

Análisis Jurídico de la Prescripción Positiva en Procesos de Desalojo para Personas en
Condición de Precario a la Luz del Nuevo Código Procesal Agrario

Randall Solís Castro.

Universidad Internacional de las Américas.

Facultad de Derecho.

Modalidad de Tesis para optar por el Grado de Licenciatura en Derecho.

Tutor

Lic. William Arburola Castillo

San José, Julio 2023.

Dedicatoria

Esta tesis en primer lugar, es dedicada a Dios, por ser esa guía que nunca me abandona y quien me dio la bendición de llegar a este punto de mi carrera y de mi vida. Porque puso personas en mi camino que me han ayudado de manera incondicional y por darme la fuerza para seguir mis sueños por más duro que fuera el camino.

A mi madre, Yerling, el amor de mi vida. Que por razones que nunca entenderé, ya no se encuentra a mi lado de forma física, pero sé que desde el cielo me está dando todo su amor y apoyo incondicional. Sé que te sientes orgullosa de mí y prometo no defraudarte. “Yo sé que me escuchas y por alguna razón me siento protegido, cada que recuerdo tú aroma yo me siento vivo”, gracias mamita por hacerme sentir que a pesar de que no estás en este plano terrenal, cuidas cada uno de mis pasos.

A mí padre, Randall, el motor que me da las fuerzas que necesito, los consejos que me hacen una mejor persona y que con su amor incondicional me ha brindado la mano en cada paso y logro que he dado en mi vida. Papito, esto es para vos, te dedico este logro y todo lo bueno que esto traiga a nuestras vidas, de verdad gracias por ser mi amigo, mi guía y mi compañero, tampoco te defraudaré.

A mí hermano, Gael, la persona que más admiro y amo en el mundo. Gracias por enseñarme cada día de mi vida el significado de la palabra “valiente”, sé que no sos consciente de lo mucho que me has enseñado, pero créeme que aprendo de vos cada día que pasa. Sos un ejemplo de vida para cualquier persona, y prometo protegerte hasta el último de mis días. Papi esto también es para vos.

A mí mejor amigo y hermano, Daniel Sánchez. Mi compañero de aventuras. Gracias por haberme dado la mano en el momento más difícil de mi vida y no solo a mí, a mi familia también. Gracias por hacerme parte de tu familia que respeto, amo y cuido como si fuera la mía. Gracias por creer en mí, en mis sueños, mis metas. Hermano, voy a estar para vos siempre que lo necesitéis. Gracias.

Los amo y me encuentro muy agradecido con la vida y con Dios, por haberlos puesto en mi camino.

Agradecimientos

A mí Dios, por ayudarme a llegar donde estoy

A mí madre, que me dio su amor incondicional hasta el último de sus días

A mí papá, que fue mi compañero y consejero siempre que lo necesité

A mi hermano, por su apoyo incondicional en cada etapa del proceso

A mí amigo y hermano Daniel, por motivarme a seguir a pesar de que mis fuerzas eran escasas

A mi amigo y colega David, por su apoyo y cariño en esta etapa

A mi mejor amiga, Alexa, por ser mi fiel compañera, por creer en mí, llenarme de cariño y felicidad, te amo

A mis amigos Jose, Meylin, Pau y Jime por su cariño y motivación

A la familia Sánchez Soto, por hacerme parte de su familia y darme la mano cuando más lo necesité

A mi tutor de tesis William Arbuola Castillo, por toda la ayuda y conocimiento compartido durante este proyecto de investigación

Lista de acrónimos

INDER	Instituto de Desarrollo Rural)
PANI	Patronato Nacional de la Infancia
INDER	Instituto de Desarrollo Rural
CIJUL	Centro de Investigación Jurídica y Sociojurídica
s.f	Sin fecha
p.	Página
No.	Número
Etc	Etcétera
ONU	Organización de las Naciones Unidas

Tabla de contenidos

Capítulo I. Introducción.....	7
Planteamiento del Problema	7
Pregunta de investigación.....	8
Objetivo general.....	8
Objetivos generales específicos	8
Justificación	9
Antecedentes nacionales	10
Antecedentes internacionales	17
Proyecciones	24
Alcances.....	24
Delimitaciones.....	25
Capitulo II. Marco Teórico.....	26
Derecho Civil	26
Conceptualización de Derechos Reales.....	26
Conceptualización de propiedad en materia Civil.....	27
Conceptualización de cesión de derechos en materia civil.....	28
Principales acciones protectoras en materia Civil.....	29
Derecho Agrario	30
Conceptualización de propiedad agraria	30
Principales acciones protectoras en materia agraria	32
Prescripción positiva civil y agraria	35
Conceptualización de prescripción positiva.....	35
Diferenciación entre prescripción positiva en materia civil y agraria.....	37
Requisitos para la prescripción positiva.....	38
Título traslativo de dominio	38
Buena fe	39
Conceptualización de la buena fe en materia de Derecho	39
Buena fe y principios relacionados	40
Posesión	43
Conceptualización de posesión.....	43
Ausencia de buena fe y un estado de necesidad de la persona	44

Mala fe, que es la mala fe y que es el tema de necesidad.....	44
Desahucio.....	45
Conceptualización de desahucio.....	45
Tipos de desahucios	46
Procedencia de los desahucios en Código Procesal Agrario y Procesal Civil	47
Procedencia del desahucio en materia Agraria	47
Legitimación del desahucio agrario.....	48
Procedencia del desahucio en materia Civil.....	54
Legitimación del desahucio Civil	55
Regulación del desahucio en Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos.....	58
Posesión en precario en sede administrativa	67
Desarrollo de artículos Ley de tierras y colonización.....	67
Capitulo III. Marco Metodológico	94
Enfoque de la investigación	95
Diseño Metodológico	96
Instrumentos por utilizar:	98
Sujetos.....	99
Fuentes de Información	100
Recopilación de datos	101
Análisis de información,	101
Cuestionario	102
Entrevista	102
Capitulo IV. Análisis de Resultados	104
Análisis de respuestas de la experta entrevistada.....	107
Capítulo V. Conclusiones Y Recomendaciones.....	114
Conclusiones generales.....	114
Conclusiones por objetivos específicos.....	117
Recomendaciones	120
Referencias bibliográficas	124
Anexos.....	128
Entrevistas a expertos en Derecho	128

Capítulo I. Introducción

Planeamiento del Problema

Gran parte de la población costarricense se encuentra en condición de precario, viviendo en las llamadas “tierras de nadie”, mismas que son fincas o terrenos que se encuentran debidamente inscritos en nuestro Registro Nacional pero no son poseídas por su titular. Según un estudio realizado en el año dos mil doce, por el Ministerio de vivienda y asentamientos humanos, se dice que dentro del gran área metropolitana de nuestro país existen cuarenta y un mil setecientos ochenta y seis familias viviendo en condición de precario o tugurio.

La vivienda de estas familias se encuentra en un limbo, en relación con la posesión del lugar en que se encuentran, esto en razón de que pueden ser desalojadas por parte del titular de la misma, con la activación de un proceso administrativo seguido de un proceso judicial en caso de ser necesario. Para que se dé el desahucio de estas personas, nuestro nuevo Código procesal agrario no determina ni brinda una normativa específica para realizar dicha acción, ni tampoco se encuentra tipificada la manera en que estas personas que viven en dicha condición puedan obtener la posesión de estos bienes inmuebles por medio de la activación de la prescripción positiva.

La prescripción positiva es un elemento muy utilizado para la obtención de posesión de un bien, mismo que se regula por el Código Civil, Código Agrario y Código Procesal Agrario, códigos costarricenses que buscan un control cuando se trata de los bienes de una persona o la equidad cuando se trata de la repartición de los mismos. Es ahí donde surge la duda referente en esta tesis, debido a que a pesar de que se busca un control y equidad por vías judiciales, no se presenta una estructura tipificada de cómo se debe activar un proceso de prescripción positiva cuando la necesidad y la buena fe son las causantes de la “invasión” al terreno de un poseedor.

Se dice que para que haya prescripción positiva deben hacerse presentes ciertos requisitos , como por ejemplo un título traslativo de dominio o la buena fe y posesión, mismos que deben ser probados ante un juzgado, acciones o hechos probatorios que

crean una inseguridad jurídica a la hora de estudiarlos, ya que no se sabe la veracidad del tiempo de posesión y la buena fe de la persona que invade, pero de igual manera no se menciona el papel de la “necesidad” ni como determinar que hay presencia de la misma.

