

**UNIVERSIDAD LATINOAMERICANA DE CIENCIA Y TECNOLOGÍA.  
ULACIT**

**ESCUELA DE CIENCIAS SOCIALES  
FACULTAD DE DERECHO**

**ENSAYO SOBRE LA  
USUCAPIÓN ESPECIAL AGRARIA:**

**POSESIÓN EN PRECARIO  
ORIGEN  
FUNCIÓN SOCIAL  
Y  
ACTUALIDAD JURISPRUDENCIAL**

**BERNARDO GOLDSTEIN R**

**SETIEMBRE 2005**

**USUCAPIÓN ESPECIAL AGRARIA:  
POSESIÓN EN PRECARIO, ORIGEN, FUNCIÓN SOCIAL Y ACTUALIDAD  
JURISPRUDENCIAL**

---

***A MANERA DE INTRODUCCIÓN***

Hoy en día, estudiar y conocer el criterio jurisprudencial por parte del Tribunal Agrario, en cuanto a la posesión en precario en esta área del derecho, se ha convertido en una necesidad de primer orden, para quienes deseen mantenerse actualizados en cuanto a las resoluciones del citado despacho judicial, dada la trascendencia legal de la figura que se expondrá. La posesión en precario, y sus requisitos para ser declarado como tal, a nivel legal, se encuentran contenidos en la Ley de Tierras y Colonización del ITCO. Desde hace ya bastante tiempo el tema es objeto de discusión por parte de los jueces de nuestro país, y como muestra de ello, se expone un interesante voto generado en el año dos mil cinco. La posesión en precario en materia agraria, a pesar de no ser un aspecto legal de reciente creación, constantemente recibe críticas por parte de comunidad jurídica que se nutre con los criterios jurisprudenciales. Sus opositores consideran que el manejo por parte de los operadores del derecho agrario no es el más idóneo; en virtud de la diversidad de criterios por parte de los administradores de justicia.

La problemática nace, a partir del momento en que no se tiene certeza, o se desconoce cual será el resultado de las contenciones judiciales en materia agraria, donde el instituto jurídico de la Usucapión, concretamente la declaración de poseedor en precario es objeto de análisis por parte del Tribunal Agrario, pues algunos jueces

consideran que si se puede hacer a nivel jurisdiccional una declaración de poseedor en precario, basados en que un principio del derecho que señala que el que puede lo más, puede lo menos. Del otro lado, se encuentran quienes dicen que primero se debe seguir ante el Instituto de Desarrollo Agrario el procedimiento contenido en la Ley de Tierras y Colonización del I.T.CO., y que solamente después de ello, si la parte se encuentra inconforme con lo resuelto en sede administrativa, puede acudir a la vía judicial, a revisar la actuación del Instituto de Desarrollo Agrario.

La investigación pretende hacer reflexionar acerca de la necesidad que tiene el derecho agrario en materia de posesión en precario, de contar con líneas jurisprudenciales uniformes, para el beneficio final de los usuarios de la administración de justicia.

### ***OBJETIVO GENERAL***

Analizar el proceso ordinario de usucapión tramitado en el Juzgado Agrario de San José y enviado en apelación de la sentencia al Tribunal Agrario, expediente judicial No. 95-160364-0217-CI.

### ***METODOLOGÍA***

Para la realización de la investigación, se recurrirá a la consulta de material doctrinario (tanto nacional como extranjero), normativo, jurisprudencial y entrevistas a modo de consulta a distintos profesionales en derecho.

## **ANTECEDENTE NORMATIVO**

La legislación bajo estudio es la Ley de Tierras y Colonización del ITCO, No. 2825 del 14 de Octubre de 1961 y sus reformas<sup>1</sup>. La ley, al momento de ser sometida al conocimiento del plenario, pretendía dar respuesta a una problemática agraria en forma sistemática y racional, por ser el resultado de un estudio serio sobre la realidad agraria de esos años en nuestro país, llevado a cabo por los técnicos nacionales del Ministerio de Agricultura e Industrias. Dicha propuesta legislativa buscaba la mejor utilización de la tierra de nuestro país, para el mayor beneficio de los trabajadores del campo y en general del pueblo costarricense (Sector que en esos años, era representativamente importante y por ende sujeto de mayor atención por parte de nuestras autoridades de gobierno).

Al enviar la propuesta a la Comisión de Agricultura y Colonias<sup>2</sup>, esta analizó, en lo que a esta investigación interesa, el actual artículo 92, que en su propuesta original, literalmente señalaba...”mientras no hallan transcurrido veinticinco años, los terrenos que en virtud de esta ley adquieran los propietarios de derechos a aplicar, solo podrán ser vendidos, gravados, arrendados o subdivididos, con la aprobación previa del Banco. Además, el Banco en caso de venta, tendrá prioridad...”. Tras varias mociones presentadas a este artículo, es variado en cuanto a la cantidad de años, para quedar definitivamente en diez<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Ver expediente Legislativo de la Ley No. 2825.-

<sup>2</sup> Ibídem

<sup>3</sup> Ver expediente Legislativo de la Ley No. 2825

Posteriormente, mediante publicación en el Alcance N° 90, de la Gaceta N 278, de 8 de diciembre de 1962, ordenado en virtud de lo dispuesto por el Transitorio L de la Ley 3042, de 4 de octubre de 1962, el artículo 92, varía de la siguiente manera: ...”

#### CAPITULO VI Regulación de conflictos entre Propietarios y Poseedores en Precario.

Artículo 92.- El Instituto es el organismo facultado para intervenir en todos los casos de posesión precaria de tierras, y procurará encontrarles solución satisfactoria, de acuerdo con las disposiciones establecidas por esta ley. 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 interrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerlo en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Publico.

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 la ley y por el procedimiento de información posesoria; pero una vez involucrados en la resolución de un conflicto motivado por la posesión precaria de tierras, quedarán sujetos a lo dispuesto en el párrafo final del artículo 101 de esta ley; los que no tuvieren la posesión decenal, reclamarán sus derechos conforme a las disposiciones de este Capítulo. (Así reformado por el artículo 1° de la Ley N° 3336, de 31 de julio de 1964.)

Como reflejo de lo anterior, el Tribunal Agrario mediante el Voto 111 de las 13:50 horas del 16 de febrero de 1994, señaló: “(...) Esta norma adquiere gran importancia para el Derecho Agrario costarricense, porque en su primer párrafo se consagra como

instituto típico de Derecho Agrario, la posesión precaria de tierras como modalidad de la posesión agraria, así como los principios específicos que deben regir dicho instituto: Consiste en el poder de hecho que despliega una persona sobre un bien de naturaleza productiva -inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público-, con el objeto de realizar sobre él actos de posesión estables y efectivos que van directamente encaminados a ponerlo en condiciones de producción con el fin de obtener productos, sean animales o vegetales, para satisfacer necesidades propias o de su familia. En la posesión precaria de tierras prevalece la necesidad alimentaria y el trabajo agrario, es por ello que los requisitos subjetivos y objetivos son especiales; por un lado, no se requiere el simple ánimo de poseer, sino que se posee por necesidad en forma directa y personal, para satisfacer necesidades alimentarias fundamentales del grupo familiar; además, se prescinde la consideración de si existe buena o mala fe, por cuanto el poseedor en precario de hecho sabe que el bien productivo sobre el cual ejerce la actividad agraria está inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público; por otra parte, no se exige título traslativo de dominio (artículo 101 de la Ley de Tierras y Colonización) pues el justo título lo constituye el trabajo agrario. La consecuencia más importante para el Derecho Agrario costarricense, que se puede derivar de la figura de la posesión precaria de tierras, es que este instituto constituye un medio de acceso a los bienes productivos, y por ende al derecho de propiedad sobre éstos con el transcurso del tiempo: la usucapión agraria (...)"

