

## **El desarrollo de la función social, económica y ambiental de la propiedad agraria dentro del estado social de derecho, y su aplicación en la interpretación de las normas que rigen el instituto de la usucapión**

**Javier Francisco Villalón Ruiz<sup>1</sup>**

### **Resumen**

El desarrollo jurisprudencial actual, dado por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, sobre el tema de la usucapión, igualando la civil a la agraria, evidentemente contraría la función económica y social que priva en esta última materia. Entender el justo título como título-documento, no se encuentra acorde con los principios que rigen la materia agraria. Si se ejercita una actividad agraria, la posesión debe valer por título, tal y como se deduce del artículo 320 de nuestro Código Civil, en cuanto prevé que mientras un tercero no haya adquirido por prescripción positiva el derecho de propiedad, el propietario de ésta podrá plantear la acción

reivindicatoria correspondiente contra todo aquél que posea como dueño. La norma es clara, debe proceder la usucapión contra tábulas.

### **Descriptores**

Propiedad agraria/Función social de la propiedad/Usucapión agraria/Posesión

### **Abstract**

The present jurisprudential development given by Sala Primera of the Supreme Court of Justice to the usucaption topic, leveling the civil with the agrarian, evidently goes against the economic and social function that prevails in the latter subject. To understand the just title, as the document title is not in accordance to the principles that determine the agrarian subject. If an agrarian activity is developed, the property must be worth the title, as it can be deduced from article 320 of our Civil Code, as it previews that as long as a third party has not acquired through positive prescription the property right, the property owner could present the corresponding usucaption against all those that possess as owners the norm is clear, the usucaption must proceed against the record.

### **Key Words**

Agrarian property/Social function of property/Agrarian usucaption/Property

---

<sup>1</sup> Especialista en Derecho Agrario y Ambiental de la Universidad de Costa Rica. Profesor de la escuela de Derecho de ULACIT. Correo electrónico: [jvillalonagrario@yahoo.es](mailto:jvillalonagrario@yahoo.es)

Toda persona es titular de una serie de derechos que le son inherentes por su misma naturaleza humana, desde el inicio de su existencia como tal, y que le acompañan a lo largo de su vida, para el desenvolvimiento de sus actividades, como es el caso del derecho a la vida, al nombre, la voz, la intimidad y al honor, entre tantos que pueden ser citados.

Dichos derechos, llamados fundamentales, también considerados como derechos humanos, se encuentran hoy reconocidos y regulados constitucionalmente en casi todos los países, aunque como consecuencia del fenómeno de la internacionalización de los segundos, muchas legislaciones reconocen los tratados internacionales, las convenciones y otros instrumentos en esa materia, como fuentes formales de derechos fundamentales.

La conceptualización moderna de los derechos fundamentales tiene su génesis en los Estados Unidos de América y en Francia. En el año de 1787 se promulgó en los Estados Unidos el "Bill of Rights" (Capítulo de Garantías Individuales) de la Constitución norteamericana, que vino a ser el primer documento, según el Dr. Rubén Hernández, que catalogó e incorporó debidamente los derechos fundamentales en un texto constitucional, con todas las consecuencias jurídicas y políticas que ello implica (Hernández, 1993).

En igual sentido, como consecuencia de las ideas filosóficas acerca de la autonomía del individuo y el contrato social, se fue formando el término "droits fondamentaux" (derechos fundamentales), el cual fue recogido en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, última que sirvió como ejemplo, para que en lo sucesivo toda constitución incluyera dentro de su articulado declaraciones similares.

Con posterioridad, y a lo largo del siglo XIX, los derechos naturales fueron incorporados paulatinamente en diversos textos constitucionales de varias naciones, con lo cual adquirieron rango de norma jurídica positiva, y se incluyeron con el pasar del tiempo, dentro de este contexto constitucional, la protección al derecho a la intimidad, al honor, a la imagen y otros más.