Además, en el nuevo código procesal agrario costarricense, no existe una normativa referente a la resolución de conflictos relacionados con el desahucio de precarios, sino, que solo menciona que cuando se trata de acciones relacionadas con personas en esta condición el INDER (Instituto de Desarrollo Rural) es quien tiene que entrar en juego, considerando que el mismo código se basa en la prescripción positiva para la resolución de casos relacionados con la posesión de bienes inmuebles.

De igual manera, hay que considerar que son familias completas quienes viven en las mencionadas fincas, dándose de esta forma desahucios de personas menores de edad también, que viven junto a sus padres en condición de precario. Familias que no tienen los medios económicos para construir otro domicilio o pagar el alquiler de una vivienda, condición por la cual otras instituciones públicas como el PANI pueden entrar en acción.

Pregunta de investigación

¿Cuáles componentes determinan el análisis jurídico de la prescripción positiva en procesos de desalojo para personas en condición de precario a la luz del nuevo Código Procesal Agrario?

Objetivo general

Analizar el alcance jurídico de la prescripción positiva en procesos de desalojo para personas en condición de precario a la luz del nuevo Código Procesal Agrario.

Objetivos generales específicos

1. Examinar los requisitos de la prescripción positiva como la buena fe en procesos de desalojos de precarios.
2. Cuestionar las razones por las cuales la prescripción positiva no se hace presente en desalojo de precarios.
3. Comparar las normativas existentes en relación con desahucios entre fincas de naturaleza agraria y no agraria.
4. Recomendar o formular recomendaciones relativas con la normativa procesal agraria en temas de la prescripción positiva y desahucios de precarios

Justificación

Es importante en razón de que abre las puertas a un tema que deja duda o un tema en el cual se encuentran vacíos legales con respecto a terrenos invadidos por personas en necesidad. También genera incertidumbre a una parte importante de la población que no cuenta con los recursos ni el conocimiento para adquirir una propiedad que no está debidamente inscrita en el Registro Nacional y que dependiendo del uso que se les dé (a los terrenos) estos pueden ser adquiridos gracias a la explotación socio económica de los mismos. Es muy importante solucionar este problema en virtud de la cantidad de desahucios que se realizan en estas zonas, se encuentren inscritas o no, debido a que utilizando la rama agraria del derecho esos terrenos pueden ser parte de los bienes de la persona en condición de precario, si la tierra está a nombre de un tercero y si se da una activación del aparato judicial con la presencia de la agrariedad.

Esta investigación pretende resolver los fallos del Estado en relación con desahucios de terrenos ya inscritos que han sido explotados de manera socio económica por el tiempo especificado por ley, y que desde su abandono han estado habitados por personas en condición de precario, las cuales los han explotado y han recibido un beneficio no solo personal sino también social con actividades agrarias.

La relevancia social de la presente investigación va dirigida a la población en condición de precario que ha sido despojada de sus viviendas aun sabiendo que son personas que no tienen los medios para “empezar de cero” con sus vidas y hogares, que no tienen el conocimiento de la ley para tener la posesión total de un bien, ni el capital para iniciar la acción protectora de la prescripción positiva.

El aporte a la ciencia se basa en presentar un tema que presenta una mejor visibilidad de las circunstancias que vive parte de la población más vulnerable y brindará una posible solución para las mismas. También dará una perspectiva más clara de cómo afecta el tema de los desahucios a familias de escasos recursos que por necesidad se ven obligados a establecer un hogar en terrenos que no les pertenecen, para de esa forma subsistir y brindar a sus familias lo necesario para vivir. Quienes además no cuentan con los recursos ni el conocimiento en ciertas ocasiones para ser partícipes de

acciones protectoras que la ley establece como lo es la prescripción positiva en temas agrarios.

Esta investigación pretende crear un punto de información y ayuda para las personas de escasos recursos que se encuentran viviendo en tierras de las cuales no son dueños y que por necesidad se vieron en la obligación de entrar a las mismas, que además en muchas ocasiones son desahuciados por quienes son los titulares aun cuando estas personas cumplen la mayoría de los requisitos para poder obtener el dominio de las mismas que establece nuestro sistema normativo agrario.

También pretende dar visibilidad de la problemática en relación con desahucios de personas de escasos recursos a los juristas de nuestro país. Y de esa forma buscar una posible solución que pueda beneficiar a todas las partes que se ven incluidas en este tipo de procesos, y crear esa balanza que busca nuestra ley en relación con la distribución de la riqueza, además de buscar también la igual social que predomina en nuestra Constitución Política.

Esta investigación no pretende entrar en temas de salud relacionados con las condiciones de los precarios, tampoco de ramas del derecho que no tengan relación con la tenencia de propiedad y dominio de la misma, como por ejemplo el derecho penal. Tampoco se abarcarán temas relacionados con delitos realizados por personas que viven en la condición de precario.

Antecedentes nacionales

En primer lugar, se tiene a Liberoff, J. Saborío, Jenny. (2012). Informe de actualización de la Base de datos de asentamientos en condición de precario y tugurio de Costa Rica, al año 2012. Dirección de vivienda y asentamientos humanos departamento de diagnóstico e incidencia social.

La condición de precario ha sido una situación que siempre ha formado parte de la historia de Costa Rica, misma que ha sido alarmante y ha tenido un crecimiento continuo. Es un tema que se hace presente en todas las provincias y erradicar el mismo ha sido un punto de gran dificultad no solo para los gobiernos sino también para la sociedad en general, con intentos fallidos como la Ley Especial para Titulación de Vivienda en Precarios y en Zonas de Desarrollo Urbano no reconocidas, creada en el año 2008, misma que fue derogada en el año 2014.

En el año 2012, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, realizó un conteo de todos los asentamientos en condición de precario del país, dentro y fuera de la gran área metropolitana, esto debido a tener un “inventario” más actualizado de la cantidad de familias que viven en pobreza extrema. Este reporte es el más reciente hoy en día, y se realizó por medio de diferentes métodos como la conformación de comisiones internas para asentamientos dentro del gran área metropolitana y comisiones externas para los asentamientos fuera de la misma.

Luego se encontró el informe Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, Informe de actualización de la Base de datos de asentamientos en condición de precario y tugurio de Costa Rica, al año 2012. (2012), se menciona que: “la provincia con más familias en condición de pobreza es San José con un total de ciento veintinueve asentamientos, seguida por Guanacaste con cincuenta y ocho, Alajuela con cuarenta y seis, Cartago con cuarenta y dos, para llegar a un total de 384 asentamientos en todo el país, la totalidad de viviendas en condición de precario según el reporte brindado es de cuarenta y un mil setecientos ochenta y seis, dentro y fuera de la gran área metropolitana”. Es decir, que la cantidad de familias que viven en pobreza extrema es elevada, según el reporte ya mencionado, es de cincuenta y ocho mil doscientos ochenta y ocho.

Hay que considerar que todas estas familias construyen sus viviendas en “tierras de nadie”, y que gran parte de los asentamientos se encuentran en tierras no inscritas; es decir, que existe la posibilidad de que se haga un desahucio de las fincas por parte del Estado, ya sea para construcción de alguna estructura de uso público o alguna edificación para alguna institución, poniendo en riesgo la vida y la condición de las personas que viven en estos asentamientos, ya que según el reporte citado hay aproximadamente un 91% de personas mayores de edad viviendo en pobreza extrema solo en la provincia de San José, así como también reside un porcentaje considerable de personas con alguna discapacidad.

Considerando este reporte brindado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, se sabe que para el año 2012, hubo una cantidad de mil trescientas ochenta y tres personas en condición de precario que recibieron notificación de desalojo, mismas que son en la gran mayoría de San José con un total de mil ciento setenta y cuatro, y Cartago con un total de doscientos seis. Es decir, que a pesar de que existió una ley que brindaba una ayuda a las personas en esta condición como lo fue la “Ley Especial para

Titulación de Vivienda en Precarios y en Zonas de Desarrollo Urbano”, no fue un gran aporte a la población que estaba en esta condición hasta esta fecha.

El siguiente estudio es de Segundo, Quirós, G. (2008). Discrepancia o discusión en torno al tema del título en la usucapión [tesis de licenciatura, Universidad de Costa Rica].