### **Tipos de usucapión:**

En la mayoría de las legislaciones se aceptan dos clasificaciones de la usucapión:

**Usucapión ordinaria y extraordinaria:** La primera es la que se da a favor de un usucapiente, en el que concurre la buena fe en su adquisición y un justo título, así como el transcurso del tiempo necesario para usucapir. La prescripción ordinaria es el modo que abre las puertas del derecho real, a las que se llega por un camino denominado posesión regular. Este es el único tipo de usucapión que regula el Código Civil de nuestro país.

La usucapión extraordinaria - objeto de este estudio - es aquella que se funda exclusivamente en la posesión, y no requiere ni buena fe, ni justo título, por lo tanto, se le exige al poseedor un mayor tiempo ejerciendo la posesión sobre el bien para poder alegar la prescripción en su favor. En este sentido se establece en doctrina: *“Si falta uno de los elementos de la posesión regular, sea el justo título o la buena fe, se presenta la posesión irregular que conduce a la adquisición del derecho por prescripción extraordinaria”*.<sup>4</sup>

Si bien es cierto nuestro Código Civil, en los artículos que dedica a tratar el tema de la prescripción en general, y de la usucapión que es la que se está desarrollando en esta investigación (artículos 853 y siguientes), solo habla de la ordinaria, es importante hacer mención, aunque sea de una forma breve a la usucapión especial que existe en nuestro ordenamiento jurídico, que muchos llaman extraordinaria.

---

<sup>4</sup>VALIENTE NOAILLES Luis, Derechos Reales y Privilegios, Buenos Aires, Ediciones Arayo, 1955, p. 225.

En realidad existen dos tipos de usucapión agraria: la **común**, regulada en los mismos términos del Código Civil, donde además del justo título y la buena fe, se exige que la posesión sea realizada en efectivos actos posesorios agrarios (desarrollo del ciclo biológico de producción sobre el bien) en forma pública, pacífica, continua, y por un plazo de diez años.

El objetivo de este tipo especial de usucapión, es obtener la mayor productividad de la tierra, para con esto aumentar el nivel de vida de la persona que se encarga de trabajarla, todo esto bajo el principio: *La tierra debe estar en manos de quien la produce*, o sea, lo que se busca es que se cumpla con la función social de la propiedad.

En el caso de la usucapión agraria **especial**, si bien su fundamento es el mismo, las premisas son distintas. No se exige el título ni la buena fe, pues el estado de necesidad del precarista la sustituye. Para ello, el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) es la institución encargada por mandato legal, de otorgar las tierras primero en posesión y eventualmente en propiedad. Los artículos 92 y 101 de esta ley permiten que el poseedor pueda llegar a usucapir el terreno que posee y que está inscrito a nombre de otro, sin tener justo título, ni buena fe, pero si la posesión se ha mantenido por lo menos durante diez años. En cuanto a la llamada *Usucapión Agraria Especial o en Precario*, se ha dicho a escala jurisprudencial:

*“(...) De conformidad con el principio establecido en el artículo 277 del Código Civil la posesión no implica tener un título o documento donde esté la calificación de tal, sino que es ejercer efectivamente este derecho real, que sobre inmuebles de aptitud agrícola como el del presente caso. Para que se configure la posesión como tal, se*

*hace imprescindible que se ejecuten actos posesorios efectivos, consistentes en la producción de la tierra; ya sea cultivando vegetales o criando animales, no bastando como lo pretende el actor para determinar el derecho, que se le tenga como dueño de la heredad o con un plano catastrado que indique que es poseedor, siendo entonces necesario la demostración de que se ha ejercido efectivamente la posesión sobre la parcela reclamada, mediante los actos respectivos, lo que en la especie no acontece”.*<sup>5</sup>

Como se denota de la sentencia transcrita, en nuestro país, para que opere lo que la doctrina podría llamar usucapión agraria especial, se mantiene el plazo de diez años establecido en la legislación civil, solo que no se exigen los requisitos del justo título y de la buena fe, por lo tanto, una persona que sin tener estos requisitos pero que posea el bien durante el plazo determinado y además que ejerza los actos posesorios indicados para que pueda operar la usucapión, puede llegar a ser propietaria, concurriendo los requisitos de la ley supracitada. El IDA practica un estudio socioeconómico a la (s) persona (s) que desea (n) se le (s) califique como poseedor (es) en precario bastante pormenorizado donde se pretende establecer claramente si la (s) persona (s), realmente tiene (n) la (s) necesidad (es) que ha (n) indicado; o si en realidad de trata de algún (os) ciudadano (s) que pretenda aprovecharse de esta normativa sin que en la realidad tenga un estado de necesidad de tierra; y no cumpla con esos requisitos. Estudio que prácticamente requiere que el sujeto a evaluar coma y

---

<sup>5</sup> Sentencia número noventa y dos. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de las diez horas del veintiuno de junio de mil novecientos noventa y uno.

viva única y exclusivamente del terreno que está poseyendo. No es cualquier persona quien puede usucapir de esta manera.

### ***CUADRO FÁCTICO ANALIZADO***

Como parte de los aspectos relevantes en cuanto al tema de la Usucapión especial o del poseedor en precario, recientemente el Tribunal Agrario, mediante el Voto No. 145-F-05, de las once horas con treinta minutos del nueve de marzo de dos mil cinco, ha emitido un interesante pronunciamiento que se expondrá de seguido.

El caso concreto, corresponde a un Juicio Ordinario Agrario fallado en el Juzgado Agrario de San José, bajo el expediente No. 95-160364-0217-CI, donde la parte actora, representada por su Sucesión, le solicitó al despacho, que en sentencia se declarara en primer lugar, que la fallecida Clares Cruz Murcia ha poseído el inmueble objeto de la litis analizada desde hace más de veinticinco años; inmueble graficado en el plano catastrado No. SJ 730.877-88; en forma continua, pública, pacífica y en calidad de propietaria. En segundo lugar, que se anule en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, las inscripciones a nombre de los accionados Nidia Matilde López Ulloa, con la Finca No. 53859-000 y la que se encuentra a nombre de Eddie Humberto Castro Castro, la finca No. 373.497-000 con los gravámenes que pesan sobre las mismas, ambas del Partido de San José, ya que conjuntamente forman la finca que la accionante en vida poseyera desde hace más de veinticinco años. En tercer lugar, que como el señor Eddie Humberto Castro Castro hipotecó la finca antes mencionada, que aparece a su nombre, sabiendo muy bien que él no la poseía, ni tampoco quien se la

vendió, por esta razón solicitó que esta hipoteca no afecte la inscripción en el momento que se autorice a inscribir a nombre de la actora, la finca que ha poseído, inscripción que se realizará en el Registro Público, ya que existe una prescripción positiva a favor de la parte actora, al ser libre de gravámenes hipotecarios. Como último punto de la pretensión, la accionante solicita que se condene a la parte demandada, al pago de ambas costas de la presente contención.

