

LA IMPOSIBILIDAD DE PRESCIDIR DEL TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO EN LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.

Dr. Francisco Chacón Bravo,¹

Fecha de recepción: 30 de julio del 2024

Fecha de aprobación: 9 de setiembre del 2024

RESUMEN: El presente documento pretende realizar un estudio sobre las dos denominaciones del Código Civil costarricense, el título traslativo y justo título. Esto con el fin de determinar si son sinónimos o existe una diferencia entre ambos términos digna de reconocer y que puede provocar el desuso de la figura del título traslativo. A partir de esto, se buscará probar su importancia y la razón del porqué no se puede prescindir de esta figura en la práctica, al momento de la adquisición de una propiedad.

ABSTRACT: This document aims to carry out a study on the two denominations of the Costa Rican civil code, the transferable title and just title. This in order to determine if they are synonymous or if there is a difference between both terms worthy of recognition and that can cause the disuse of the figure of the transferable title. From this, we will seek to prove its importance and the reason why this figure cannot be dispensed with in practice at the time of acquiring a property.

PALABRAS CLAVE: Título traslativo, justo título, contratos, registro, propiedad, derecho civil, derecho agrario, interpretación.

¹ Profesor de la Univesidad de Costa Rica y de la Lead University. Medio de contacto: franciscochaconbravo@yahoo.com

KEY WORDS: Transferable title, just title, contracts, registry, property, civil law, agrarian law, interpretation.

ÍNDICE: Introducción; 1. Historia del título en Costa Rica; 2. El título incuestionable; 3. El título en la doctrina costarricense; 4. El origen de la denominación justo título; 5. La creación del título; 6. El título y el registro de la propiedad; 7. La propiedad es inviolable; Conclusión; Bibliografía.

Introducción

Nuestro Código Civil usa dos términos para la adquisición de los derechos reales y los derechos de propiedad: título traslativo de dominio y justo título. Así, en el artículo 853 (Código Civil, 1888) dice “para la prescripción positiva se requieren las siguientes condiciones: Título traslativo de dominio” e inmediatamente después en el artículo 854 (Ibidem) dice “el que alegue la prescripción está obligado a probar el justo título”. Esta discrepancia da lugar a que, como gramaticalmente son conceptos distintos el título traslativo de dominio y el justo título, se pueda prescindir del primero para la adquisición de la propiedad por usucapión.

Es cierto que, desde un punto de vista gramatical, puede existir un título traslativo de dominio que no sea justo, y por el contrario un título justo que no sea traslativo de dominio, verbigracia el obtenido fraudulentamente, en el primer caso, o el que transmite solo la posesión y no la propiedad en el segundo caso. Esta discrepancia ha dado lugar para que algunos juristas interpreten que se puede prescindir del título traslativo o bien, que cualquier título interpretado como justo pueda servir para la adquisición de la propiedad. En este artículo se pretende demostrar la importancia del título traslativo de dominio y por qué, no puede la ley ni la jurisprudencia prescindir de él.

1. Historia del título en Costa Rica

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



El Código de Carrillo, emitido el 30 de Julio de 1841, en el artículo 297 (Buenaventura Casorla 1935) decía, “Todos los bienes vacantes y sin dueño, y los de las personas que mueren sin herederos, ó cuyas herencias han sido abandonadas pertenecen al dominio público” El artículo 306 (Ibidem) establecía, “El simple poseedor no hace los. [sic] frutos suyos, sino en el caso de poseer la cosa de buena fe; de lo contrario, está obligado a entregar los frutos y la cosa, al propietario que la reivindique”.

Finalmente, el artículo 307 (Buenaventura Casorla 1935) establecía que, “Es de buena fe el poseedor, cuando posee la cosa como propietario, **en virtud de un título traslativo de dominio**, cuyos vicios ignora. Deja de ser de buena fe, desde el momento en que conoce de estos vicios.” (el subrayado es propio)

Podemos entonces afirmar que desde la emisión del Código de Carrillo se exigió el título traslativo de dominio. El Código Civil actual derogó el Código de Carrillo de 1841, y entró a regir el primero de enero de 1888). En los artículos 853 y 854 se exigió, para la prescripción positiva, el título traslativo de dominio y el justo título. En Costa Rica, casi la totalidad del territorio estaba poblado de bosques. Era necesario cultivar la tierra y en consecuencia quien no la tenía invadía los predios ajenos o del Estado.