Como bien se sabe, la prescripción positiva o usucapión, es una acción protectora cuyo objetivo principal es la adquisición de un bien inmueble por medio del cumplimiento de condiciones que la ley ya predispone. En Costa Rica se basa en el uso de esta acción para la resolución de conflictos relacionados con el dominio de tierras, pero se fundamenta en la usucapión ordinaria, es decir, la que de manera imperativa solicita el cumplimiento de los requisitos que se mencionan anteriormente; mismos que son según el código civil de Costa Rica en su artículo 853: Título traslativo de dominio, buena fe y la posesión del bien.

La tesis de grado presentada por Quirós, G. (2008) menciona que la prescripción positiva es utilizada y dividida por dos ramas del derecho, mismas que son el derecho civil y el derecho agrario, en donde la diferencia que tiene un poco más de auge es la utilización de la tierra, es decir, que en el derecho agrario lo que predomina en la prescripción positiva es que el terreno sea no solo para un domicilio, sino que el mismo sea explotado también para actividades agrarias, ya sean vegetales o animales. En otras palabras, la tierra debe estar siempre activa creando así un beneficio para quien sea que tenga la posesión del bien, y en el civil no es necesaria la explotación agraria de la misma. Aun así, dentro del marco jurídico y la tesis mencionada brindada por Gabriela Quirós en 2008, se sigue mencionando la prescripción positiva solo para tierras inscritas, donde el traslado de dominio sigue siendo un punto de relevancia para la existencia de la misma.

Además, entra en juego la Usucapión Agraria Especial, misma que según la tesis ya mencionada se regula en artículo 92 de la Ley de Tierras y Colonización.

“Artículo 92, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). es poseedor en precario todo aquel que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, durante 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 Público”

Hay que resaltar lo que menciona esta ley en relación con la posesión del bien, ya que establece que puede existir este tipo de prescripción positiva si el terreno donde se encuentra la persona o familia en condición de precario es explotado por necesidad y si está debidamente inscrito en el registro bajo nombre de un tercero.

Ahora bien, para que se dé la prescripción positiva agraria, no es necesario que se cumplan los requisitos que menciona nuestro código Civil como la buena fe y un título traslativo de dominio, sino que este tipo de usucapión se regula bajo la ley de Tierras y Colonización, misma que en su numeral 92 establece que con el simple hecho de que la persona en condición de precario realice actividades de posesión que sean estables y efectivas, como dueño del bien, por más de un año y con propósito de ponerlo en producción para su subsistencia o la de su familia, puede activar este tipo de acción protectora, de igual manera, siempre y cuando la tierra esté inscrita bajo nombre de un tercero. Pero de igual manera, hay que considerar que la Ley de Tierras y Colonización, Tercero, Usucapión civil y agraria, (s.f). CIJUL

Para seguir la línea de las diferencias y similitudes entre la prescripción positiva en materia civil y agraria, el CIJUL en su informe de investigación Usucapión civil y agraria, (s.f). CIJUL, deja saber que el abandono de un bien inmueble es una acción que repercute de manera negativa para su propietario, es decir, que puede tener repercusiones legales que entre otros lleva a la pérdida del bien, para que este pase a manos de otra persona que pueda poseer el mismo y lo cuide, siempre y cuando los requisitos de la ley se cumplan, esto para que pueda haber presencia de la prescripción positiva. Ahora bien, hay que considerar que cuando se trata de esta acción protectora, la misma puede derivarse en cualquiera de las dos ramas antes mencionadas, la civil y la agraria.

La distinción entre estas ramas en relación con la usucapión es que no tienen la misma meta u objetivo, es decir, ambas tienen una “dirección” distinta con respecto a lo que se quiere lograr con la aplicación de ella en la resolución de conflictos de dominio. Cuando se trata de prescripción positiva agraria, lo que esta busca es que las tierras puedan “cumplir su función socio-económica” que genere un beneficio no solo para quien posee y trabaja la tierra, sino también para la colectividad. En otras palabras, este uso de la prescripción lo que busca es favorecer a quien trabaja y le saca provecho a la tierra, pero cuando se trata de prescripción positiva en materia civil, lo que se busca es una

certeza jurídica relacionada con la tenencia de bienes, es decir, que puede favorecer a las partes aun cuando no sea explotada por alguna de ellas.

De igual manera, se aprecia dentro de la investigación que las discrepancias para las personas en condición de precario seguirán siendo parte de la problemática del país, considerando que hay muchas probabilidades de que en algunos de los asentamientos se de la actividad agraria y en otros no. Lo anterior genera una nueva incertidumbre ligada con la naturaleza del terreno, abriendo las puertas a cualquiera de las dos ramas del derecho en donde la prescripción positiva se hace presente, sea en materia agraria o civil.

Ahora bien, este tema también genera actividades que no se consideran lícitas o actividades que se tornan nocivas para la salud de las personas que viven en este tipo de condiciones, como lo puede ser la creación de criaderos clandestinos de animales, como se pudo apreciar en el último incendio del precario “Los Huevitos” en Alajuela, en donde una de las personas afectadas por el incendio tenía un criadero de porcinos debajo de su casa, mismos que se vieron afectados por el fuego, pero que gracias a la acción de los bomberos se pudieron salvar.

Por otra parte, se puede notar que existe un vacío en el conocimiento de la ley, que se puede aplicar en beneficio propio como lo pudo haber sido para esta persona con el criadero; es decir, que si esta persona hubiese explotado de manera correcta la tierra en la que habita, esto hubiese generado una consecuencia positiva en referencia a la propiedad. En otras palabras, si hubiese una explotación de la tierra visible, y se obtiene un beneficio socioeconómico personal o colectivo, siempre ligado a la necesidad de quien vive en el terreno, esto habría generado una activación positiva de la ley para quien hiciera uso de la prescripción positiva.

Cuarto documento, Gonzales, C. (s.f). La Usurpación de bienes inmuebles en la jurisprudencia costarricense, durante el periodo 2010-2014.

En cuanto a la activación de la prescripción positiva, se menciona que las dos ramas del derecho en las cuales esta acción protectora se hace presente, se basan en los mismos requisitos; algunos de los cuales serían la buena fe y el título traslativo de dominio mismo. Según el ensayo mencionado este no debe ser confundido con la posesión, ya que esta no sustituye el título.

Gonzales, C. (s.f). “El título y la buena fe se hallan tan ligados que incluso se ha llegado a afirmar que “la falta de justo título excluye la buena fe”, según la resolución del

Tribunal 2do Civil, Sección Primera, N.320 de las 14:50 horas del 29 de agosto de 2012:

“Además del título, la posesión requiere buena fe en el poseedor. Si el poseedor tiene duda no se reputa de buena fe. Además de ello, se requiere que sea una creencia seria y fundada. Por eso la falta de un título excluye la buena fe porque nadie puede creerse seriamente propietario de la cosa si no tuviere justo título para ello. Pero no basta el título para tener por cumplido el requisito de buena fe, porque puede suceder que, aun teniéndolo, el poseedor sepa ese título está viciado de nulidad, como ocurriría si la transmisión se hiciera por dolo o violencia ejercida por el poseedor.” Esto en otras palabras a lo que pretende llegar es que la falta del debido título excluye la buena fe, pero que la tenencia de este no necesariamente supone la buena fe”.

Esto lleva a la conclusión de que, dentro de la práctica, el acto probatorio de la buena fe, es un tema que puede llegar a tener distintos obstáculos para quien la alegue, considerando que en caso de que exista duda con respecto a ella, se determina que la misma no existe. Además, se dice que si no hay un título traslativo también se excluye la buena fe, aun sabiendo que la existencia del título traslativo no es algo que se hace presente siempre cuando hay abandono por parte del dueño de un terreno, como ocurre en los casos de asentamientos de precario, mismos que nacen a partir de un abandono total por un periodo de tiempo no determinado de un terreno, donde personas por necesidad tienen que construir sus hogares en el mismo terreno. Hay casos de personas que han cumplido con el tiempo establecido por ley para que haya presencia de la prescripción positiva, no hay forma en que estas puedan dar una prueba formal y fundamentada del plazo, la buena fe y mucho menos de un título traslativo.

“Artículo 92, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). 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 ininterrumpida, 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 Público.”

Los poseedores en precario que tengan posesión decenal en las condiciones enunciadas en el párrafo anterior podrán inscribir su derecho de acuerdo con lo establecido en esta ley y por el procedimiento de información posesoria; 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 1º de la ley N° 3336 del 31 de julio de 1964).” Es ahí donde surgen nuevas inconsistencias con respecto al uso de la tierra, considerando nuevamente que no siempre la totalidad de un asentamiento de precario vive de la explotación de la tierra en la que habitan.