Posteriormente, durante el desarrollo procesal del expediente, la accionante desiste de la demanda en contra el Banco Nacional de Costa Rica y el señor Eddie Humberto Castro Castro, quedando como única demandada la señora Nidia Matilde López Ulloa.

El Juzgado de instancia, mediante la sentencia número 31-2004, de las trece horas cuarenta minutos del nueve de febrero de dos mil cuatro, resolvió declarar sin lugar la demanda en todos sus extremos, ordenando la liquidación del estado posesorio de la parte actora, debiendo pagar la parte ahora vencedora, las mejoras hechas al inmueble, lo cual se hará en etapa de ejecución de sentencia y resolvió el asunto sin especial condenatoria en costas. La parte actora apela la sentencia de primera instancia refutando la tesis plasmada en la misma.

Así las cosas, el Tribunal Agrario analiza los agravios de la apelación y concluye lo siguiente:

En primer lugar, que la parte actora ha poseído el inmueble en forma pública, pacífica, interrumpida, a título de dueña y en forma precaria, para lo cual se basó en el análisis de la demanda y contestación de esta; así como la prueba testimonial recibida; y finalmente el reconocimiento judicial del inmueble, en virtud que en la actualidad, la

Sucesión de la actora y sus hijos tienen en el terreno referido, sus casas de habitación y viven con sus respectivas familias.

En cuanto a los hechos que no se han tenido por demostrados, destacan que ni la demandada ni sus transmitentes, lograran demostrar la posesión mediante actos estables y efectivos a título de dueño durante los diez años anteriores a la interposición de la demanda, sea en el año de 1985; o en su defecto que se demostrara el ejercicio de alguna acción para recuperar la posesión que ostentaba la actora, hoy representada por su Sucesión.

Al entrar a analizar el fondo del asunto, el Tribunal Agrario considera que dicho proceso declarativo, debe ser recalificado, jurídicamente hablando, pues se trata en la especie no de un simple proceso de usucapión, sino más bien de un tema de usucapión especial agraria, derivada de una posesión precaria de tierras; para ello se basa en el deber de observancia del juez agrario, en cuanto a la aplicación de las disposiciones especiales –como en este caso- de la Ley de Tierras y Colonización, y no solamente las del Código Civil, pues en este caso, las normas generales son modificadas por las especiales de la Ley de Tierras y Colonización (ver considerando V del voto No. 145-F-05, de las once horas con treinta minutos del nueve de marzo del año dos mil cinco). Y en esta óptica, entonces se deduce que: si jerárquicamente a nivel administrativo la ley prevé esa posibilidad, nada le impediría al administrador de justicia de instancia efectuar tal calificación a favor de una de las partes, en caso de cumplir los requisitos para tal condición.

El análisis del caso, por parte del redactor del voto de mayoría, Doctor Enrique Ulate Chacón, apunta que al caso en estudio, le son aplicables las disposiciones

especiales de la Ley de Tierras y Colonización (Artículos 92 y 101) y no solamente las del Código Civil, pues en este caso las normas generales son modificadas por las especiales de la Ley de Tierras y Colonización. La norma invocada, para el Tribunal Agrario revierte especial importancia, por cuanto en nuestra legislación agraria, la posesión agraria de tierras como modalidad de la posesión agraria, así como los principios específicos que deben regir dicho instituto; consisten en el poder de hecho, que despliega una persona sobre un bien naturaleza productiva –inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público-, con el objeto de realizar sobre él actos de posesión estables y efectivos que van directamente encaminados a ponerlo en condiciones de producción con el fin de obtener productos, sean animales o vegetales, para satisfacer necesidades propias o las de su familia.

En la posesión precaria de tierras prevalecen la necesidad alimentaria y el trabajo agrario, es por ello que los requisitos subjetivos y objetivos son especiales; por un lado, no se requiere el simple ánimo de poseer, sino que se posee por necesidad en forma directa y personal, para satisfacer necesidades alimentarias fundamentales del grupo familiar, además, se prescinde la consideración de si existe buena o mala fe, por cuanto el poseedor en precario de hecho sabe que el bien productivo sobre el cual ejerce la actividad agraria está inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público; por otra parte, no se exige el título traslativo de dominio (Artículo 101 de la Ley de Tierras y Colonización) pues el justo título lo constituye el trabajo. La consecuencia más importante para el Derecho Agrario Costarricense, que se puede derivar de la figura de la posesión precaria de tierras, es que éste instituto constituye un medio de acceso a los bienes productivos, y por ende al derecho de propiedad sobre éstos con el

transcurso del tiempo: la usucapión agraria (Tribunal Agrario, Voto No. 111, de las 13:50 horas del 16 de febrero de 1994).

Al estudiar el considerando VI, se aprecia que el Tribunal Agrario (por mayoría), señala el deber del juzgador de instancia de analizar la prueba con criterios de libre valoración, con facultades más amplias que en otras materias (refiriéndose a los amplios poderes del juez agrario, con el fin de encontrar la verdad real de los hechos), y además, aplicar las normas jurídicas especiales, de acuerdo a cada situación fáctica que se le presente.

Dada la especialidad de la materia y la función social de la propiedad, cada contención judicial debe ser valorada en forma independiente; en virtud de la gran importancia que cobra dicho aspecto y su interés para la paz social de nuestro país. Al no ser aspectos extraños al derecho agrario Así las cosas, y en armonía con el artículo 54 de la Ley de la Jurisdicción Agraria, la prueba debe ser analizada a la luz de los criterios de equidad y de derecho; además de los ya indicados.

El Tribunal Agrario considera que al declarar la demanda sin lugar, el juzgado de instancia valoró y analizó el elemento probatorio, en armonía con la legislación civil vigente; excluyendo la legislación especial y sus disposiciones (Ley de Tierras y Colonización); violentado el principio de que el Juez conoce el derecho (*iura novit curia*); tampoco se consideró el hecho que la parte demandada solo contestó la acción en su contra y prácticamente dejó el proceso abandonado a su suerte, pues no asistió a la recepción de la prueba; ni tampoco apeló el resultado de la sentencia. No se aprecian elementos que orienten sobre la correcta vigilancia de su inmueble o el oportuno reclamo de sus derechos, dada su condición sobre el mismo.

Con la recepción de la prueba testimonial, al valorar la misma; los integrantes del Tribunal, concluyeron que si bien es cierto el concubino de la actora fue quien la introdujo en el inmueble para que habitara el sitio, dada la relación afectiva que tenían ambos; también ha quedado demostrado que este señor abandonó a su compañera en el lugar referido, dejándola en estado de precariedad y necesidad.

La actora debió explotar el fundo con el fin de subsistir tanto ella como sus hijos, al quedar esta en posesión material del mismo, comportándose como su verdadera dueña, pues allí no solo cultivó diversos productos agrícolas para la subsistencia suya y la de su familia en ese inmueble; sino que también crió a todos sus hijos a vista y paciencia de todos los vecinos, e incluso con conocimiento de los familiares y parientes de su concubino.