El 11 de agosto de 1924 se emitió la Ley de Títulos Posesorios, que fue reformada por leyes del 11 de agosto de 1925, y por la ley número 75 de 30 de agosto de 1934. Se regularon las enajenaciones hechas por el Estado, la rectificación de medidas de terrenos colindantes con el Estado que afecten al fisco y los títulos inscritos con más de cincuenta hectáreas, o la burla para inscribir esta prohibición promoviendo varias informaciones de fundos limítrofes, y terminaba con tres artículos que decían:

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



Artículo 6° Queda prohibida la explotación y usufructo, cualquiera que sea su forma, de los terrenos nacionales ya sean baldíos o de propiedad del Estado o situados en la Milla Marítima, a no ser de un título expreso, emanado del Estado, en conformidad con las leyes

Artículo 7° “Los que en lo sucesivo emprendan, sin título de que habla el final del artículo anterior, cultivos en las tierras a que se refiere dicho artículo perderán en beneficio del Fisco, el valor de sus mejoras, cultivos o frutos.

Artículo 8° La Secretaría de Hacienda dictará las medidas conducentes para impedir la ocupación ilegal de esas mismas Tierras (Buenaventura Casorla 1935)

Como puede observarse, el Estado consideraba, con razón, los terrenos baldíos como un haber dentro de su patrimonio, y cuyo menoscabo sufría el fisco y el Ministerio de Hacienda. En consecuencia, resulta incuestionable la exigencia histórica de exigir siempre al poseedor un título traslativo de dominio, porque si no existe un dueño anterior, el dueño es el Estado. Para dar a los campesinos un título que los acreditara como propietarios de sus fincas se dictó el reglamento N° 8 de 22 de Julio de 1935.

El procedimiento era el siguiente: El campesino que se internara en la montaña, lo primero que debía hacer era marcar el lote con carriles. Los carriles consisten en cortar la maleza y arbustos, e incluso árboles en línea recta en forma rectangular o cuadrada, con un ancho de cuatro metros, poniendo mojones en las cuatro esquinas. Los mojones consisten en troncos de madera o columnas de

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



cemento o piedras, con el fin de indicar la terminación del carril de una parcela y el comienzo del predio del vecino. El lote no debe exceder de veinte hectáreas.

Una vez deslindado el terreno baldío, se presenta una solicitud a la Secretaría de Fomento, indicando la distancia a caminos, ríos o playas, si tiene medios de comunicación como caminos, si tiene agua para necesidades domésticas. Se encarga al Ministerio de Obras pública para que proceda a la medida del lote. Debe indicar con la medida, la naturaleza del terreno, por ejemplo, si es plano y quebrado, cerros, etc. y la distancia aproximada con poblados, caminos, ríos, costa, etc. Se debe también hacer una consulta al Catastro, a los colindantes o los vecinos del lote, para saber si el solicitante ha sido quien lo ha trabajado o es un tercero el que presenta la solicitud.

Cumplidos los anteriores requisitos y comenzados los cultivos, se solicitará el otorgamiento del título de propiedad, junto con una constancia de la autoridad política del lugar que atestigüe sobre los hechos mencionados. En realidad, esas fueron las primeras disposiciones agrarias, de nuestro país para el otorgamiento del título de propiedad a los agricultores desposeídos de tierras.

El Registro Público, que fue creado por reglamento N° 6 de 19 de agosto de 1932 y reformado por decreto N° 8 de 17 de agosto de 1934, ordenaba la inscripción de los documentos enumerados en el artículo 459 del Código Civil que había entrado en vigor en 1888. En el inciso 1° del párrafo cuarto de este reglamento, para inscribir por primera vez una propiedad en el Registro, debía confeccionarse un documento de traspaso de dominio sin condiciones que se denominaba *simple*, y así decía:

Se entiende por documentos simples: los primeros testimonios de escrituras públicas otorgadas en el territorio nacional, en que los contratantes sean

mayores de edad, comparezcan por sí, y no en representación, que no tengan condiciones concertadas por las partes y que se refieran: a) A contratos de carácter consensual (Buenaventura Casorla. 1935)

Como puede observarse, los contratos de carácter consensual, que constaran ante un notario público, eran el único requisito para inscribirlos en el registro público. Bastaba entonces, que, en una compraventa, dijera el vendedor que él era el dueño de la finca, e indicara su naturaleza, medida, y colindantes para que el registro procediera a su inscripción como propietario. Esta facilidad en la inscripción muy distinta a la de ahora, en que un registrador exige el plano catastrado, la información posesoria ante un juez, el consentimiento de los colindantes, la coincidencia satelital de la situación de la finca, etc., con la inscripción registral de a que hemos hecho referencia.