Quinto documento, Desahucios por mera tolerancia, (s.f). CIJUL.

La mencionada investigación dirige a la explicación de procesos de desahucios siempre unida a la normativa del país y de jurisprudencias de procesos realizados en esta materia. Aclarando ciertos puntos, pero a la vez abriendo portillos para la duda con respecto a este tipo de acciones, como puede ser la legitimación de un proceso de desahucio, ya que cuando se trata de esto, la investigación dirige a la Ley de arrendamientos urbanos y suburbanos, en su artículo 449 menciona que “*La demanda de desahucio podrán establecerla quienes comprueben tener derecho de propiedad o de posesión de la finca*”. Ahora bien, el artículo en sus siguientes párrafos también menciona que se puede activar este proceso ante cualquier persona y entre ellas los individuos en condición de precario, pues puede tener cierto “choque” con la materia agraria a la hora de aplicar la prescripción positiva.

Cabe recalcar que no siempre las tierras van a tener quien las posea cuando se trata de “tierras de nadie” y no siempre las mismas cumplen con los requisitos para hacer uso de la acción protectora, es decir, ¿qué pasa con las tierras que no se encuentran inscritas y las mismas son utilizadas como asentamientos de precarios por mera necesidad?, en otras palabras hay puntos que la normativa costarricense no toma en cuenta en relación con los precarios, como por ejemplo la no posesión de las mismas, el uso que se les da a las tierras por parte de quien las posee, y el no establecimiento de una “naturaleza” del terreno, entre otros.

A la hora de notificar un desahucio, se declara la posesión para quien activa el proceso y de ser necesario la policía puede realizar un allanamiento según la ley ante quien se oponga al proceso, mismo que nuevamente, pretende realizar una acción ante una persona o familias que no cuentan con el conocimiento ni los recursos para activar el

proceso de manera rápida y eficaz, para de esa manera detener una acción como la mencionada. Tampoco se toma en cuenta que las personas que se encuentran en estos lugares los toman por necesidad y las mismas no cuentan con los recursos para dar inicio a la construcción de un nuevo hogar para sus familias, es decir, que la ley no protege del todo a las personas que se encuentran en esta condición.

Se dice que la jurisdicción y normativa costarricenses pretenden buscar un balance cuando se trata de distribución de la riqueza, así como también buscan una igualdad para la comunidad, pero estos principios no se ven cumplidos cuando este tipo de acciones se realizan sobre personas que tienen una falta considerable de recursos y además no siempre se les brinda la ayuda que ellos necesitan para tener un hogar, ya que si estas personas no activan un proceso de prescripción positiva para obtener el dominio de una propiedad, ninguna parte del Estado lo hace por ellos. Hay personas en esta condición que cumplen con los requisitos que la ley agraria determina para que se proceda con la prescripción positiva. Con el simple hecho de que quien entre a una tierra por necesidad y explote la misma para tener un beneficio propio y colectivo por un tiempo determinado ya es razón válida para que se pueda hacer presente esta acción protectora; pero dicha acción ni siquiera es mencionada a quienes se ven afectados por los desahucios.

Antecedentes internacionales

Primero, Medina, N.J. (2022). La función de la usucapión: la posibilidad que el propietario pueda invocar o hacer valer la prescripción adquisitiva de dominio. [tesis de licenciatura, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo].

La prescripción positiva es una acción protectora que se utiliza no solo en Costa Rica, sino en una gran parte del mundo, donde la finalidad de esta es siempre la misma para cada país, en la tesis brindada por Medina, (2022), se menciona que la finalidad o la meta que tiene la prescripción positiva es que busca una seguridad jurídica y la generación de riqueza, donde describe que para la seguridad jurídica:

Medina, N.J. 2022, (p.15). Menciona: "la prescripción adquisitiva de dominio persigue conceder firmeza a las relaciones jurídicas, eliminar la incertidumbre, con el fin de satisfacer la necesidad social de verdad acerca de las titularidades, contribuyendo de esta manera con la paz social y lo más importante otorgando seguridad en el dominio de los bienes."

Es decir, que la prescripción positiva busca que la incertidumbre no se haga presente con respecto al dominio de propiedades y de esa forma tener un mejor control con la titularidad de estas, por medio de esta acción protectora que al final de cuentas es siempre implementada o activada por el aparato judicial costarricense.

Con respecto a la generación de riqueza,

Medina, N.J. 2022, (p.15) menciona: “Referida a la gestión productiva de los bienes, aprovechamiento económico, destinado no solo al beneficio particular sino al de toda la colectividad (conocida como función social de la posesión), toda vez que al grupo social le interesa que los bienes sean utilizados de manera provechosa.”

Esta definición lleva a un pensamiento dirigido a la materia agraria, considerando que se menciona una explotación de la tierra, donde no se da un beneficio para una sola persona, sino que se habla de una colectividad, como lo establece la jurisprudencia y normativa agraria. Es ahí donde se abre la puerta para la inseguridad jurídica, tomando en consideración que es una de las metas de la prescripción positiva, pero esta acción protectora sigue teniendo sus faltas en relación con los temas que dividen una propiedad de la materia civil y de la materia agraria, como lo es la naturaleza de los terrenos; considerando que un asentamiento de precario no siempre se establece por una sola familia, sino que en muchas ocasiones es establecido por varias familias.

En otras palabras, no hay normativa que ayude al sistema jurídico a determinar la naturaleza de un terreno que se encuentre en uso por las personas en condición de precario; esto en razón de que se encuentra la misma problemática mencionada en los antecedentes nacionales presentados anteriormente, pues no todas las personas de estos asentamientos se dedican a las actividades agrarias para la subsistencia de la familia, o no todas las familias explotan el territorio sacándole un beneficio propio o para la colectividad como lo establece el código agrario y procesal agrario para que se aplique la existencia de la prescripción positiva.

Es decir, que a pesar de que esta acción protectora tiene como meta el generar una certeza jurídica de posesión, de igual manera está generando incertidumbres para otra parte de la normativa o de la población que se vea afectada por un proceso de

desalojo de un terreno si se considera la naturaleza del mismo. Además, no se toma en cuenta que los terrenos no siempre se encuentran inscritos en el Registro Civil, es decir, que no existe un título traslativo para la obtención del dominio o la posesión de un terreno, pero sí los demás requisitos como la explotación del bien, o la buena fe, esto en temas agrarios.

Segundo, Osorio, O. (2006). La usucapión como modo derivativo y no originario de adquirir la propiedad. [tesis de licenciatura, Universidad de San Carlos de Guatemala facultad de ciencias jurídicas y sociales], cuando se habla de derechos sobre propiedades, se habla sobre derechos reales. Mismos que esta tesis defino como:

Osorio, O. (2006). "Se considera al derecho real como un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas sustancialmente de orden público, establecen entre una persona que se constituye como el sujeto activo y una cosa u objeto; una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad como sujeto pasivo, a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo, naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al ius perseguendi y al ius praeferendi."

Es decir, que los derechos reales son un derecho absoluto, si hay un sujeto pasivo debe acoplarse a la normativa con la cual estos derechos se manejan, pues se deben abstener de realizar actos contrarios a lo que la ley dispone. Lo anterior en razón de que el no seguimiento de la ley puede crear un perjuicio para quien sea poseedor de un derecho real, como lo puede ser el abandono de su propiedad; ya que esto puede generar una consecuencia negativa, como lo puede ser la activación de la prescripción positiva por un tercero para el patrimonio del sujeto pasivo antes mencionado.

De igual manera, se debe tomar en cuenta que la posesión es un tema importante para la activación de esta acción protectora, término que debe separarse del "dominio" ya que ambos tienen relación mas no son lo mismo, la tesis mencionada define posesión como:

Osorio, O. (2006). Posesión: que no implica la mera tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de ésta, téngase o no título sobre la misma. Por ser de especial naturaleza, algunos autores tratan de la posesión antes que la propiedad. Cuando el propietario ejercita su derecho de propiedad su actuación está amparada por un título jurídico: el dominio."

En otras palabras, para tener la posesión del bien no es necesario ser “dueño” del mismo, si no una tenencia temporal y que quien la posea utilice el bien o lo explote para un beneficio propio o colectivo; pues, esta acción puede tener consecuencias positivas en relación con el dominio del bien a futuro por medio de la prescripción positiva, en este caso agraria, al tomar en cuenta que se da una explotación del terreno.