La accionada era sobrina de Asdrúbal López, conocido como “Papo”. El señor López, en virtud de su problema de alcoholismo; consecuentemente abandonó económica y moralmente a la actora (se debe tener en cuenta la relación afectiva que ambos sostuvieron), colocándola en un evidente y lógico estado de necesidad, al quedar como cabeza de familia y con la responsabilidad de la crianza de sus cinco hijos.

El tipo de posesión ejercida en el inmueble lo fue a título de dueña, por las evidentes razones de necesidad atrás descritas. Inclusive la demandada en su contestación reconoce las condiciones especiales de poseedora en precario de la actora; pues manifestó que la misma, ...**“en precario ha tenido bajo su posesión parte del inmueble que le pertenece a la accionada, en forma no pacífica, no a título de dueña, sino más bien como precarista...”**

La única prueba testimonial que se pudo analizar en el proceso fue la de la propia actora, dado que la accionada no se presentó al lugar de los hechos el día del señalamiento.

El Tribunal Agrario, en los considerandos final del VI y todo el VII, refiere la comprobación mediante certificación registral, que como prueba de la difícil situación económica de la accionante, no se indican bienes inscritos a su nombre en el Registro Público. También se le solicitó al despacho, que se le permitiera litigar como pobre.

La administración de justicia, valora que el traspaso realizado por Asdrúbal López a favor de la demandada, en nada viene a afectar la situación consolidada a favor de la actora, hoy su sucesión en cuanto a la Usucapión Especial Agraria; dado que la adquirente tenía pleno conocimiento de la situación económica y social que estaba enfrentado su tía política, el traspaso del terreno a su favor, se realizó inclusive después de que la actora tenía ya más de una década de estar ocupando el inmueble. Recordemos que uno de los pilares de este voto, lo conforma el inicio del considerando VII, el cual literalmente señala...*”Entre los principios del Derecho Agrario, se encuentran la **función social de la propiedad**, a través de su medio procura garantizar el “acceso” a la propiedad a las personas que carecen de ella o la poseen en forma insuficiente, y además la distribución equitativa de los productos, garantizando la alimentación de toda la población y una mayor justicia social en el campo.”...*

Desde la fecha en que la señora López Ulloa adquiere el bien de su tío, nunca inició alguna acción de orden legal, tendiente a recuperar su propiedad; y mucho menos la practica o ejercicio de alguna acción de naturaleza agrícola capaz de darle legitimación para respaldar su derecho de propiedad.

Al tratarse de un caso de usucapión especial agraria, inclusive, la misma publicidad registral se ve rezagada a un segundo plano, pues el simple hecho que la demandada accediera a recibir el traspaso del terreno conociendo plenamente la realidad posesoria del mismo, y no siendo ignorante de esa realidad extra-registral, jamás ejerció su derecho a defender su propiedad, dado que a lo largo del proceso únicamente se limitó a contestar la acción entablada en su contra.

El Tribunal considera que la demandada simplemente se amparó en el principio del derecho registral a la publicidad, no dándosele a este tipo de procedimientos la importancia y el lugar que merece frente a normativas especiales como lo es la Posesión en precario en materia agraria.

Claramente se aprecia, que en esta rama del derecho, la titularidad registral sin ningún traspaso efectivo del dominio no surte efecto legal, pues la usucapión agraria opera de pleno de derecho desde el momento en que se cumplen todos los requisitos exigidos por el artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización; y no se hace necesaria la publicidad frente a terceros, pues de hecho se sabe que el bien está inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público.

Por los motivos expuestos, la mayoría consideró que la posesión de la actora fue ejercida como dueña, comportándose como verdadera titular, al disponer materialmente de este bien, de sus frutos, cultivos y crianzas, para satisfacer las necesidades propias y de su familia tal y como lo manda el artículo 92, y al estar inscrita la propiedad a nombre de un tercero en el Registro Público, procede la usucapión contra tábulas (la cual debe ser declarada por el juez, en cuyo caso el usucapiante, que es la parte victoriosa del proceso, a través de la sentencia, adquiere el derecho inscrito

en el Registro Público, a nombre de otra persona), al haberse consolidado el derecho de propiedad, sin necesidad de que la actora cumpla con los requisitos buena fé ni el título traslativo de dominio según lo dispone el artículo 101 de la Ley de Tierras y Colonización.

Consolidando la actora desde antes de 1995 el tiempo y los requisitos necesarios para la usucapión agraria “contra tabulas”, sobre un terreno inscrito en el Registro Público.

Finalmente el Tribunal Agrario revoca la sentencia recurrida en todos los extremos, excepto en cuanto denegó la excepción prescripción opuesta por la demandada. Rechaza las excepciones opuestas por la demandada, de falta de derecho (al haber consolidado la actora su derecho de propiedad por usucapión).

También rechaza la excepción de sine actione agit, porque se cumplen los presupuestos de la legitimación (activa y pasiva), y de interés actual en el ejercicio de las pretensiones. Declarando parcialmente con lugar, la presente demanda ordinaria de usucapión especial, en las siguientes condiciones:

Primero: reconoce la posesión que en forma quieta, pública, pacífica y en calidad de propietaria ha ejercido la actora Clares Cruz Murcia, hoy su sucesión, por espacio de más de veinte años en el inmueble graficado en el plano catastrado No. 730.877-88.

Segundo: reconoce que inmueble referido está inscrito a nombre de la demandada y sobrina política de la actora (hoy representada por su Sucesión), bajo el sistema de Folio Real, Partido de San José, bajo las matrículas número 53.859-000 y 373.497-000, sobre los cuales la actora ha adquirido el derecho real de la propiedad por usucapión.

Tercero: ordena la inscripción de los citados inmuebles 53.859-000 y 373.497-000, únicamente a nombre de la Sucesión de Clares Cruz Murcia, representada por su albacea, por ser la única y exclusiva propietaria, cancelándose la inscripción registral a nombre de Nidia Matilde López Ulloa. Debiéndose realizar la inscripción libre de gravámenes, al no existir de acuerdo al estudio registral agregado a los autos y con las características que indica el registro.

Cuarto: condenó a la parte actora al pago de ambas costas de acción. Se rechazaron, en lo demás que no ha sido concedida la demanda.

Lo manifestado anteriormente ha sido el criterio de los jueces Ulate Chacón y Fisher González. Seguidamente se indicarán las razones que argumentó la jueza Díaz Bolaños, para salvar su voto.

Concretamente esta última administradora de justicia, señala que tanto la narración de los hechos y pretensiones contenidos en la demanda, así como el fundamento de derecho, permite establecer de forma diáfana que la actora interpuso una demanda de carácter agrario por usucapión ordinaria, y no la extraordinaria. De tal forma, ello delimitó el ámbito de defensa de la parte demandada, así como definió los límites de la sentencia, de conformidad con el ordinal 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria; citando como apoyo a su criterio el voto de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia No. 787 de las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del veintiséis de noviembre del año dos mil tres, referido en cuanto a la incongruencia de la sentencia. Ilustrando la armonía que debe prevalecer entre la petitoria junto con los hechos relativos a la causa. Los cuales constituyen los límites dentro de los cuales debe ser dictada la sentencia.

El voto salvado de la Licda. Díaz Bolaños señala, que compartir el voto de mayoría, sería incurrir en el vicio de incongruencia, lastimando de forma importante el principio del debido proceso.

Según el análisis efectuado a los autos, la citada jueza concluye que la actora en ningún momento promovió una usucapión de carácter extraordinario.