La Ley N° 139, con fin de obtener la inscripción de los inmuebles en el Registro de Propiedad, a que hemos hecho referencia, denominada Ley de Informaciones Posesorias, no se dictó sino hasta el 14 de julio de 1941 y según lo expresa el artículo 1° de dicha ley, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 479 del Código Civil en cuanto al propietario que careciere de título inscrito de dominio.

Entre los requisitos que exige esta Ley de informaciones posesorias (Buenaventura Casorla, 1935) en el párrafo 2, del inciso 3 dice,

Cuando el titulado no ha obtenido la posesión decenal del inmueble y quisiera aprovechar la posesión de su causante en la forma prevenida en el artículo 863 del Código Civil, deberá presentar documento público en que

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



conste el traspaso de su derecho; si éste lo hubiere adquirido por herencia, la hijuela respectiva en que conste su adjudicación.

Del párrafo transcrito se obtienen tres importantes conclusiones:

- a) La posesión es considerada como un derecho.
- b) La transmisión del título posesorio con independencia del título traslativo de dominio.
- c) Se requiere una posesión decenal y buena fe.

En 1942 se dictó la Ley N° 88 denominada Ley de Ocupantes, para resolver los problemas de quienes, sin título, ocuparon inmuebles debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, pero que sus dueños no la habían cultivado. Esta ley, era aparentemente inconstitucional, por violar el artículo 45 de la Constitución Política (Edición CONAMAJ, 2001), facultaba al dueño, entre otras disposiciones, para solicitar ante juez civil de Hacienda que el valor de las porciones ocupadas se le pagaran mediante la adjudicación de terrenos baldíos. Esta forma populista de protección de la propiedad fue totalmente inservible, porque eran terrenos otorgados a políticos allegados al Gobierno o colonias agrarias, hechas por topógrafos en su oficina, sin ningún estudio ni conocimiento de la realidad, adjudicados a empleados públicos o de clase obrera, que no tenían noción del lugar en donde se encontraba, ni medios de comunicación, ni interés en cultivarlos ni explotarlos, y, desde luego, tampoco tenían interés en hacer ninguna solicitud al juez civil en pago del terreno despojado por el Estado.

Esta pugna surgida entre propiedad y posesión fue lo que dio lugar a esa preferencia de algunos jueces y abogados para proteger al que se creía más débil económicamente, que era el poseedor que cultivaba el terreno y no al dueño de la propiedad.

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



Pero esa situación está actualmente superada, porque todo el territorio se encuentra cultivado de pastos que sirven a la ganadería, o de productos agrícolas, para el consumo y para la exportación. En donde la ciencia, para una efectiva producción exige análisis de suelo, calidades de pastos en ganadería, genética animal, clases de cultivos, ciclos de producción, calidad de las semillas, comercio nacional e internacional, en resumen, toda la tecnología se hace indispensable para la eficiente producción agrícola.

Este breve resumen nos da la idea de cómo fue repartida la propiedad del Estado entre los particulares, prácticamente sin ningún control. No fue sino bajo la presidencia de don Daniel Oduber, quien había sido embajador de Costa Rica en Canadá, país desarrollado en la necesidad de protección de los bosques, que se emitió la Ley de Creación de los Parques Nacionales, que puso fin a la pérdida de los terrenos del Estado. (Ley 6084 del 24 de agosto de 1977, la que ha sufrido numerosas reformas)

2. El título incuestionable

Es incuestionable el título que es incontrovertible, por haber sido otorgado de acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico. Por ejemplo, la escritura inscrita en el Registro Público o la escritura otorgada entre las partes.