De igual manera, surgen dudas relacionadas con el tema de la prescripción positiva, esto en razón de que las personas en condición de precario no son parte de la normativa costarricense, es decir, no se determina una forma en que esta población pueda hacer uso de la acción protectora aun cuando cumplen con los requisitos necesarios para que esta sea pronta y cumplida al menos en materia agraria. Tampoco se da una explicación en relación con las tierras no inscritas que se encuentran pobladas por personas en extrema pobreza, y es un tema que al considerar las tesis estudiadas es nacional e internacional.

Tercero, Del Risco, F. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Hay que considerar que la situación de pobreza no es un tema que se da solo en este país, sino que se presenta a nivel mundial, es decir, en todas las partes del mundo existen o han existido asentamientos de precarios construidos por personas que se encuentran en la necesidad de buscar un sitio para vivir. Este es el tema del cual la investigación de Del Risco trata y da visibilidad desde un punto de vista jurídico, de cómo se maneja o se da la situación basado en la normativa de Perú, pero a la vez da un punto de vista global en relación con el tema, pero siempre tomado de la mano de la jurisprudencia y doctrina de Perú.

Esta investigación brinda una característica importante de las personas en condición de precario desde un punto de vista jurídico y consiste en que la parte de la población que se encuentra en precarios o viven en pobreza extrema se ve como la parte débil de una relación jurídica, la investigación menciona que:

Del Risco, F. 2016, (p.133). “Partiendo de una visión tradicional del proceso de desalojo por ocupación precaria, el poseedor siempre ha sido considerado como la parte débil de la relación jurídica y, por tanto, merecedor de especial cuidado y protección.”

Es decir, que para el investigador surgieron distintas dudas, por ejemplo, ¿qué se debe hacer con los desalojos?, ¿se deben promover o limitar?, temas que pueden

generar controversia en relación con el tema de la “protección” que se le debe brindar a la parte de la población que se encuentra en esta condición, debido que las normativas tratan de buscar esa meta, pero no establecen un “cómo” para lograrlo.

De igual manera, la protección que brinda el sistema jurídico de cada país no siempre va dirigida a solo una de las partes de una relación jurídica, es decir, que también se debe buscar una protección para la parte activante de un proceso de desalojo. Debe considerarse que si una de las partes tiene el dominio de un bien inmueble y no se realiza un estudio adecuado este puede ser perdido de manera injusta, es decir, ¿hasta dónde se debe limitar la presencia de un desalojo?, esta fue una de las problemáticas que se vivió en Perú según la investigación mencionada, donde un desahucio como parte del proceso dejó de ser opción para brindar “protección” a la parte “vulnerable”; en otras palabras, la prescripción positiva se deducía casi que desde el inicio del proceso y en razón de esto, los jueces de la Corte Suprema de Perú se vieron obligados a reunirse para establecer un precedente en esta materia.

Para dar resolución al tema, la Corte Suprema del país decide poner ciertas “reglas” en relación con la prescripción positiva, entre ellas:

Del Risco, F. 2016, (p.133). “Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se está refiriendo al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien.”

“El sujeto que goza de legitimación para obrar activa no solo puede ser el propietario, sino también el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un predio.”

En otras palabras, dieron más contexto y uso a los requisitos que tiene la prescripción positiva al menos en Costa Rica, para de esa forma lograr un balance en el uso e interpretación de la ley vigente para la debida protección de las partes de una relación jurídica, en la cual una de ellas lo que busca es defender su patrimonio y la otra está buscando un bien para su familia por necesidad, ya que no cuenta con los medios para comprar un terreno y construir una vivienda. Es decir, que la problemática no siempre fue dirigida a una sola parte de la población, sino que hubo momentos en los que esta acción protectora fue negativa para quienes se encontraban en condición de precario.

Cuarto, Noticias ONU Mirada global Historias humanas, 2023. Los Estados deben de prohibir el desalojo forzoso de quienes usan la tierra para su subsistencia.

La Organización de Naciones Unidas en este artículo se dirige de igual manera a la protección y buena distribución de la riqueza, ya que menciona que:

(ONU, Mirada global Historias humanas, 2023). “El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU asegura que los Estados están obligados a salvaguardar el acceso equitativo a la tierra y su uso y deben abstenerse de desalojar a los usuarios de las tierras de las que dependen para su subsistencia”

Es decir, que los Estados que formen parte de la Organización, están obligados a dar protección a las personas que la investigación anterior describe como “vulnerables”, considerando que normalmente esta población es la que obtiene provecho del bien inmueble. Pero surge de nuevo la duda en relación con los requisitos para que se pueda dar el dominio a otra persona por medio de la prescripción positiva, en razón de que hay ocasiones en las que quien deja su propiedad en manos de otro no siempre es por voluntad propia, es decir que puede darse este título traslativo de dominio por mera necesidad.

De igual manera, este artículo permite tener una visión más allá de lo que un país como Costa Rica vive, esto debido a que muchas de las problemáticas que tienen otros países son completamente distintas a las que viven los costarricenses en su día a día, el artículo menciona lo siguiente como problemática de otros países:

(ONU, Mirada global Historias humanas, 2023). “Los Estados deben hacer todo lo posible para evitar el despojo de tierras durante los conflictos armados internos. Si, a pesar de todo, se producen desposesiones, los Estados están obligados a establecer programas de restitución para garantizar a todos los desplazados internos el derecho a que se les restituyan las tierras de las que se les privó arbitraria o ilegalmente”.

Es decir, que parte de la población vulnerable afectada por un desalojo de la tierra donde viven no siempre es por medio de una relación jurídica que nace a partir de un “dueño” que quiere recuperar su terreno. Sino que hay países que se ven afectados gracias a conflictos armados, por ejemplo, Colombia con las “guerrillas”, quienes luchan por un ideal político a mano armada, problemática que en Costa Rica no se vive.

Además, el artículo establece en relación con los desahucios de terrenos que:

(ONU, Mirada global Historias humanas, 2023). “El Comité pide a los Estados que introduzcan y apliquen una legislación nacional que prohíba explícitamente los desalojos forzosos y establezca un marco para que los procesos de desalojo y reasentamiento se lleven a cabo en consonancia con el derecho y las normas internacionales de derechos humanos”.

Este tema es un proceso que, a pesar de ser una obligación para los Estados, ha presentado una gran dificultad para los diferentes países. Debe considerarse que este tipo de población al encontrarse en un punto en donde sus viviendas deben ser desalojadas de manera imperativa deciden arreglar el “problema” por medio de la fuerza, y las autoridades competentes se ven en la obligación de utilizarla también. Lo anterior tiene como consecuencia una afectación negativa no solo para las personas que están siendo desalojadas, sino también para las autoridades que se ven involucradas por el simple hecho de cumplir con sus funciones.

Quinto, Dammert, M, Revista INVI (2017), Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima

Esta investigación sobre la situación que se vive en Perú con respecto a los asentamientos de precarios, donde se identifica el uso de los terrenos en Barrios Altos, Lima, que es una de las ciudades más pobladas al ser su capital. La investigación menciona que:

Dammert, M. (2017) Menciona:” En Barrios Altos, más de 50% de los arreglos de tenencia son de alquiler, 38% es propia y 10% está en posesión. Además, tres de cada cuatro predios están destinados a la vivienda, lo cual expresa su carácter residencial. Sin embargo, las cifras no retratan la situación real de los usos en Barrios Altos. Del total de predios de uso residencial, se calcula que entre 30% y 50% tienen uso mixto o son modificados para servir como depósitos y almacenes formales o “clandestinos” para los comerciantes que operan en el entorno.”

Los inmuebles son de vivienda colectiva, en la medida que existen espacios internos independientes pero que comparten espacios comunes. Existen diferencias importantes en el tamaño de las quintas: pueden tener de entre 20 a más de 100 espacios independientes en su interior.

Este tipo de utilización del terreno donde en un solo bien inmueble puede haber más de cien espacios independientes que se utilizan como vivienda es un elemento que

puede generar distintas problemáticas, la más sencilla de identificar en este punto sería la inseguridad jurídica que puede nacer a partir de la posesión de los espacios. También pueden surgir problemas a partir de la división de uno de esos espacios ya que no hay un título para ninguno, es decir, que las mismas personas que viven en este tipo de condiciones han creado un sistema que no es de apoyo para la legislación, considerando que no existe un título para tener certeza alguna de quién tiene el dominio y en caso de que haya alguna actividad jurídica entre partes relacionadas con estos lugares no habrá forma de dar una sentencia clara y justa; se recalca que esto puede ser una posibilidad.