Además se hace mención a los requisitos que debe reunir una persona que desea beneficiarse de la figura de la usucapión.

No considera la señora jueza, que la actora demostrara tener el justo título traslativo de dominio. Pudiéndose omitir este requisito solo si se tratara de un poseedor en precario. No siendo aplicable tal condición al caso bajo análisis.

Tampoco se cumple con el requisito de la buena fé según consta en el hecho segundo de la demanda (folio 11), y de las contestación de la demanda (folio 38), elementos suficientes para rechazar la demanda.

### ***ANÁLISIS DEL VOTO No. 145-F-05, DEL TRIBUNAL AGRARIO***

El problema de la interpretación jurisprudencial de los casos sometidos a conocimiento de nuestros Tribunales de Justicia, no ha sido uniforme a través del tiempo; debido a que dependiendo del juez de turno, así será su interpretación de la norma sometida a su criterio y consideración.

La materia agraria no escapa a esta diversidad de criterios por parte de los Tribunales de Justicia. Mucho menos el tema que nos ocupa: la posesión en precario.

Este tipo de prescripción positiva especial, es la única que nuestro ordenamiento jurídico exime del requisito de la buena fe y el justo título, pues a pesar que la persona que ingresa a un inmueble tiene o puede llegar a tener pleno conocimiento de que propiedad registral esté inscrita a favor de un tercero, lo realmente importante en un caso de este tipo, es la necesidad que pueda tener un ciudadano, de darle un aprovechamiento real y efectivo a la mayor brevedad posible, a un terreno que su propietario registral no le presta atención debida.

Aspectos como la justa distribución de la tierra, en toda América Latina han sido motivo de discordia, pues siempre se ha de luchar contra enormes o incalculables intereses políticos y económicos, tendientes a limitar el acceso a la propiedad por estos mecanismos legales que en gran cantidad de ocasiones podrían resultar ser más expeditos y sencillos para el interesado, que las fórmulas tradicionales existentes; dentro de las que destacan solicitudes de otorgamiento de parcelas, consulta y asesorías legales, etc. Esto si se toma en cuenta que un buen porcentaje de las personas que inician el proceso para que se les declare poseedor en precario, se encuentran ayunos de información tanto general como de orden legal; pues lo único que les interesa es tener un lugar donde poder cultivar sus productos que les permitan sobrevivir tanto a ellos como a sus familiares directos, y así tener mejor calidad de vida.

### ***NORMAS Y SU APLICACIÓN***

La interpretación de la norma, debe ser aplicada por nuestros Tribunales de Justicia, para los casos donde la problemática sometida a su conocimiento, no permita

otra alternativa. Cuando el legislador provea la solución en forma clara y específica, el administrador de justicia tiene el mandato constitucional de velar por su correcta aplicación procurando en la medida de lo posible, recurrir a esta práctica como segunda opción, pues esta manera de llenar vacíos legales ha demostrado ser muy subjetiva ya que responde al criterio del profesional en derecho de turno no valorándose en muchos de los casos cual fue el espíritu del legislador al introducir a nuestro ordenamiento la ley que se interpreta.

Esto sin restarle el valor y la importancia que tiene la jurisprudencia para nuestro ordenamiento, pues sin este recurso, resultaría casi imposible adaptar una disposición legal creada en forma genérica para cada contención judicial.

## **CONCEPTO DE JURISPRUDENCIA**

La jurisprudencia como fuente material del derecho agrario, es la segunda voz práctica de la ley y como el instrumento por el cual el intérprete-jurista va construyendo la ciencia del derecho agrario a través de la metamorfosis que sufre a través del tiempo.

La jurisprudencia puede ser definida como el conjunto de resoluciones que emiten las Salas de Casación, que sirven de precedentes para futuros pronunciamientos que dicten los jueces. **Es necesario que** esos fallos, que versan sobre un mismo punto, **sean reiterados**, por lo que, claro está, una sola sentencia NO establece jurisprudencia, por más relevante que sea su pronunciamiento.

Tal es el caso bajo análisis, que a pesar de su relevancia, no podría ser considerado como una verdadera línea jurisprudencial en cuanto al tema del poseedor

en precario. Máxime si se toma en cuenta que el voto ha sido salvado por uno de sus integrantes.

El Tribunal Agrario y la Sala Primera, lo que pretenden según sea el caso, además de revisar lo resuelto en la instancia inferior correspondiente, frente a los agravios que exponen las partes que consideran que se han visto afectadas por una resolución que no les favorece, es brindar uniformidad a los criterios jurisprudenciales emitidos.

Resulta oportuno invocar el voto No. 668, de las ocho horas veinte minutos del catorce de setiembre del año dos mil uno, donde el Tribunal Agrario, valora la técnica procesal necesaria a seguir, para los casos de la declaración de poseedor en precario, en sede jurisdiccional. Concretamente el considerando VIII, en lo que interesa señala: *“(...) Por último y referente al artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, que conceptualiza la posesión precaria de tierras y concede un estatus jurídico a quienes el Instituto de Desarrollo Agrario haya calificado su posesión como precaria, no corresponde a este Tribunal declararla sino al ente agrario citado y al no acudir los actores oportunamente a dilucidar su posesión, si estimaban lo era precaria, no es posible a esta altura del proceso calificar su posesión de precaria, dado para ello existe todo un procedimiento regulado por el ordinal 94 de ese mismo cuerpo legal, la cual una vez declarada pueden, transcurridos diez años, inscribir su derecho de acuerdo con lo establecido en esa misma ley y por el procedimiento de Información Posesoria, situación que, de acuerdo al cuadro fáctico dado en este asunto, no se encuentran los actores....”*

A nivel constitucional, el Tribunal encargado de la interpretación de nuestra Carta Magna, mediante el voto No. 2003-12908, de las dieciséis horas con cincuenta y nueve minutos del cuatro de noviembre del año dos mil tres, conoció por la vía del Recurso de Amparo, de un caso de una familia que fue desalojada de un inmueble propiedad del Instituto de Desarrollo Agrario, al considerar el referido Tribunal Constitucional, que el único facultado para intervenir en primera instancia en los conflictos de poseedor en precario, es el I.D.A., de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento Autónomo para la Selección de Beneficiarios de ese instituto, y lo dispuesto en el artículo 92 y siguientes, Capítulo VI, de la Ley de Tierras y Colonización No. 2825 y sus reformas.

La Sala es clara, al señalar que en primer lugar, los conflictos de este tipo, de mejor derecho de poseer, debe ser establecido por parte del Instituto de Desarrollo Agrario, con apoyo de la normativa invocada. En caso de inconformidad, puede ser elevado a la sede jurisdiccional para la revisión del acto administrativo que la norma claramente señala.

A esta altura de la exposición, poco a poco se hace evidente que la manera de fallar este caso en particular por parte del Tribunal Agrario ha sido totalmente atípica, pues la línea jurisprudencial se ha concentrado en otorgarle a la vía judicial, el lugar que la misma ley le ha concedido; sea el de revisión de la legalidad de los actos administrativos, en este caso, por parte del Instituto de Desarrollo Agrario

En cuanto a la norma objeto de análisis, concretamente en cuanto al capítulo sexto; desde el artículo 92, hasta el 131, resultan claras las disposiciones de orden

administrativo que están bajo la tutela del referido ente administrativo para la regulación de conflictos entre propietarios y poseedores en precario.