Tenemos necesidad de hacer la observación que cualquier título podría ser cuestionado ante los tribunales, porque no existe situación jurídica que no sea posible cuestionarla en la vía que corresponda, ejercitando la acción en sentido formal, la cual tiene rango constitucional, como es la garantía de libertad de petición ante cualquier funcionario público y el derecho a obtener pronta resolución; lo mismo que el acceso a la justicia quien, ocurriendo a las leyes todos han de encontrar reparación para las injurias o daños que hayan recibido o creído recibir agregamos

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



nosotros (Constitución Política, 1949, artículos 27 y 41). Sin embargo, una demanda que se fundamente en un título evidentemente incuestionable será rechazada de plano, por ser el objeto de la pretensión evidentemente contrarios al ordenamiento, imposible, absurdo y carentes de interés (Código Procesal Civil, 2016, Artículo 35.5.1)

Tenemos necesidad de hacer la observación de que cualquier título podría ser cuestionado ante los tribunales, porque no existe situación jurídica que no sea posible cuestionarla en la vía que corresponda, ejercitando la acción en sentido formal, la cual tiene rango constitucional, como es la garantía de libertad de petición ante cualquier funcionario público y el derecho a obtener pronta resolución, lo mismo que el acceso a la justicia, por lo que, recurriendo a las leyes, todos han de encontrar reparación para las injurias o daños que hayan recibido o creído recibir, agregamos nosotros (artículos 27 y 41 de la Constitución Publica). Sin embargo, una demanda que se fundamente en un título evidentemente incuestionable podría ser rechazada por una sentencia anticipada por ser una demanda improponible (Artículo 35.5.1, 2,5 del Código Procesal Civil.)

3. El título en la doctrina costarricense.

Don Alberto Brenes Córdoba (1936, p. 260), y con él la doctrina predominante, nos ha enseñado que:

La prescripción solo tiene importancia, cuando el título con que se posee, a pesar de ser traslativo de dominio, es defectuoso, que como emanado, de persona que en verdad no era dueña de la cosa, aunque por tal era tenida en el vecindario, ya por contener cualquier otro vicio, oculto, ignorado del adquirente, porque entonces esos títulos, a los cuales se designa con el

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



nombre de “putativos” o “colorados” --cuando sirven de fundamento a una posesión exenta a si mismo de vicios—son hábiles para la prescripción adquisitiva, porque para esos casos de imperfecta adquisición del dominio, es para los que se instituido ese modo consolidarlo, puesto que cuando el título es normal, y consta en debida forma, por si solo es bastante para la defensa de la propiedad.

Aunque no refiriéndose a la usucapión, el profesor Álvaro Meza (2012, p. 105 y ss), dice:

Se entiende por “Título” El fundamento jurídico manifestado en un acto o negocio jurídico al que la ley le da posibilidad de transmitir derechos reales. En dicho título siempre encontraremos una manifestación de voluntad dirigida a la enajenación del bien y una manifestación tendiente a la adquisición del bien. Son títulos aptos para transmitir los Derechos Reales todos los que la ley ha destinado a ese efecto, por ejemplo: compraventa, donación, permuta, donación, etc.

Don Ricardo Zeledón (2009, pp. 167 y 169), jurista de reconocidos méritos, quien también influyó, como magistrado, en la interpretación jurídica de la Sala Primera. Al respecto el sostiene que:

La interpretación jurídica constituye otro orden muy importante de desafíos para la ciencia del derecho agrario. ... [sic] Pero de inicio conviene ir

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



superando los criterios de vincular el derecho agrario a la norma, exclusivamente, o interpretar sus disposiciones con los mismos criterios utilizados para el derecho civil.

El Derecho agrario, al igual que el derecho de familia o el Derecho laboral, debe tener sus propias orientaciones. Sin embargo, no deben perder su carácter científico y debe también fundarse en lo que los romanos definieron como jurisprudencia o sea el conocimiento de las cosas divinas y humanas y ciencia de lo justo y de lo injusto, que es la base fundamental de nuestro derecho civil. Don Ricardo Zeledón (2010, p.111) en su libro, Problemática Histórica de la Codificación Civil, expone en relación con los artículos 853 y 854, lo siguiente,

Entonces una **primera lectura** del exégeta consiste en enfrentar el artículo 853 en su literalidad: “**se requiere título de dominio** para la usucapión. **Una segunda lectura** del exégeta, viendo el contexto, no se requiere el título traslativo de dominio para la usucapión porque el artículo crea una salvedad en el caso de la posesión. Todavía **hay una tercera lectura** al enterarse que la excepción puesta en el artículo 854 tercera es incorrecta, y siendo claro el artículo 853 no es susceptible de ningún tipo de interpretación porque solo las normas oscuras se interpretan. (el resaltado es propio)

Con ese planteamiento, luego de hacer un minucioso estudio histórico del Código Civil, de innegable valor, contiene las siguientes afirmaciones del mismo autor, (Ibidem, p.211):

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



El conocimiento de la jurisprudencia obliga necesariamente a distinguir sus distintas corrientes históricas y sobre todo la dimensión que ella le va impregnando al código: sea dimensionándolo o restringiéndolo, o, sencillamente apartándose de él.

