuelven sobre aspectos fundamentales de propiedad, sin una legislación ordinaria que les de fundamento.

En efecto, expresan los señores diputados, que la jurisdicción agraria se ha arrogado el poder de establecer e imponer mecanismos por mera creación jurisprudencial, mediante los cuales se adquiere o se pierde el derecho de propiedad, aplicables a los fundos agrarios que son la mayoría en el país. Dichos mecanismos y métodos alegan los señores, resultan muy inconvenientes no sólo porque son contrarios al sistema de Derecho Positivo que ha imperado en Costa Rica, sino también porque los particulares no cuentan con suficiente información

acerca de los fallos jurisprudenciales y su contenido y en muchos casos han perdido propiedades por un simple error o desinformación de lo que piensan los jueces en un determinado momento acerca del derecho de propiedad.

En adelante se leería de la siguiente manera, la norma Constitucional:

*“La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. En caso de guerra o conmoción interior, no es indispensable que la indemnización sea previa. Sin embargo, el pago correspondiente se hará a más tardar dos años después de concluido el estado de emergencia.*

*Por motivos de necesidad pública podrá la Asamblea Legislativa, mediante el voto de los dos tercios de la totalidad de sus miembros, imponer a la propiedad limitaciones de interés social.*

***Es obligación del Estado brindar protección oportuna a los propietarios que enfrenten invasiones en su propiedad.***

***El derecho de propiedad se adquirirá y se extinguirá solo por las causas que hayan sido previstas en la ley”.***

### **CONCLUSIONES:**

⇒ Quedo claramente demostrado que, el Estado si brinda los medios de protección oportuna a los propietarios que enfrentan invasiones en su propiedad, por medio del desalojo administrativo, que está garantizado en la jurisprudencia Constitucional, (Voto, 2630), por lo tanto no es necesario

la adición del primer párrafo de la reforma constitucional, por que ya existe e imponerlo sería redundante. **“Es obligación del Estado brindar protección oportuna a los propietarios que enfrenten invasiones en su propiedad”**. Sin dejar de lado las Acciones civiles y penales, que aunque son más lentas, su fin es la protección directa de la propiedad.

- ⇒ También se puede concluir que la propiedad solo se adquiere y extingue por medio de ley, según el (Código Civil, 484) por consiguiente el segundo párrafo tampoco se necesitaría, **“El derecho de propiedad se adquirirá y se extinguirá solo por las causas que hayan sido previstas en la ley”**, los señores diputados confunden ley con jurisprudencia, que no es lo mismo, la jurisprudencia agraria tiene unas leves irrestricciones con respecto a la civil, pero no han venido suplantar la función del legislador, que se demostró, no pueden solo por vía jurisprudencial fallar sentencias, estas siempre primero se basan en derecho positivo.
- ⇒ A partir de la protección actual de propiedad privada emanada del artículo 45 de la Constitución política, y todo el marco jurídico que también la resguarda, que es amplísima según se vio en este estudio, no es necesaria una reforma desde mi punto de vista bajo los puntos actuales que toca esta reforma planteada por los señores legisladores. La inviolabilidad como derecho fundamental, la ampara, y todos los actos de protección Civil, son suficientes para que no se atropelle el Derecho de Propiedad, y dan una amplia gama de posibilidades al propietario para que se proteja.

## **BIBLIOGRAFÍA:**

### **REFORMA:**

Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Exp. No. 13863.: Dictamen de Mayoría Afirmativo, San José, 11 de octubre de 2000.

### **NORMA PRINCIPAL:**

Constitución Política de la República de Costa Rica, 7.ma Ed, San José, IJSA, 1996.

### **LEYES:**

Código Civil, 7. ed. San José, C. R.: IJSA, junio de 2000.

Código Procesal Civil, 8 ed, San José, C. R.: Porvenir, 1999.

Código Penal. 12. ed. San José, C. R.: IJSA, enero de 2002.

Ley de Tierras y Colonización, 2. ed. San José.: IJSA, junio de 1999.

### **DOCTRINA:**

De los Mozos, J. L. (1993). Derecho de propiedad: Crisis y retorno a la tradición Jurídica (3ra. ed.). Madrid, España: Edersa.

De los Mozos, JL, Zeledón, R, Sotela, S, Muñoz, S, Manavella, C y A Luna, Fundación internacional de derecho agrario comparado. (1983).La propiedad: ensayos. San José, CR.: Juricentro.

Albaladejo, M. (1991). Derecho Civil: Derecho de bienes (7ma.Ed.). Madrid, España.: Jmb

Ramírez M, y Falla Vega E. (1981). Constitución política de Costa Rica.: anotada, concordada y con jurisprudencia constitucional. San José, C.R.: investigaciones jurídicas.

Diez Picazo, L, y Gullón,A (1995). Sistema de Derecho Civil : derecho de cosas. Madrid, España.: Tecnos.

Cornú, G. (1996). Derecho Civil: Los Bienes,. Madrid, España.: Juricentro.

Duque Corredor, Román José, La posesión agraria, en el libro Temas de Derecho Agrario Europeo y Latinoamericano, Fidac, San José, 1982.

### **JURISPRUDENCIA:**

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, (1994), Voto, 68, Jurisprudencia, C. R.: San José, 14:55, 17 agosto.

Sala Constitucional, (1994), Voto, 3617, Jurisprudencia, C. R.: San José, 11:25, 20 de noviembre.

Sala Constitucional, (1994), Voto, 565, jurisprudencia, C. R.: San José, 10:50, del 15 de enero.

Sala Constitucional, (1991), Voto 2050, jurisprudencia, C. R.: San José, 15:25, del 22 de septiembre.

Sala Constitucional, (1991), Voto 1789, jurisprudencia, C. R.: San José, 14: 32, del 15 de mayo.

Sala Constitucional, (1991), Voto 1472, jurisprudencia, C. R.: San José, 10:00, del 6 de abril.

Sala Constitucional, (1997), Voto 0749, jurisprudencia, C. R.: San José, 11:00, del 5 de mayo.

Sala Constitucional, (1997), Voto 160, jurisprudencia, C. R.: San José, 11:25, del 10 de enero.

Sala Constitucional, (1995), Voto 2630, jurisprudencia, C. R.: San José, 12:00, del 9 de octubre.

Sala Constitucional, (1996), Voto 4857, jurisprudencia, C. R.: San José, 9:50, del 15 de julio.



Sala Constitucional, (1994), Voto 565, jurisprudencia, C. R.: San José, 11:35, del 25 de septiembre.

Sala Constitucional, (1993), Voto 798, jurisprudencia, C. R.: San José, 12:45, del 14 de julio.

**INTERNET:**

<http://www.acienpol.com/CF-5.htm>, extraído el 17 de octubre de 2005, Alcántara, E.