Según consulta realizada al Licenciado Federico Villalobos, en fecha doce de julio de dos mil cinco, quien se desempeña como funcionario del Departamento Legal del Instituto, éste considera que la norma es bastante explícita al exponer el procedimiento necesario para que una persona sea declarada poseedor en precario.

A modo de ilustración, comentó el Licenciado Villalobos, que el procedimiento para la declaración de un poseedor en precario cuenta con elementos tan similares para el área judicial, como la apertura de un expediente administrativo, una especie de resolución de orden administrativo, pasando por una etapa de recepción de prueba similar a la que se recaba por parte del área jurisdiccional, incluyendo la elaboración de estudios técnicos del inmueble, sociológicos de (l) administrado (s), culminando con la emisión de una recomendación por parte del órgano director para que sea la Junta Directiva de la Institución, en funciones de órgano decisor, quien en definitiva a nivel administrativo resuelva sobre la petición.

Tanto para el citado funcionario, como en mi opinión personal, resulta necesario que cada ámbito del derecho, sea claramente demarcado. Esto por cuanto el Juez Agrario no puede extralimitarse en el ejercicio de sus funciones al materializar un acto de índole administrativo en vía judicial, omitiendo todo el trabajo logístico que debe ser efectuado para tener certeza de la verdadera condición de la persona o el grupo que gestiona tal condición, permitiendo filtrar los casos de abusos, de los verdaderamente necesarios para tratar de efectuar una labor un tanto más justa y equitativa.

El Juez Agrario, ya sea en primera o segunda instancia, por toda la certeza jurídica que deben generar nuestros Tribunales de Justicia, no es el indicado para efectuar una declaración de poseedor en precario omitiendo los trámites de orden administrativo dispuestos para tal efecto.

Materializar mediante una sentencia tal acto administrativo, debe ser considerado violatorio del artículo 49 de la Constitución Política, en relación con los numerales 1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, que orienta sobre la manera en que el Poder Judicial debe entrar a revisar y valorar la legalidad de los actos administrativos efectuados por sus representantes, de aplicación supletoria a la materia agraria. Para el caso en concreto, el Instituto de Desarrollo Agrario; así como el artículo 153 de la Carta Magna y los artículos 1 y 2 de la Ley de la Jurisdicción Agraria No. 6734.

Por el mismo estado de necesidad alimentaria que se tutela, a través de la figura legal de poseedor en precario no es seguro afirmar en una sentencia por parte de un juez, y con apoyo de prueba testimonial y / o confesional además de una certificación registral que indique si la parte actora posee o no bienes inmueble inscritos a su nombre, permitirá comprobar realmente si la parte necesita o no el inmueble.

Para el administrador de justicia no debe de resultar tan sencillo declarar una persona en tal condición, únicamente con la comprobación entre otros requisitos, de un estado de necesidad inevitable. Debido a la ausencia de estudios de campo que sirvan de apoyo a tal conclusión, más que una intuición o deducción de la problemática enfrentada. No se considera la que la función social del derecho agrario faculte al administrador de justicia para respaldar su veredicto en esos términos.

Otro requisito del cual se le exime a este tipo de poseedor especial, son la publicidad y la pacificidad, debido a que se parte de un conflicto de tierras por invasión de ocupantes.

En cuanto a la buena fe, esta no existe, porque al momento de la invasión los poseedores en precario, lo hacen por un inevitable estado de necesidad y de pobreza extrema que los impulsa a invadir la propiedad privada. Ese estado de creencia o error de hecho que reviste la buena fe no existe.

El justo título es reemplazado por el trabajo y motivado por ese mismo estado de necesidad para la sobrevivencia del interesado tanto de él como de sus familiares. Si el **ingreso al terreno** se realiza de manera **pacífica**, su carácter de justo tampoco se exige.

Tales condiciones devienen inevitablemente en la presunción de un conflicto de tierras entre el propietario del terreno y sus ocupantes.

Las características del derecho agrario son sistemáticas y evolutivas; cambiante, dinámico y actualizable de acuerdo a las necesidades de la población. Sin que ello haga incurrir a la Administración de Justicia en abusos de poder o extralimitaciones en el ejercicio de sus funciones.

Recordemos que en derecho agrario, posesión precaria es la ocupación de un fundo ajeno, para ponerlo en producción en beneficio exclusivo del ocupante quien, además, tiene la intención de apropiarse de dicho fundo. El poseedor precario no tiene más título que el trabajo de la tierra.

Para los efectos de la Ley de Tierras y Colonización se entiende que es poseedor en precario todo aquel que a) por necesidad, b) realice actos de posesión, c)

sobre un terreno inscrito en el Registro Público a nombre de un tercero, y d) con el propósito de ponerlo en condiciones producción para su subsistencia o la de su familia.

Nótese como dicha Ley usa la expresión “posesión precaria”, para significar únicamente la posesión de terrenos de particulares. Asimismo usa como sinónimo de lo anterior, la expresión ocupación precaria. Sin embargo, el vocablo ocupante es frecuentemente reservado en las leyes para designar el poseedor de los terrenos baldíos<sup>6</sup>.

Esta situación del poseedor en precario tiene su origen en que las Leyes de Cabeza de Familia (Nos. 03 del 17 de Noviembre de 1909 y la 29 del 03 de Diciembre de 1934) que otorgaron a todos los ciudadanos costarricenses el derecho de reclamar tierras públicas, dieron a entender al campesino, que la ocupación de tierras vírgenes o abandonadas confería el derecho de dominio. Por tal razón es que se les considera a estas leyes, al menos en parte, responsables de que en Costa Rica surgiera el problema de los precaristas.<sup>7</sup>.

Otra causa importante del problema fue la costumbre ejecutiva y legislativa de cancelar deudas estatales mediante concesiones de baldíos (como muestra de lo anterior, se puede indicar que mediante el decreto ejecutivo LII de 1860 se autorizó la amortización de la deuda interna dando tierras baldías en pago y el Acuerdo IV de 1861, autorizó a los empleados públicos con terrenos igualmente baldíos) o de compensar a los ciudadanos por los servicios especiales que hubieren prestado a la nación con baldíos de extensión considerable. En este caso, mediante el Decreto XXVII

---

<sup>6</sup> SALAS MARRERO (Óscar) y BARAHONA ISRAEL (Rodrigo). **Derecho Agrario**, San José, Oficina de Publicaciones de la Universidad de Costa Rica, 1980. p. 280.

de 1866 el cual facultó al Poder Ejecutivo a premiar a los ciudadanos con tierras a descubridores de rutas para caminos. También durante la administración del General Guardia entre los años de 1870-1832, se entregaron múltiples cantidades de terrenos en calidad de adjudicación a particulares por concepto de servicios<sup>8</sup>.

En cuanto al segundo aspecto analizado, sea la modificación de la pretensión de la parte, basada en una especie de recalificación de la pretensión y deducción tácita de la misma aplicada por parte del Tribunal Agrario, tampoco se comparte tal actuación procesal, pues como lo señalaba la Jueza Díaz Bolaños, la contraparte tiene derecho a que se le brinde certeza jurídica, pues una vez trabada la litis, lo correcto es esperar el fallo en armonía con lo petitionado por ambos contendientes en sus respectivos documentos de inicio en el proceso.