El autor (Ibidem, p. 211) no nos dice cuál sería la reforma que plantearía en el caso concreto, y sostiene que,

históricamente está demostrado el lugar que ocupe la propiedad, y los derechos reales en general, dentro de una Sociedad dada, se encuentra íntimamente vinculado con las diferentes relaciones económicas y sociales que califican y definen el tipo de Sociedad de que se trate, cuya titularidad se refleja en el ordenamiento jurídico

Lo cual evidentemente es cierto.

Examinemos las tres lecturas. **En la primera lectura**, de don Ricardo, dice que existe un enfrentamiento entre las denominaciones 'título traslativo de dominio' y 'justo título'. Bien es cierto, como lo dijimos al inicio, que los conceptos traslativos de dominio y justo título son dos denominaciones distintas las cuales podrían dar lugar a interpretaciones distintas, pero no se enfrentan. Una es la interpretación gramatical, y otra la interpretación histórica. En la primera no cabe duda de que la denominación *traslativo*: Adjetivo del verbo, transferir, pasar de un lugar a otro, o en sentido de ceder o trasladar de una persona a otra una cosa. Es distinto que justo, mucho más amplio, que es adjetivo que indica obra con justicia y razón, y que como veremos viene de la justa causa romana. Definir uno de los tres principios del

derecho, *dar a cada uno lo suyo*. La primera restringe el concepto y la segunda lo amplía, porque pasar de una persona a otra un objeto cosa puede ser lo que es justo. **La segunda lectura**, de que no se requiere título traslativo de dominio, sería, no una interpretación sino una derogación de la ley. **La tercera lectura**, de que “siendo claro el artículo 853 no es susceptible de ningún tipo de interpretación porque solo las normas oscuras se interpretan” (Zeledón, 2010, p.111). A nuestro entender esta tercera lectura es la correcta, por las razones que exponemos a continuación.

La denominación justo título, fue copiado de la legislación española, porque el Código Civil español no usa la denominación título traslativo de dominio sino justo título. Así: “Para la prescripción ordinaria de dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley.” (Artículo 854, Código Civil, 1888) . No cabe duda de que este artículo se refiere a la usucapión para adquirir el dominio sobre la cual se refiere el legislador costarricense. Luego el legislador español define lo que se entiende por justo título en el artículo 1952 (Código Civil Español, 1889), cuando expresa “entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”.

Nuestra jurisprudencia y la doctrina predominante han venido sosteniendo que las denominaciones justo título y título traslativo de dominio son iguales. Además, eliminar el justo título y tener una posesión agraria contraria, violaría el artículo 41 de la Constitución Política que dice que la propiedad es inviolable.

En resumen, el artículo 854 (Código Civil, 1888) que dice “el que alegue la prescripción está obligado a probar el justo título”, no puede interpretarse que ella constituye una excepción en el caso de la posesión agraria ni en ningún otro caso, a que se refiere el artículo 853 (Código Civil, 1888) que expresamente dice que

“para la prescripción positiva se requiere las condiciones siguientes: título traslativo de dominio; buena fe y; posesión”.

Enrique Ulate Chacón (1998, p. 211) sostiene lo siguiente:

En la posesión agraria común se requiere demostrar el ejercicio de actos posesorios agrarios, estables y efectivos, por más de diez años, en forma pacífica, pacífica e ininterrumpida según la materia y a título de dueño. Además, se exigen dos requisitos como causa adquisitiva originaria o derivada y de buena fe.

Entre los requisitos elimina el “título traslativo de dominio”, en la prescripción agraria. La frase que hemos subrayado a título de dueño es uno de los elementos esenciales de la posesión, el *animus* o sea la intención de comportarse como dueño, aunque no lo sea. Si no existe ese *animus*, lo que existe es una simple tenencia de la cosa y no posesión.