En el siglo pasado, a partir de la década de los años ochenta, se comienza a hablar de una nueva variedad de derechos humanos, que giran en torno a temas como la calidad de vida, la paz, el desarrollo sostenible, seguridad agroalimentaria, etc., los cuales han sido denominados como de 'tercera generación, y que fueron formulados como respuesta a la transgresión sufrida por las libertades de los individuos, de parte de algunos Estados, así como por la aplicación de las nuevas tecnologías que han surgido.

En la opinión del Dr. Hernández, los derechos fundamentales pueden ser conceptualizados como aquellos reconocidos y organizados por el Estado, por medio de los cuales el hombre, en los diversos dominios de la vida social, escoge y realiza él mismo su propio comportamiento, dentro de los límites establecidos por el propio ordenamiento jurídico (Hernández, 1993).

En la actualidad, los derechos fundamentales tienen su génesis en una gama de valores y principios universales, que han nutrido el contenido de los ordenamientos infraconstitucionales, donde modernamente se reconocen una serie de derechos sociales, económicos y culturales que garantizan ciertas cuotas de bienestar económico y social, y la participación activa de los individuos en la vida comunitaria de una nación.

El operador del derecho agrario normalmente, ante una miopía legal, no toma en consideración las normas constitucionales, que por ser normas de carácter suprallegal, priman sobre el derecho común.

Tanto en la Convención Americana de Derechos Humanos como en documentos anteriores, se consolida el derecho al acceso a la propiedad, aspecto inherente a un Estado Social de Derecho, que a la postre, fue el marco político e institucional en que más ha evolucionado el Derecho Agrario.

Costa Rica no queda fuera de esta situación, pues con la reforma constitucional dada, respecto del ordinal 50 de nuestra Carta Magna de 1949, se estableció la obligación del Estado a intervenir en las relaciones y procesos económico-productivos, al disponer dicho artículo que el Estado deberá procurar el mayor bienestar a los habitantes, organizando y estimulando el proceso productivo y la distribución equitativa de la riqueza.

La variable ambiental igualmente fue introducida en tal reforma, al señalarse que todos tenemos derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.

La Constitución Política Costarricense contiene un capítulo referido a derechos y garantías individuales y otro relacionado con los derechos y garantías sociales, en los que se encuentran normados constitucionalmente aspectos sobre el bienestar social, la familia, el ambiente, el trabajo y el establecimiento de seguros sociales por contribución forzosa, en aplicación del principio constitucional de solidaridad.

En cuanto al régimen jurídico que opera en nuestro país en relación con el derecho de propiedad, si bien el artículo 45 constitucional define el derecho de propiedad como inviolable, lo cierto es que la Sala Constitucional ha señalado que el

régimen de la propiedad agraria difiere de la convencional, pues en la primera encontramos como elemento del propio instituto "la función social, económica y ambiental". Dicha cámara ha señalado que la propiedad agraria implica el ejercer actos de posesión en cumplimiento de la función social que la caracteriza, siendo que propiedad y posesión se encuentran entrelazadas, y que la primera no puede ser conceptualizada sin la concurrencia de la segunda (SALA CONSTITUCIONAL, Voto 2003-10873 de las 11:21hrs. del 26-09-2003).

Tal conceptualización de la propiedad agraria, en forma aunada al nuevo texto del artículo 50 de la Constitución Política y el artículo 1 de la Ley de Tierras y Colonización, no es más que una interpretación, de carácter vinculante, que considera la obligatoriedad del Estado de velar por una justa distribución de la tierra, para elevar la condición social de todos los habitantes de la República, haciéndoles partícipes del desarrollo de la nación.

Igualmente, la Sala Constitucional ha sido clara al señalar que el derecho de propiedad no es irrestricto, sino que a este le pueden ser impuestas "limitaciones" por causa de interés o necesidad públicas, siendo evidente que entre las cuales es evidente que se debe considerar la función económica y social que caracterizan a la propiedad agraria.