Con respecto a las figuras, la investigación menciona que hay tres “sujetos” que son de suma importancia en este tipo de asentamientos o en cualquier otro tipo de bien inmueble que requiera estar inscrito; de igual manera, la normativa que busca dar protección a las partes vulnerables de la población no sigue un curso claro y justo para quienes son partícipes de un proceso de desahucio, sea quien activa el proceso o la parte demandada, los sujetos presentes son:

Dammert, M, Revista INVI (2017), menciona: “Primero, El propietario regularizado que cuenta con título de propiedad, tanto a nivel de las viviendas en las que se dividen las quintas o de las quintas en su conjunto (con inquilinos en su interior). Segundo, Las personas que tienen derechos de posesión, esto es, residentes de un predio por un periodo de tiempo sin la presencia mediadora de una persona reconocida como propietario y que intervenga en el predio. Tercero, Los habitantes en posesión precaria, quienes hoy se encuentran en posesión de un bien sin título posesorio o que han tenido un título que ya ha fenecido por expiración, anulación u otro. También se consideran poseedores precarios quienes han tenido algún contrato de alquiler, pero que se encuentra vencido.”

Proyecciones

Alcances

Esta investigación pretende crear un punto de información y ayuda para las personas de escasos recursos que se encuentran viviendo en tierras de las cuales no son dueños y que por necesidad se vieron en la obligación de entrar a las mismas. Esas personas en muchas ocasiones son desahuciadas por quienes son los “dueños” aun cuando cumplen la mayoría de los requisitos para obtener el dominio de los terrenos, según establece el sistema normativo agrario.

También se pretende que los juristas costarricenses sean conscientes de la problemática en relación con desahucios de personas de escasos recursos; lo anterior para buscar una posible solución que pueda beneficiar a todas las partes que se ven incluidas en este tipo de procesos. Así como procurar una equitativa distribución de la riqueza en búsqueda de esa igualdad social que se proclama en la Constitución Política de Costa Rica.

Delimitaciones

Esta investigación no pretende profundizar en temas de salud relacionados con las condiciones de los precarios o todo aquello que tenga una afectación directa a la misma por motivos de esta condición. No se hablará de las consecuencias que puede tener el vivir en un precario para la salud de las familias. Tampoco de ramas del derecho que no estén relacionadas con la tenencia de propiedad y dominio de la misma, como por ejemplo el derecho penal. Tampoco se abarcarán temas relacionados con delitos realizados por personas que viven en la condición de precario.

Capítulo II. Marco Teórico

Derecho Civil

Conceptualización de derechos reales

Para dar un punto de partida a la investigación, que tiene como idea primordial la cesión de derechos de bienes, la conceptualización de derechos reales en materia civil, que va muy de la mano con la materia agraria, tiene relevancia dentro de este marco teórico ya que guarda cierta potestad para determinar el grado de dominio sobre un bien. Según el diccionario Conceptos Jurídicos. (2018) Diccionario Jurídico (Titular responsable HGAR Digital SL). Los derechos reales se definen como: *“Los derechos reales son aquellos que regulan los diversos grados de dominio que las personas pueden ejercer sobre los bienes. El significado jurídico de la palabra real tiene su origen en el término latino res, que quiere decir cosa.”*

Es decir que, los derechos reales son aquellos derechos que regulan el nivel de dominio que puede tener una persona sobre un bien, mueble o inmueble. En otras palabras, el papel que cumplen los derechos reales sobre un bien es el de dictar el grado de dominio que puede tener una o un grupo de personas sobre un bien para regular las relaciones entre las mismas. Además, es de suma importancia recalcar que este tipo de derechos otorgan a quienes poseen el bien el derecho de disponer del mismo como estos lo deseen, de manera legítima.

El Diccionario del Poder Judicial de Costa Rica. (s.f). Diccionario usual del Poder Judicial, define los derechos reales como:

“Relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa. “Los ‘derechos reales’ es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito. Derecho que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa. El derecho real puede ejercerse y hacerse valer frente a cualquier tercero. Los derechos reales, en

especial el de naturaleza inmueble, suelen ser protegidos por el ordenamiento jurídico mediante su inscripción en un registro especial de naturaleza pública, lo que acredita su dominio o, en su caso, su posesión”.

En otras palabras, el diccionario del Poder Judicial costarricense conceptualiza los derechos reales como aquella relación que existe entre un bien y un propietario, para de esa forma determinar las obligaciones y los derechos que se tienen sobre el mismo, y que este tiene la potestad de usar o disponer del bien a su conveniencia. Además, refiere a un contraste o una comparación con los derechos de crédito, ya que los derechos reales no van dirigidos en el mismo sentido, sino que estos brindan una potestad directa al titular de disponer del bien y de hacer valer sus derechos sobre el mismo ante cualquier ente o tercero.

Conceptualización de propiedad en materia civil

Ahora bien, es de suma importancia tener presente el concepto de propiedad en materia civil y los elementos que la componen, esto, considerando que la materia agraria toma muchos de los conceptos y procesos de aquella. Según el diccionario Expansión. (2023) Diccionario Jurídico (2023 Unidad Editorial Información Económica S.L.) *“La propiedad es una relación jurídica por la que el sujeto titular de la misma, el propietario, está jurídicamente legitimado para poseer, usar y disponer de determinada cosa que constituye su objeto”.*

Esta relación jurídica otorga al propietario una serie de derechos y facultades sobre la cosa, que incluyen el derecho a poseerla, utilizarla y disponer de ella según su voluntad. En otras palabras, el propietario es quien tiene el derecho especial de utilizar y disfrutar de la cosa, así como de controlar su uso y destino. Esto implica que puede utilizarla para sus propios fines, hacer mejoras o modificaciones, alquilarla o venderla, entre otras acciones, siempre y cuando no viole otras normativas legales.

Es importante recalcar que, al existir un dueño de una propiedad, esto genera un derecho para el mismo, el “Derecho de propiedad”, misma que la página Acceso a la justicia. (2023) Observatorio Venezolano de la justicia. (autor no mencionado) define como:

(Acceso a la justicia. (2023)). Define: *“El Derecho humano que tiene toda persona para gozar, disponer y usar un bien que forme parte de su patrimonio. Se traduce, entonces, en el poder directo sobre una cosa o bien, por la que se atribuye a su titular la*

capacidad de disponer del mismo y que no puede ser afectada por un acto del Estado sino mediante un procedimiento previo, debidamente justificado y mediante oportuna y justa indemnización. Aunque está sujeto a los límites que establezca la ley, los mismos no pueden vaciar de contenido este derecho o hacer imposible su ejercicio.”

Es decir que, el derecho de propiedad es un derecho humano fundamental que garantiza a toda persona el goce, cumplimiento de este ante el Estado, disposición y uso de los bienes que forman parte de su patrimonio. Este derecho implica tener un control directo sobre una cosa o bien, lo que otorga al titular la capacidad de decidir sobre su uso, disfrute y disposición. Es un derecho que cuenta con protección legal y no puede ser afectado por acciones arbitrarias del Estado.

Conceptualización de cesión de derechos en materia civil

Es importante para esta investigación desarrollar el tema de cesión de derechos ya que se hablará en su totalidad del derecho de propiedad y cómo se transmite, o se puede dar fin al mismo sobre un bien o una cosa.

(Conceptos Jurídicos, 2018), define: “Cesión de derechos” cómo: “La cesión de derechos es la transmisión de un derecho real o de crédito mediante título a otra persona. En este negocio jurídico el cedente le otorga al cesionario los títulos que tiene sobre algo. Implica que quien recibe los derechos se convierte en el nuevo propietario de lo cedido, en las mismas condiciones que tenía el anterior dueño.”

En otras palabras, la cesión de derechos refiere a un acto jurídico mediante el cual se transfiere a otra persona un derecho real o de crédito por medio de un título con validez legal. En este proceso, la persona quien cede los derechos traspassa al cesionario los títulos que posee sobre algún bien específico. Esta transmisión implica que el cesionario se convierte en el nuevo propietario de los derechos cedidos, asumiendo las mismas condiciones y responsabilidades que tenía el anterior titular.