4. El origen de la denominación justo título

Explicaba Hernández Gil (1967-1968), en sus lecciones que, “el título o el justo título de que habla el Código Civil español puede considerarse como un trasunto de lo que era la justa causa para usucapión en el Derecho Romano”. En otras palabras, el justo título es una copia de la justa causa que encontramos en la *condictio romana*. La *condictio* era, en el procedimiento de las *Legis actiones*, una acción declarativa denominada *legis actio per condictioem*.

En el periodo justiniano la causa encontramos en el libro 12° Título 5., bajo el título “Sobre la condición por causa inmoral o injusta”. Los casos que es lo que se cita en el Digesto, puesto que los romanos emitían normas generalizadoras, son

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



muy variados, desde la causa justa, como es dar una suma de dinero para que no mates a un esclavo, a la inmoral para lo contrario, tanto para el que da como para el que recibe, así dice en el párrafo^{1º}:

1. Todo cuanto se da, o se da para conseguir una cosa o se da por una causa
2. ...por ejemplo...si yo hubiere dado para que no mates un esclavo puede demandarse por la condición. También si te he dado para que me devuelvas una cosa que te entregué en depósito

Es una acción basada en la moral, la buena fe y la equidad, que hace que se devuelva la cosa por una causa justa. En consecuencia, podemos concluir para el caso concreto quien ha obtenido la posesión de la cosa con un justo título y buena fe o un título traslativo de dominio, también de buena fe, tiene el derecho de usucapir. Obsérvese que la buena fe es la que hace que ambas denominaciones tengan el mismo origen histórico. Esta igualdad en el nacimiento es el origen de que ambas denominaciones resulten hermanas gemelas, su igualdad y su aparente diferencia.

La acción publiciana no nace para proteger la posesión, sino para proteger el justo título. Su nacimiento es la defensa del que ha comprado y pagado una cosa sin las formalidades que exige la ley. Se plantea contra el vendedor que desea reivindicarla alegando que la venta es nula. Esta defensa se llama, *exceptiae rei venditiae et traditiae*. Se defiende al comprador de buena fe. Bien es cierto que el pretor no le da validez al contrato sin formalidades porque debe respetar la ley. Pero deja al comprador en posesión de la cosa que el compró, y al vendedor con una propiedad vacía de contenido.

Se le da desde entonces valor al título de la compraventa realizada sin las formalidades de la ley. Sin embargo, no concedían la acción reivindicatoria al comprador que tenía el título de la compraventa sin las formalidades de ley, pero que no tenía la posesión, bajo el argumento mencionado de que el pretor no podía modificar la ley y en la época clásica lo había en el Derecho romano, era acciones para proteger derechos. El concepto de derecho independiente de las acciones nace muchos siglos después. El comprador con la excepción conservaba la cosa comprada, si la perdía no podía recuperarla por falta de acción.

El pretor *Publicio* creo una acción ficticia dando por cierto que el plazo de prescripción ya se había cumplido para que recuperara la posesión del esclavo, porque el comprador tenía buena fe y justo título. No podía darle la acción reivindicatoria por faltarle al comprador los requisitos para ser propietario. Pero sí podía recuperar la posesión del esclavo. El vendedor quedaba con una propiedad vacía de contenido y el comprador con una posesión efectiva. En el periodo Justiniano, en cuanto a los requisitos y efectos, se dice expresamente que “en la acción publiciana tendrá lugar todo lo que hemos dicho también respecto a la reivindicación” (Arangio-Ruiz, 1945, p.79)

En cuanto a los interdictos, también encontramos que lo primero que se protegió fue la justa causa del propietario o del que tenía mejor derecho de poseer. En sus orígenes era una orden que el magistrado emitía a petición de un ciudadano. No estaba precedida de ninguna investigación. A quien se le daba la orden debía la cumplirla si lo pedido era cierto o no cumplirla si era falsa. Si sucedía esto último quien tenía justa causa podía establecer el juicio para hacer valer su derecho. En los tiempos actuales podría pensarse que esta era una situación muy subjetiva, y con muy poco poder coercitivo. Pero no es así, la falta de honorabilidad en el Derecho romano tenía una gran trascendencia social, que afecta el ámbito de lo

jurídico, limitando incluso el ejercicio de cargos públicos. El adjetivo infamis, -e, in, fama, significa sin reputación, de mala fama, desacreitado, de mala reputación., había dos clases de infamia, infamia iuris, e infamia factis. Las causas de infami iuris, o infamia de pleno derecho tenía causas fijadas de antemano, esto según Arias Ramos (1969, p. 87).