En cuanto al instituto de la usurpación agraria, debemos entender que al pretenderse usucapir una propiedad de naturaleza agraria, debemos aplicar los institutos propios de la materia, razón por la cual el usucapiente entra en una esfera legal, doctrinal y de institutos muy diversos a los que nutren al derecho civil.

Al derecho agrario, entonces, le corresponde disciplinar la actividad agraria principal, o sea, la actividad empresarial vinculada con la cría de animales y el cultivo de vegetales, así como las actividades conexas a esta (cuando las realiza el mismo empresario agrícola) de transformación, industrialización y comercialización de productos agrícolas (*Sala Primera N° 34 de las 15 horas del 27 de abril de 1990*).

Se trata entonces de un derecho de actividad, y no solo de un derecho de propiedad (porque derecho de propiedad estático es el civil). Propiedad, empresa y posesión ad usucapionem agraria son institutos de derecho agrario íntimamente correlacionados, ya que dicho tipo de posesión es uno de los modos para adquirir la propiedad agraria, con la característica propia de que dicho poder de hecho sobre la cosa debe ejercerse a través de una actividad productiva realizada en forma empresarial y en armonía con la naturaleza, es decir, en forma sostenible.

En materia agraria, no puede haber posesión apta para usucapir sin el despliegue de una actividad propia de una empresa de producción agraria y ,por tanto, el acceso a un derecho de propiedad será ilusorio sin posesión empresarial agraria en dichos términos. En el derecho agrario, la propiedad asume un carácter dinámico y no meramente estático, como en materia civil. No importa solo la titularidad, sino fundamentalmente su ejercicio. De ahí es que nació la existencia del principio clásico de la **función social de la propiedad**. La función social, económica y ambiental de la propiedad agraria es algo indudable: es lo que diferencia a esta de la estática, inmóvil, añeja, obsoleta, superada, subdesarrollada, precapitalista, feudal e improductiva propiedad civil y, por ende, debe ser exigida a los propietarios no productores y a aquellos que, creyéndose a sí mismos dueños, no protegen los recursos naturales (SALA CONSTITUCIONAL VOTO NUMERO 4587-97, SALA PRIMERA VOTO 230-90, ARTICULO 5 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL, TÍTULO PRELIMINAR DEL CÓDIGO CIVIL Y NUMERAL 10 DE LA LEY DE JURISDICCIÓN CONSTITUCIONAL).

Hoy, este principio ha evolucionado y se le identifica como el *principio de la triple función económico-social-ambiental de la propiedad agraria*, en cuanto se desdobra en dos: 1) Por una parte - que es la que más interesa para los efectos de la

solución de este caso - denominada *función subjetiva*, se refiere a las obligaciones del propietario con la propiedad, las cuales podrían sintetizarse en su deber de cultivar el bien productivo de que es propietario, cumpliendo así con el fin económico del bien: de ser productivo o de aptitud productiva. También tiene la obligación de mejorar su propiedad con el objeto de que se aumente la producción y la productividad; debe respetar el adecuado mantenimiento y desarrollo de un ambiente ecológicamente equilibrado y, tratándose de algunas propiedades particulares, cumplir con todas las obligaciones que la normativa especial le impone. 2) La *función objetiva* es la obligación del Estado de dotar a todos los sujetos que no tengan bienes productivos, o los tengan en forma insuficiente, y ellos tengan capacidad para desarrollar una actividad empresarial con esos bienes, para que puedan los sujetos incorporarse al proceso productivo, desarrollándose humanamente en los planos social, ambiental y económico. La primera es una función básicamente *económica* y la segunda es sobre todo *social*.

Esta nueva concepción se ha comenzado a perfilar, y sobre todo a asumir con características más profundas, a partir del momento en que se ha tenido consciencia de la estrecha vinculación entre el derecho agrario y los derechos humanos, y más concretamente con los derechos humanos económicos y sociales, ya

que en la actualidad se sostiene hoy día que el fundamento del derecho agrario es económico, social y ambiental, y que no solo la propiedad comparte este basamento, sino todos los demás institutos de disciplina (empresa, contratos y posesión agrarias).