El artículo 54 de la Ley de la Jurisdicción Agraria, es claro al ordenar los puntos que la sentencia debe resolver, sea todos los puntos que hallan sido objeto de debate, no comprendiendo el fallo más aspectos que los debatidos y sometidos al conocimiento de la administración de justicia. El segundo párrafo de este mismo artículo faculta al juez a analizar la prueba recabada en el proceso, cuyas manifestaciones deberán ser emitidas basadas en los principios de equidad o de derecho en que basa su criterio. Nótese que en ningún momento se le faculta al juez a variar la petitoria de los contendientes.

---

<sup>7</sup> Ibidem

<sup>8</sup> SALAS MARRERO (Óscar) y BARAHONA ISRAEL (Rodrigo). **Derecho Agrario**, San José, Oficina de Publicaciones de la Universidad de Costa Rica, 1980. p.p. 282 y 283.

En cuanto al tema de la incongruencia, la integrante de minoría Díaz Bolaños, refiere el voto de Sala Primera de la Corte, No. 787, de las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del veintiséis de noviembre de dos mil tres, mismo que ilustra de manera acertada el caso bajo análisis para recordar que *la petitoria junto con los hechos relativos a la causa, constituyen los límites dentro de los cuales debe dictarse la sentencia. Los hechos en una demanda constituyen el fundamento fáctico de la pretensión argüida...El juez debe resolver con fundamento únicamente, en los hechos alegados y probados que resulten pertinentes para su decisión (Sentencia No. 589 de las catorce horas con veinte minutos del primero de octubre de mil novecientos noventa y nueve del Tribunal Agrario)*. El vicio de incongruencia en una sentencia, conlleva a la nulidad del fallo.

## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

El tema del poseedor en precario en materia agraria, está expresamente regulado y consignado a nivel legal, en el Capítulo VI, de la Ley de Tierras y Colonización No. 2825 y sus reformas, desde los artículos 92 hasta el 131, en donde se reconoce este tipo de usucapión especial así como el mecanismo de orden administrativo que se debe seguir ante el Instituto de Desarrollo Agrario, para ser beneficiario del mismo.

En la actualidad, y de conformidad con el voto analizado, existen dos formas en que a nivel de Tribunal Agrario puede ser declarada una persona o una agrupación de personas, como poseedor (es) en precario:

La primera es la que se encuentra consagrada en la Ley; que permite al Instituto de Desarrollo Agrario, basado en estudios de diversa índole; si con todos los elementos probatorios aportados por el administrado, resulta ser, que efectivamente la parte no tiene mejor forma de sobrevivir si no es con el inmueble bajo su posesión.

Recordemos que el espíritu de la norma es procurar facilitar el acceso a la propiedad de todas aquellas personas que así lo requieran por no contar con un inmueble propio, facilitando en la medida de lo posible su adquisición.

La segunda, es la que recientemente el Tribunal Agrario colocó en el tapete, al permitirle a la actora del proceso estudiado, aplicando un criterio en el cual el Tribunal le reconoció su derecho de poseedora en precario; considerando esta posibilidad, se hace necesario recordar, que el proceso ordinario permite una amplitud en el contradictorio y recepción de prueba. Y por tal motivo, al tener la sentencia ordinaria judicial, efectos de

cosa juzgada material, se consideró a nivel jurisdiccional, existían amplios poderes para hacer tal declaratoria de poseedor en precario y no restringir la misma únicamente a nivel administrativo. En este caso, se reconoció la situación especial de poseedor en precario por parte de la actora, por lo que los requisitos de justo título y buena fe, resultan innecesarios, operando de esta forma la Usucapión Especial Agraria.

Ha sido evidente y manifiesto que el Tribunal Agrario con este pronunciamiento, continúa, a través de los tiempos y hasta el día de hoy, no solo reconociendo la existencia de la usucapión especial agraria; sino que también procura su resguardo en la actualidad.

La declaratoria de poseedor en precario, en nuestro país, debe continuar fortaleciéndose para el beneficio de las clases más necesitadas, sin que ello implique cometer injusticias en contra de los propietarios registrales que se vean “atados de manos”, frente un nuevo tipo de costumbre por parte de algunas personas carentes de escrúpulos, y que se fortalece cada vez más: el precarista que busca terrenos para ingresar a la fuerza, a sabiendas que será desalojado, pero que al menos de forma temporal, le impide a su verdadero titular, el uso del inmueble para lo que considere oportuno.

Y que lamentablemente han encontrado en este “modus vivendi”, una gratuita forma de permanecer por períodos de tiempo en propiedades, sin pagar a nadie por ello.

Esta novedosa práctica de operar al margen de la ley, no debe prestarse para que las verdaderas necesidades del campesino o poseedor en precario, sean

menoscabadas, y en la práctica se dé un retroceso de los logros que en materia de derecho agrario nuestro país disfruta, en beneficio de los menos favorecidos.

Consagrando de forma real el acceso a la propiedad para la mayoría de los ciudadanos.

Para ello, se hace más que necesario, respetar el procedimiento administrativo que la ley le ordena al Instituto de Desarrollo Agrario llevar a cabo para declarar a una persona o un grupo de estas como poseedor (es) en precario o resolver un conflicto precario de tierras. Toda vez que no hacerlo, se convertiría en una innecesaria intromisión del ámbito judicial en el área administrativa. No contando el primero con resguardo legal para hacerlo.

Una verdadera interpretación jurisprudencial debe servir para iluminar las obscuridades que la ley presente; cosa que para el Capítulo VI de la Ley de Tierras y Colonización no sucede, pues su articulado es claro al señalar que las responsabilidades en cuanto a la Regulación de Conflictos entre propietarios y poseedores en precario le corresponde al Instituto de Desarrollo Agrario.

Se concluye entonces, que de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización, es el Instituto de Desarrollo Agrario, el organismo facultado para intervenir en todos los casos de posesión precaria y de tierras; tratando de encontrarles una solución satisfactoria para las partes, en estricto apego a las disposiciones de la ley. Es el I.D.A., quien en primera instancia debe entrar a regular un conflicto de este tipo y no los Tribunales de Justicia, por no estar contemplados en un inicio para tal efecto.

En cuanto al artículo 94 de la misma ley, en su primer párrafo es a todas luces claro que la solución de los conflictos de posesión precaria son de competencia exclusiva del I.D.A. En el párrafo segundo destacan dos ideas de gran importancia: la primera es que como acto previo al establecimiento de una acción judicial para el reclamo de un derecho sobre un terreno amparado en la condición de poseedor en precario, el reclamo deberá ser presentado ante el Instituto. Nótese que no indica en forma expresa la prohibición de acudir a los Tribunales de Justicia, pero tampoco menciona esa opción. En segundo lugar, se prevé la posibilidad de solicitarle al Juez (entendido en nuestros días, la alusión hecha a la jurisdicción agraria, por la especialidad de la materia), que practique un reconocimiento judicial sobre el inmueble con el ánimo de consignar en un acta aspectos que puedan ser modificados o desaparecidos y evitar hacer ilusorio el derecho de las partes. Debe entenderse como el dictado de una medida cautelar y no como la interposición de un proceso declarativo en sede jurisdiccional. Con suspensión de plazos en cuanto a la prescripción para los administrados, mientras el asunto sea de conocimiento del Instituto.