También se da la orden cuando dos litigantes se enfrentan por la propiedad o posesión de una cosa; el pretor estima quien es el propietario o el que tiene mejor derecho de poseer y a él le concede provisionalmente la posesión del objeto litigioso hasta que el litigio se resuelva. Como puede observarse siempre estaba presente desde los primeros tiempos quien tiene un mejor título de propiedad o posesión, esto según Arangio-Ruiz (1945, p.108)

5. La creación del título

En el Derecho romano, en cuanto a la creación del título, no están de acuerdo los jurisconsultos, los cuales se dividieron en dos Escuelas: la de los sabiniano y las de los proculeyanos. Para los primeros constituye título el solo hecho de que la cosa haya sido abandonada. Basta con recogerla si es mueble y ocuparla si es inmueble. En cambio, los segundos consideran necesario ejercer posesión sobre la cosa abandonada, para constituir el título. Ulpiano y Paulo de la Escuela de los sabinianos dicen “si se ha dejado una cosa deja inmediatamente de ser nuestra y se hace inmediatamente de quien la ocupa, pues perdemos la propiedad de las cosas del mismo modo que las adquirimos”. (Digesto, D’ors, F. Hernandez-Tejero, P. Fuenteseca, M. Garcia, Garrido y Curillo, 1975). Paulo dice, “podemos adquirir una cosa que sabemos ha abandonado su propietario”. En cambio, Próculo dice:

Que no deja esa cosa de pertenecer al propietario si no hubiera llegado a poseerla otra persona, y Juliano que el perder la propiedad depende de quien

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



la abandona, en tanto no se hace de otro si éste no la posee; lo que es más cierto. (Ibidem)

También Juliano (Ibidem) dice “no puede usucapir como cosa ‘abandonada’ quien creía erróneamente que la cosa había sido abandonada”.

De acuerdo con las citas mencionadas se llega a conclusión que para una Escuela, una tesis es que se puede usucapir a *non domino*, la cosa abandonada porque inmediatamente pierde la propiedad el dueño y se convierte en res *nullius* y otra que la cosa que aparenta estar abandonada no la pierde el dueño inmediatamente, sino también es necesario que la cosa sea poseída por otro para que la propiedad la pierda el dueño.

Estas dos tesis, dieron lugar en nuestro Código Civil, a la división en cuanto al título entre cosas muebles e inmuebles. En cuanto a muebles dice el artículo 484 del Código Civil (1888) dice “además del convenio son medios de adquirir el dominio: La ocupación, la accesión, la herencia o el legado y la prescripción”. Por la ocupación se adquiere el dominio de la cosa mueble que no pertenece a nadie, entre las que se deben incluir las cosas abandonadas. En cuanto a inmuebles que requiere título traslativo de dominio de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 853 del Código Civil. Los inmuebles no reducidos a propiedad particular pertenecen al Estado. (artículos 485 y 486 del Código Civil).

6. El título y el registro de la propiedad

Un inmueble inscrito en el registro, con su respectivo plano, y sin ningún vicio que lo afecte, no necesita de la buena ni del tiempo, para que el dueño pueda venderlo o disponer de él. Y es que como propietario goza de todos los atributos que le otorga el artículo 264 del Código Civil. La buena fe y el tiempo son los

elementos que se necesitan para darle eficacia al título traslativo de dominio. La posesión de buena fe y la ejercida por largo tiempo incluso por más de los diez años, no pueden generar un título traslativo de dominio en Costa Rica, porque el terreno nunca ha carecido de dueño ya que si no tiene un dueño particular el dueño es el Estado.

Sólo el Estado, como dueño de todos los bienes no reducidos a propiedad particular, puede disponer de ellos, mediante una ley. Puede de esta forma, destinarlos a la creación de los parques nacionales, a la construcción de escuelas, de edificios públicos, carreteras etc.