El instituto propietario ha comenzado a experimentar una marcada evolución, según se desprende incluso de la jurisprudencia constitucional, y se han superado los dogmas clásicos que le caracterizaron. Las particularidades propias de la propiedad agraria exigen un tratamiento más acorde con sus características (sobre el particular, en el libro La Propiedad, Juricentro, San José, 1983, pueden verse los trabajos de SÁENZ JARQUE; Juan José, La Propiedad Agraria, p. 169 a 187, CARROZA, Antonio, La Propiedad como Instituto del Derecho Agrario, p. 189 a 194 y BARAHONA ISRAEL, Rodrigo, La Propiedad Agraria, p. 195 a 205), pues esta desde hace ya muchos años ha generado una nueva estructuración jurídica que requiere un tratamiento más profundo (sobre el particular véase la obra, ya clásica, PUGLIATTI Salvatore, La proprietà e le proprietà con riguardo particolare alla proprietà terriera, en el volumen La proprietà nel nuovo diritto, Giuffré, Milano, 1964, p. 299 y siguientes). Por ende, para poder *usucapir contra tabulas* un terreno cuya naturaleza o aptitud sean agrarias, el usucapiente debe demostrar una posesión agraria a

través de actos posesorios tendientes al desarrollo sostenible de un ciclo biológico de producción animal o vegetal decenal en forma pública, pacífica, continua e ininterrumpida, a título de dueño y de buena fe. Si no demuestra el actor (a quien le corresponde el *onus probandi* o carga de la prueba) uno de estos requisitos, la demanda ordinaria de usucapición agraria común, o contra tábulas, no puede ser declarada con lugar.

Podría afirmarse sin temor a equívocos que, la USUCAPIÓN AGRARIA, es un instituto típico del derecho agrario, independiente incluso de los tradicionalmente ya conocidos, como lo son la propiedad agraria, la posesión agraria, los contratos y la empresa agraria; ello no obsta que, por ser reflejo de un mismo sistema normativo, existan elementos de confluencia entre ellos. Además, en forma evidente, como se señalara línea supra, este instituto adquiere rasgos diferenciales de la típica usucapición civil. Uno de los efectos de la posesión es la usucapición: modo originario - pues no se basa en derecho anterior alguno y no existe transmisión - de adquisición, no sólo de la propiedad, sino de cualquier otro derecho real posible (artículo 853, párrafo primero del Código Civil) a través del ejercicio continuo de actos posesorios durante un cierto tiempo, y cumpliendo con los demás requisitos exigidos por ley tanto comunes a la posesión, como especiales en el caso de la usucapición civil de inmuebles.

Los requisitos comunes a toda posesión apta para la usucapión son:

**1. La posesión en concepto de dueño o titular del derecho real**, en la que se exige que el poseedor se comporte como si fuera el dueño o titular del derecho real que se trate, "en calidad de propietario" como dice nuestra ley (artículo 856 del Código Civil).

**2. La posesión pacífica**, definida en forma negativa como aquella en la que no ha existido violencia, entendida esta como una fuerza actual e inminente tanto física como moral (amenazas) pues la posesión mantenida con violencia no es útil para la prescripción, sino desde que cesa la violencia (artículo 857 del Código Civil).

**3. La posesión pública**, utilizando o disfrutando la cosa de manera visible, sin ocultamiento o a escondidas, evitando que quien tenga interés en interrumpir la prescripción pueda conocerla (artículo 858 del Código Civil). La posesión tomada clandestinamente solo puede ser válida para prescripción desde que esa circunstancia conste al despojado (artículo 279, inciso 2 del Código Civil).