Además, es importante recalcar que, la cesión de derechos puede ocurrir en diversos contextos legales, como contratos, propiedades, herencias, derechos de autor, entre otros. De manera imperativa, debe existir un mutuo acuerdo entre las partes, es decir, la voluntad para realizar el acto. Asimismo, para que haya validez de la cesión, es de suma importancia que todos los requisitos legales que impone la ley sean cumplidos.

En resumen, la cesión de derechos es un acto jurídico que de manera imperativa debe ajustarse a los requisitos de ley y como punto primordial debe darse por mera voluntad de

las partes. Cuando se habla de cesión de derechos, se habla de una transferencia de un derecho real o de crédito a otra persona mediante un título legal, también refiere a un proceso que confiere al cesionario la propiedad de los derechos cedidos, en las mismas condiciones y términos que tenía el cedente.

Principales acciones protectoras en materia civil

Considerando que el enfoque de la investigación va dirigido a un método de protección de bienes y derechos de la persona quien tiene el dominio de estos, es importante dar conocimiento que dentro del ordenamiento jurídico la prescripción positiva, al menos en materia civil, no es la única acción protectora de bienes que da pie a la defensa de derechos y obligaciones sobre estos.

En el Código Civil se hace referencia a distintas acciones protectoras de propiedad como la “acción reivindicatoria”, misma que Navarro I, (2022). define como: *“la acción que puede ejercitar el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario para exigir la restitución de la cosa y reintegrarla a su poder.”* Es decir que, la acción reivindicatoria permite al titular que no posee el bien exigir la devolución de este a quien tiene la posesión de este sin ser el titular.

Esta acción se encuentra regulada en el artículo 320 del Código Civil. Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. (1887, 28 de septiembre). Ley XXX de 1885. Código civil de la República de Costa Rica, menciona que: *“Art.320. La acción reivindicatoria puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, y subsiste mientras otro no haya adquirido la propiedad de la cosa por prescripción positiva.”* En resumen, este artículo quiere decir que la acción protectora se puede aplicar en contra de quien posea un bien sin ser titular del mismo; pero, que de igual manera puede haber una limitante y la misma es la prescripción positiva, es decir, que mientras quien posee el bien sin titularidad no haya adquirido el bien por medio de la usucapión la acción reivindicatoria puede ser aplicada.

Por otro lado, como parte de las acciones protectoras se tiene la “acción declarativa de dominio”, misma que Navarro I, (2022). define como: *“La acción declarativa de dominio, como su propio nombre indica, va dirigida a obtener la mera declaración de existencia de la titularidad dominical, sin impetrar la condena a la restitución de la cosa.”* Es decir que, esta acción protectora lo que busca es una declaración de que existe la

titularidad ante los ojos de la ley, sin solicitar de manera expresa la restitución de este o sin tener como objetivo primordial este proceso.

También dentro de las principales acciones protectoras que forman parte de la protección de derechos sobre bienes, se encuentran “la acción negatoria”, misma que Navarro I, (2022). define como: *“una acción protectora del derecho de propiedad, que tiene por objeto la declaración de que el inmueble no está sometido a un derecho real del demandado y que se haga cesar el mismo.”* En otras palabras, la acción negatoria refiere que esta acción protectora tiene como principal objetivo dar la protección legítima que tiene una persona al derecho de propiedad, esto por medio de una declaración que solicite una limitación sobre un bien y dicte que el bien no se encuentra de ninguna manera sujeto a ningún derecho real por parte de la persona demandada.

Derecho agrario

Conceptualización de propiedad agraria

Ahora bien, de igual manera es importante conceptualizar y diferenciar la propiedad agraria, ya que ésta es completamente distinta a la civil, o al menos cumple con parámetros distintos para determinar la propiedad del bien o de la cosa, aun así, el concepto de esta se deriva del concepto civil.

CIJUL, La Propiedad Agraria, 2011, (p.2) menciona: “La Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia desarrolló el concepto de propiedad agraria, contrapuesta a la civil. La noción de propiedad agraria era una propiedad posesiva: el ejercicio efectivo de los atributos del dominio consistente en la cría de animales y el cultivo de vegetales.

En esa época la Sala Primera desdobló dos conceptos: titularidad y propiedad. Una persona podía ser la titular o propietaria registral de una finca. Pero otro sujeto podía ser el propietario agrario del fundo. Durante esa época de auge del Derecho Agrario, los conflictos entre el titular y el dueño agrario normalmente se dirimían a favor de éste.

Por consiguiente, si alguien iba a adquirir un bien, el peor error en que podía incurrir era limitarse a realizar un estudio de registro. Lo verdaderamente decisivo era la investigación de campo, para determinar cuál era la "realidad" de la propiedad posesiva agraria. En esa época la propiedad agraria vencía a la publicidad registral. A

lo largo de la primera década de este siglo, Sala Primera parece haber reunificado los conceptos de titularidad y propiedad.”

Esto quiere decir que, gracias a la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, se dio el nacimiento del concepto de “propiedad agraria”, mismo que se contrapone en diversos aspectos a la propiedad civil. Cuando hubo un auge dentro de la jurisdicción del país en materia agraria, se le daba un concepto a la propiedad agraria de una propiedad posesiva, que se basaba en la explotación efectiva de los atributos del dominio, como podía ser por medio de la agricultura o por el cuidado de animales, como la ganadería. Debido a que una persona podía tener la titularidad de un bien y otra podía tener el dominio agrario del mismo la Sala Primera se vio obligada e hizo una distinción entre los conceptos de “titularidad” y “dominio”.

CIJUL, La Propiedad Agraria, 2011, (p.3). define: “El concepto de propiedad agraria posesiva -contrapuesto a la titularidad- es totalmente incompatible con un sistema de publicidad registral normativa. Desde que se reconoce la posibilidad eventual de que un sujeto, distinto del titular registral, pueda ostentar un mejor derecho de propiedad, preferente y excluyente al del dueño registral, en ese momento la publicidad registral queda reducida a un simple indicio, desprovisto de toda fuerza normativa.

Agregando que el concepto de propiedad agraria lleva en su seno el germen de su propia negación. Desde que admite que el nuevo propietario agrario, quien no ha poseído nunca el fundo, pueda beneficiarse de la propiedad posesiva desplegada por su tradens, se admite, implícitamente, la validez del derecho del propietario registral, cuyo derecho se deriva de la propiedad posesiva de quien inscribió su derecho por primera vez, mediante una información posesoria.”

En otras palabras, el informe de investigación crea una comparación entre la propiedad agraria posesiva y la titularidad que prioriza el derecho civil, ya que la propiedad agraria dentro de sus requisitos no toma como elemento principal la titularidad del bien. Esto quiere decir que en temas de agrariedad, la titularidad del bien pierde fuerza jurídica o normativa cuando nace un reconocimiento de que una persona distinta a quien tiene la titularidad del bien tiene mayor derecho sobre la propiedad agraria.

Además, se resalta que el concepto de propiedad agraria este lleva en sí mismo la contradicción de su propia negación, ya que permite que una persona que no tenía posesión de una tierra pueda beneficiarse de la propiedad posesiva del anterior terrateniente, esto valida de manera tácita el derecho del propietario registrado cuyo título se basa en la posesión de quien inscribió su derecho por primera vez, a través de una información posesoria.

En este sentido, se cuestiona la eficacia de la publicidad registral en el ámbito de la propiedad agraria posesiva, ya que la misma queda limitada a un simple indicio y pierde su carácter normativo. La propiedad posesiva agraria plantea la posibilidad de que un sujeto adquiera un mayor derecho de propiedad sobre la base de la posesión anterior, incluso sin haber tenido nunca una posesión efectiva del terreno.

También, El Diccionario Usual del Poder Judicial. (2020). Poder Judicial de la República de Costa Rica. Define la propiedad agraria como: *“Aquella que alcanza el poder directo e inmediato de uso, goce y disposición sobre un objeto material, mueble o inmueble, destinado a la explotación del fundo agrario. La noción de propiedad agraria comprende la propiedad intelectual.”*

En otras palabras, quiere decir que, la propiedad agraria se refiere a la potestad directa sobre bienes muebles o inmuebles, que tienen como principal función un uso agrario. Esto implica que el propietario agrario tiene la jurisdicción o la facultad de dar uso al bien y disponer del mismo, siempre y cuando esté relacionado con actividades agrícolas, ganaderas u otras actividades productoras en el ámbito rural.