En ningún momento se ha derogado el artículo 853 citado. Ese no es el objetivo de la Ley de Informaciones posesorias. La ley de informaciones posesorias tiene como fin el que se inscriban en el Registro Público de la Propiedad, los bienes particulares defectuosos, no la creación de un título de propiedad. El poseedor legitimado para establecer el juicio era únicamente el que carecía de título inscribible de dominio pero que, si bien tiene un título, ese título no tiene los requisitos para su inscripción. Caso concreto el dueño de un predio que en el Registro tiene medida inferior a un nuevo plano y la diferencia es superior al diez por ciento. Todos los colindantes están de acuerdo que él es el dueño del predio y no ha invadido sus terrenos, pero por la diferencia de medida ese título hace susceptible de inscripción.

El Registro exige la medida inscrita coincida con la medida del plano catastrado. La falta de coincidencia impide la inscripción de la escritura por lo que exige una rectificación de la medida y si es mayor extensión al 10 por ciento no inscribe la escritura hasta que sea corregida por una sentencia dictada en información posesoria. La información posesoria necesita la aquiescencia de todos los colindantes.

Como dijimos anteriormente los Terrenos del Estado, de grandes extensiones, denominados baldíos, se convirtieron en parques nacionales. Una gran cantidad de fincas tienen planos catastrados. El territorio está siendo fotografiado satelitalmente de manera que el Registro de Propiedad tiene muchas zonas catastradas, pero en poco tiempo lo estará todo el país.

7. La propiedad es inviolable

La Constitución, en las garantías individuales, reconoce la inviolabilidad de la propiedad privada. A nadie puede privarse de la suya si no es por un interés público comprobado, previa indemnización conforme a la ley. Esta es una de las normas que se llaman pétreas porque solo pueden ser reformadas por una asamblea constituyente. La propiedad es imprescriptible. En el caso de la usucapión o prescripción adquisitiva se trata de dos propietarios. Hay, en consecuencia, dos títulos de propiedad que entran en colusión. Ambos tienen un título, uno ha conservado el derecho de propiedad y pero no ejerce derecho de posesión, es una propiedad sin contenido fáctico; el otro tiene un título, pero defectuoso, sin embargo tiene un más que es el ejercicio del derecho de posesión. Ese derecho lo ha hecho efectivo por más de diez años, y de buena fe. De allí que esta última circunstancia da saneamiento a su título de propiedad. Al título defectuoso se le borra el vicio que lo afectaba.

CONCLUSIÓN

- 1° La propiedad es inviolable.
- 2° En Costa Rica no existe la propiedad a *non domino* es decir sin dueño.
- 3° El Título traslativo de dominio y el justo título son sinónimos,
- 4° La prescripción positiva no es una forma de crear un título de propiedad

5° En Costa Rica es legalmente imposible prescindir del Título traslativo de dominio.

6° Esta imposibilidad rige tanto el Derecho Civil como el Derecho Agrario.

BIBLIOGRAFIA

Arangio-Ruiz V. (1945). *Las acciones de la ley*. Madrid, España: Editorial Revista de Derecho Privado.

Arias Ramos J. (1969). *Derecho Romano*. Madrid, España: Editorial Revista de Derecho Privado.

Brenes Córdoba. A. (1936) *Tratado de las obligaciones y contratos*. San José, Costa Rica: Lehmann

Buena Ventura Casorla (Editor). (1935). *Leyes Usuales De La Republica De Costa Rica*. San José, Costa Rica: Imprenta Nacional

Código Civil, Real Decreto de 24 de junio (1889). Recuperado de Ministerio de Justicia y de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.

Constitución Política de Costa Rica del 7 de noviembre de 1949. Texto bilingüe texto oficial. San José, Costa Rica: Poder judicial, CONAMAJ (2001)

Digesto. (1975) *Traducción castellana por A. D'ors, F. Hernández-Tejero, P. Fuenteseca, M. García: Garrido y Curillo*. Pamplona, España: Editorial Aranzadi.

Hernández Gil. (1967-1968). *Apuntes de clases*.

Meza Lazarus, A (2012). *Tratado de la Posesión*. San José, Costa Rica: Editorial Isolma.

Ulate Chacón E. (1998). *Manual de derecho agrario y justicia agraria*. San José, Costa Rica: Editorial.

Zeledón Zeledón R. (2009) *Introducción al Derecho Agrario Contemporáneo*. San José, Costa Rica: Contemporánea.

Zeledón Zeledón R.(2010) *La problemática histórica de la codificación civil*. San José, Costa Rica: Contemporánea