**4. Posesión no interrumpida**, es decir, ejercida de manera continua, reiterada y mantenida, deja de ser continua en el momento en que el poseedor deja de ejercitar actos

posesorios sobre el bien, o deja de tener la posibilidad efectiva de realizar dichos actos (artículo 856 del Código Civil). Puede interrumpirse naturalmente la posesión, cuando el poseedor es privado de la posesión de la cosa o del goce del derecho durante un año, a menos que recobre uno u otro judicialmente (artículo 875 del Código Civil), por cuanto el derecho de poseer prescribe por la posesión de un año (artículo 860 del Código Civil), pero también puede interrumpirse civilmente por el reconocimiento hecho a favor del dueño, o por el emplazamiento judicial debidamente notificado al deudor (artículo 876 del Código Civil) y su efecto es inutilizar para la usucapión todo el tiempo corrido anteriormente (artículo 878 del Código Civil). Nuestra legislación establece como requisitos especiales en la usucapión ordinaria - aparte de la posesión con las características señaladas - el "título traslativo de dominio" y la "buena fe" (artículo 853 del Código civil):

**5. El título traslativo de dominio o justo título no** es un documento de adquisición del dominio, **sino** que se refiere al hecho suficiente para haber producido la adquisición del derecho de que se trate, por lo que se confunde más bien con la causa adquisitiva, si se trata de servidumbres, de bienes muebles, o del derecho de poseer "...el hecho de la posesión hace presumir el título, mientras no se pruebe lo contrario" (artículo 854 del Código Civil). El

título o justo título, debe ser idóneo - para adquirir el objeto de posesión-, verdadero -que la causa adquisitiva exista - y válido. Respecto a este punto, la doctrina nacional ha sido prolífera y se ha afirmado lo siguiente: "Entonces, lo reflejado claramente por estas normas - aún cuando como requisito lo refiere como traslativo de dominio" y luego para la prueba como "justo" - es que tratándose del derecho de posesión el título no es necesario. Parafraseando incluso el mismo artículo del cual se ha extraído la respetable e indiscutible máxima entratándose de muebles la posesión vale por título". También debe agregarse otra máxima que dice entratándose del derecho de posesión la posesión vale por título". Esta es una conclusión elemental y coincide con el espíritu de la naturaleza jurídica del instituto, pues siendo la usucapión un modo de adquirir los derechos reales (arts. 480 y 484), dentro del sistema del nudo consenso seguido por nuestro ordenamiento jurídico, no podría, ni debe, pedirse título a quien adquiere originariamente como producto de una toma de posesión en que no tiene ningún transmitente, y en que su causa de adquisición tiene a la tutela del ordenamiento. Para este caso el título se confunde con la posesión en cuanto el título es la posesión misma. Su carácter de "justo" radica en tener el carácter de ser lícito y para el caso ad usucapionem, es decir reunir la posesión los requisitos de ser continua, pública y pacífica,

comportándose quien la ostenta como su verdadero titular (art. 856) " (ZELEDÓN ZELEDÓN, Ricardo, 1987, página 125-126).

**6. La buena fe:** La buena fe atañe a la convicción personal del sujeto sobre su legitimidad, debe hablarse de creencia y no de intención; dicha creencia se genera en virtud de ignorancia o error; la buena fe cumple en la posesión el objetivo de garantizar ciertos derechos al poseedor (adquisición de frutos, pago de mejoras y derecho de retención, la no responsabilidad por la pérdida o el deterioro de la cosa, etc. (artículos 327 y 328 del Código Civil). En tanto, para la buena fe general - como requisito de la posesión - es necesariamente la ignorancia o el error en cuanto a la existencia de un vicio que invalida el título o modo de adquirir, en la buena fe necesaria para la usucapión - que además comprende la primera - se requiere también la creencia de que el transmitente del título es propietario de la cosa transmitida o bien tiene el poder de realizar tal transmisión.