Así las cosas, y de conformidad con las razones legales, jurisprudenciales, doctrinarias y personales invocadas y plasmadas en este trabajo, se concluye que en cuanto al tema de la posesión en precario la figura debe ser tutelada y resguardada por nuestro ordenamiento jurídico. No se aprecian elementos que orienten sobre la necesidad de redefinir nuevas reglas o condiciones respecto de la interpretación legal de tal figura; pero en primera instancia por parte del ente administrativo que por ley ha sido facultado para tal efecto, el Instituto de Desarrollo Agrario, por ser este el órgano más capacitado para efectuar una verdadera investigación de campo con apoyo de

recursos logísticos de los cuales el Tribunal Agrario carece y basa su criterio únicamente en prueba consignada en el expediente.

Con esto lo que se pretende es conocer la verdadera condición de los administrados, previniendo situaciones de invasión de terrenos que cuenten con propietarios registrales basados en una aparente necesidad de alimentación.

El I.D.A. realiza una labor sumamente seria e importante; actuando como filtro en un inicio de estas declaraciones. Si el Juez Agrario utiliza como apoyo una investigación desarrollada por el Instituto, a la hora de dictar su sentencia contará con más y mejores elementos de juicio para el dictado de su veredicto.

Nótese la seriedad del tema, en cuanto a la eliminación de un derecho de propiedad registralmente consignado frente a un poseedor en precario.

La modificación de la pretensión por parte de la actora en esta contención, por parte del Tribunal Agrario, es algo que en definitiva dista de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de la Jurisdicción Agraria. Inclusive se podría considerar como que el Tribunal estaría concediendo en sentencia algo que nunca fue peticionado.

Sin embargo, ante la aparente confusión que el Tribunal Agrario ha interpretado, mayormente del artículo 94, mismo en que se basa para externar la facultad del juez agrario para hacer una declaración de poseedor en precario en sede jurisdiccional; lo necesario sería promover una reforma legal de este artículo, aclarando si en realidad el Tribunal Agrario puede por disposición expresa de la norma efectuar o no tal declaración, sin antes revisar el agotamiento de la vía administrativa.

De esta manera se evitarían criterios encontrados que en definitiva lo que han hecho es contribuir a crear sorpresas entre la comunidad legal de nuestro país debido a

que lamentablemente no se tiene una verdadera línea jurisprudencial por parte del Tribunal Agrario para el tema analizado.

### **PROPUESTA**

Lo recomendable sería promover una iniciativa legislativa para reformar la Ley de Tierras y Colonización del ITCO, No. 2825 en su capítulo VI, procurando otorgarle competencia legal a los Tribunales de Justicia para que puedan efectuar la declaración de poseedor en precario en sede jurisdiccional, estableciéndose los requisitos que se consideren necesarios y oportunos para tal efecto; sea adicionándolos al mismo artículo o de la manera que se considere más acertada. Ya que el espíritu de la norma, fue otorgarle la facultad legal al Instituto de Desarrollo Agrario en cuanto al tema de la posesión en precario, con la intención de hacer más expedito su trámite. Siendo incorrecto considerar que se creó con la intención de excluir del conocimiento de estas contenciones a los Tribunales de Justicia.

A través del Consejo Nacional de la Jurisdicción Agraria, que es una organización de la jurisdicción agraria donde mensualmente en las reuniones que celebran, se podría elaborar el proyecto y nutrirlo con los aportes intelectuales de jueces, defensores públicos y hasta representantes del Instituto de Desarrollo Agrario.

Solicitarle al Colegio de Abogados de Costa Rica, que a través del Comité Consultivo, se pronuncie en cuanto al tema de la posesión en precario. Aprovechando la publicación que debe hacer el Colegio en una revista jurídica, para difundir el tema

entre la mayor cantidad de abogados y de esta manera, nutrir la propuesta con los aportes de las partes involucradas.

Todo esto en beneficio de los usuarios tanto del área judicial como administrativa; sin dejar de lado la seguridad jurídica tan necesaria hoy en día para nuestro país.

Con lo cual se harían más claras las “reglas del juego” para las partes a la hora de intervenir en una contención. No quedando más remedio que el fortalecimiento de la carga probatoria.

Caso contrario, si la ley no sufre variantes, lo procedente sería permitirle al Instituto de Desarrollo Agrario el inicio del procedimiento en armonía con lo que la normativa dispone. Dejando de lado interpretaciones que generan incerteza jurídica emanada de un órgano judicial cuyo mandato constitucional no es precisamente personalizar la interpretación legal, variándola con el profesional en derecho de turno.

## **BIBLIOGRAFIA**

### **LIBROS:**

SALAS MARRERO (Óscar) y BARAHONA ISRAEL (Rodrigo). **Derecho Agrario**, San José, Oficina de Publicaciones de la Universidad de Costa Rica, 1980.

VALIENTE NOAILLES Luis, **Derechos Reales y Privilegios**, Buenos Aires, Ediciones Arayo, 1955.

### **LEGISLACIÓN:**

**Constitución Política de la República de Costa Rica**, San José, Editorial Costa Rica, 1981.

**Ley de la Jurisdicción Agraria**, San José, Editorial Porvenir, Décima Edición, 2001.

**Ley de Tierras y Colonización del ITCO**, San José, Editorial Porvenir, Décima Edición, 2001.

**Código Civil**, San José, Editorial Juricentro, 1988.

**Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-administrativa**, San José, Editorial Investigaciones Jurídicas S.A., 2001.

**Ley de Cabeza de Familia No. 03** del 17 de Noviembre de 1909.

**Ley de Cabeza de Familia No. 29** del 03 de Diciembre de 1934.

### **DECRETOS EJECUTIVOS:**

**Decreto Ejecutivo LII** de 1860.

**Decreto Ejecutivo XXVII** de 1866.

**REVISTAS:**

MURILLO ARIAS (Mauro) **El carácter vinculante de los criterios de la Sala Constitucional**, en Revista IVSTITIA, San José, Número 217-218, Año 19 Enero – Febrero 2005.

**EXPEDIENTES LEGISLATIVOS:**

Expediente Legislativo de la Ley No. 2825.

**EXPEDIENTES JUDICIALES:**

Expediente del Juzgado Agrario de San José, No. 95-160364-0217-CI.

**JURISPRUDENCIA DEL  
TRIBUNAL AGRARIO:**

Voto No. 668, de las ocho horas veinte minutos del catorce de setiembre del año dos mil uno.

Voto 111 de las 13:50 horas del 16 de febrero de 1994.

Voto No. 145-F-05, de las once horas con treinta minutos del nueve de marzo de dos mil cinco.

Voto No. 589 de las catorce horas con veinte minutos del primero de octubre de mil novecientos noventa y nueve.

***JURISPRUDENCIA DE LA SALA PRIMERA  
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA:***

**Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia** Voto No. 787 de las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del veintiséis de noviembre del año dos mil tres.

**Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia** Sentencia número noventa y dos. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de las diez horas del veintiuno de junio de mil novecientos noventa y uno.

***JURISPRUDENCIA DE LA SALA CONSTITUCIONAL  
DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA:***

**Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia,** Voto No. 2003-12908, de las dieciséis horas con cincuenta y nueve minutos del cuatro de noviembre de dos mil tres.