**7. Criterio de Agrariedad:** Es el último requisito que es propio del derecho agrario. La posesión agraria común para que tenga efectos ad usucapionem sobre un bien de naturaleza productiva, debe demostrarse bajo todos los requisitos anteriores a través de la comprobación de actos posesorios agrarias consistentes en el desarrollo de un ciclo de producción biológico



animal o vegetal que desencadenen en productos o en las especies mismas (Criterio de Agrariedad del artículo 1 de la Ley de Jurisdicción Agraria). Es propiamente en este requisito que se cumplen los principios de función social de la propiedad agraria y la tutela al trabajo humano siempre y cuando se despliegue dicha actividad en armonía con la naturaleza.

Los controversiales últimos pronunciamientos emanados de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, requiriendo el justo título, entendido este como documento, e ignorando la posibilidad de usucapir contra tábulas, es una interpretación que contraría los institutos y principios propios del derecho agrario.

La posesión de un fundo por más de diez años, indiscutiblemente, debe hacer presumir el justo título para usucapir. El actual criterio de la honorable Sala Primera, lo que hace es crear incerteza jurídica a los poseedores originarios, pues el limitarles su derecho a acceder al derecho de propiedad de los fundos agrarios que han poseído y explotado durante más de diez años, es negarles el "acceso a la propiedad" constitucionalmente tutelado en nuestra constitución y en diversos tratados internacionales suscritos por Costa Rica.

Por otro lado, la posibilidad de usucapir contra tábulas, se encuentra prevista en el ordinal 320 del Código

Civil, el cual dispone que la acción reivindicatoria, que puede ejercer un propietario registral de un bien inmueble, subsiste siempre y cuando "... otro no haya adquirido la propiedad de la cosa por prescripción positiva". Esto deja claro el hecho de que aunque un terreno se encuentre inscrito registralmente a nombre de un tercero, un poseedor agrario puede alegar la prescripción positiva o usucapión a su favor.

Los operadores del derecho agrario debemos crear conciencia de la necesidad de aplicar a todo el marco jurídico existente, los principios constitucionales, a fin de hacer respetar los derechos humanos tutelados en nuestra constitución patria, así como los principios generales del derecho agrario, y debemos resolver conforme a derecho y no pensando en criterios "no vinculantes" que vierten otras instancias, en busca de la justicia y equidad que deben regir las resoluciones que emanan. Lo anterior sin olvidar fundamentar debidamente nuestras sentencias, tomando como punto de partida las normas constitucionales, que son las que efectivamente resguardan los derechos que jurisprudencialmente les han sido negados a algunos ciudadanos en diversas ocasiones.

## **Bibliografía**

AREAN, B. (1992). *Juicio de Usucapión*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Hammurabi S.R.L.

- CASTAN TOBEÑAS, J. (1978). *Derecho civil español, común y foral*. Madrid, España: Editorial Tecnas.
- HERNÁNDEZ GIL, A. (1980). *La Posesión*. Madrid, España: Editorial Civitas.
- HERNÁNDEZ, R. (1993). *Derecho de la Constitución*, volumen 1, San José, Costa Rica: Editorial Juriscentro.
- MEZA LAZARUS A. y ULATE CHACÓN, E. (1999). *Los Derechos Reales en la Jurisprudencia Costarricense*. Tomo II, 1 edición, San José, Costa Rica: Editorial Juritexto.
- VALIENTE NOAILLES, L. (1955). *Derechos Reales y Privilegio*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Arayo.
- VARGAS Vásquez, D. (2002). *Elementos Básicos del Derecho Agrario y de Derecho Ambiental*. San José, Costa Rica: Editorial Poder Judicial.
- ZELEDÓN ZELEDÓN, R. (1987). *Código Civil y realidad*. San José, Costa Rica: Editorial Alma Mater.
- ZELEDÓN ZELEDÓN, R. (2002). *Sistemática del Derecho Agrario*. San José, Costa Rica: Editorial Porvenir.