Nuevamente, con esta conceptualización brindada por El Diccionario Usual del Poder Judicial se recalca que para que exista el termino de “propiedad agraria” debe haber una explotación agrícola del bien; para obtener provecho socioeconómico de la misma, ya sea por medio del cuidado de animales, la ganaría o dedicar el terreno a la siembra de cultivos para el consumo propio de quien siembra y la venta de los cultivos.

Principales acciones protectoras en materia agraria

Al igual que en la materia civil, la materia agraria cuenta con acciones protectoras de la propiedad, mismas que en su mayoría se utilizan en ambas materias, pero con ciertas distinciones en sus requisitos, es decir, que no solo la prescripción positiva

puede ser utilizada como un recurso de protección a los bienes, sino que hay una variedad de estos para determinados casos.

Dentro de estos recursos podemos encontrar la “acción reivindicatoria”.

Mora R, 1992, (página 69). Define: “Una acción de naturaleza real, con efectos erga omnes, cuya finalidad esencial es la restitución de la cosa mueble o inmueble a su propietario legítimo, y de la cual ha sido despojado por un tercero quien la posee ilegítimamente. Es la “actio in re” por excelencia. Con esta acción el propietario ejercita el “ius possidendi” ínsito en su derecho de dominio. La doctrina más especializada en esta materia atribuye a esta acción las siguientes características:

a) De naturaleza real: O que puede ejercitarse contra cualquiera que posea la cosa sin derecho;

b) En recuperatoria o restitutoria: Su objetivo básico es obtener la posesión material del bien;

c) Es de condena: la sentencia favorable al actor impondrá un determinado comportamiento al demandado. La acción reivindicatoria constituye el más enérgico remedio procesal frente a la agresión más radical que puede sufrir el propietario y que es el despojo de la cosa que le pertenece.”

En otras palabras, la acción reivindicatoria entra en juego cuando una persona de manera ilegítima tiene la posesión de un bien, ya sea mueble o inmueble, y su poseedor legítimo solicita la restitución del bien ya que fue despojado del mismo. Además, el autor menciona que para este tipo de acción existen ciertas características, entre ellas, que esta acción se puede activar en contra de cualquier poseedor ilegal, que la meta principal de la acción es devolver a su titular genuino el bien, es decir la restitución de este y que la condena de la acción para la persona demandada es la de devolver el bien a su titular.

Ulate E, 2009, (página 166). “La acción reivindicatoria y la de mejor derecho de posesión o “publiciana”, requieren que el proceso recaiga sobre un bien de naturaleza agraria, sobre un bien productivo en donde se pueda desarrollar la función económica y social de la propiedad agraria. Se trata de una acción de naturaleza real, mediante la cual el propietario o poseedor de un bien agrario, que ha sido despojado en forma ilegítima, solicita la recuperación del bien, y la condena en daños y perjuicios.”

En otras palabras, a lo que refiere Ulate en su texto es que para que este tipo de acciones tengan un grado de efectividad a la hora de activarlas mediante un proceso judicial agrario, estas deben estar enfocadas en bienes de naturaleza agraria, es decir que se exploten de manera agrícola y que gracias a esa explotación pueda obtener un beneficio socioeconómico quien la posea.

También, como parte de las acciones protectoras se puede recurrir a “la nulidad de títulos y títulos repetidos”.

Ulate E, 2009, (página 169). “La acción de nulidad de títulos, la demanda puede ser establecida ya sea por el propietario registral o por el poseedor legítimo de un bien de naturaleza agraria, contra otra persona que, sin tener mejor derecho de posesión, ha titulado indebidamente el inmueble, por el trámite de información posesoria. La acción nace, precisamente, con motivo de una oposición al trámite de la información posesoria, o con posterioridad a la inscripción del título en el registro. Y debe dirigirse contra el titulado o contra quien favoreció la inscripción.”

Lo anterior se refiere a que este tipo de recurso puede ser activado cuando una persona que no tiene mejor derecho de posesión sobre un bien obtiene de manera indebida la titularidad del mismo, por medio de un proceso de información posesoria. Esta acción protectora puede ser activada ya sea por su titular legítimo o por su poseedor agrario, y puede ser activada cuando se detecte que el bien fue obtenido de manera fraudulenta o posterior a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Y también se puede encontrar dentro de los recursos para protección de bienes, “la acción declarativa o de certeza”. Recurso que al igual que en la materia civil, en la materia agraria sigue siendo una acción de gran ayuda para muchos, en razón de que ayuda a prevenir muchos de los problemas jurídicos que se presentan en relación con un bien.

Ulate E, 2009, (página 169). “La acción declarativa o de certeza es más bien de naturaleza preventiva o defensiva del derecho real y del goce actual del bien mueble o inmueble. No está contemplada en forma expresa en nuestro ordenamiento jurídico, pero tanto la jurisprudencia nacional como la doctrina lo admiten.

La sentencia número 502-75 de la Sala Primera de la Corte, en su quinto considerando, expresó sobre esta acción lo siguiente: “O como ocurre con la llamada acción de declaración de certeza, que se da cuando otro niega o discute el derecho

del propietario, sin que este haya sido despojado de la cosa; el propietario demanda para que se afirme erga omnes que la cosa le pertenece a fin de oponer esa declaración a los terceros”

En relación con la acción declarativa o de certeza, más que un recurso de protección se puede considerar un recurso de prevención, ya que su principal meta o lo que busca directamente es que se dé una declaración erga omnes (frente a todos), una afirmación del derecho de propiedad de un bien, es decir, que una vez obtenida la afirmación del derecho de posesión ante los ojos de la ley, la meta de este recurso se puede dar por cumplida, aun así el bien siga en dominio de otra persona.

Prescripción positiva civil y agraria

Conceptualización de prescripción positiva

Dirigiéndose al rumbo de la investigación, es de suma importancia brindar un concepto más a fondo de lo que trata y en lo que se basa la prescripción positiva, siempre con un enfoque en la normativa costarricense.

(CIJUL, La Usucapión, s.f, p.2). Define: “La adquisición del dominio u otro derecho real posible, por la posesión continuada del mismo durante el tiempo con las condiciones que fija la ley. De modo, pues, que el usucapiente, durante ese tiempo y con esas condiciones aparece, figura, actúa o viene comportándose como titular del derecho de que se trata. Y ese derecho que realmente no le pertenecía, se convierte en suyo en virtud de que ha venido apareciendo como si le correspondiese. Por la usucapión, el estado de hecho que se prolonga en el tiempo se convierte en estado de Derecho.”

En otras palabras, que la prescripción positiva nace a partir de una relación entre un propietario, y un bien determinado que se pondrá como objeto de propiedad. Según el concepto que brinda el informe del CIJUL, la usucapión es un método legal de protección de tierras mediante el cual una persona puede adquirir la potestad total sobre una propiedad, a través de la posesión y explotación agraria continua de ese bien durante un período específico, siempre y cuando estas se apeguen a los requisitos establecidos por ley.

Quien posee el bien, es decir, quien se considera “usucapiente”, en el periodo de tiempo establecido por ley para que la usucapión pueda tener auge, debe comportarse como si tuviese la titularidad del bien y disponer del mismo. En otras palabras, la usucapión, tiene el poder de convertir un estado de hecho de poseer la propiedad durante

un tiempo determinado en un estado de derecho, para de esa forma otorgar a quien figura como usucapiente un derecho que antes no tenía. Es una figura legal que busca otorgar seguridad jurídica y estabilidad en las relaciones de propiedad, premiando a aquellos que han poseído de manera continua y pacífica un bien durante un tiempo establecido, aunque no sean los titulares registrados originalmente.

(CIJUL, La Usucapión, s.f, p.2). Define: “Una investidura formal mediante la cual una posesión se transforma en propiedad. Es, pues, algo más que un medio de prueba de la propiedad o un mero instrumento al servicio de la seguridad de tráfico es la identidad misma de la propiedad como investidura formal ligada a la posesión”

Es decir que, la prescripción positiva también se puede ver como un proceso legal mediante el cual la posesión de un bien se convierte en propiedad de manera formal, mismo que va más allá de ser simplemente una prueba de propiedad o un medio para garantizar la seguridad en las transacciones. En realidad, la prescripción positiva es la esencia misma de la propiedad, ya que establece una conexión directa entre la posesión y la titularidad formal de un bien.

A través de la usucapión, aquel que ha poseído un bien de manera continua y pacífica durante un período de tiempo establecido por la ley adquiere la investidura formal de propiedad sobre ese bien, es decir que es un mecanismo legal que reconoce la importancia de la posesión como base para establecer derechos de propiedad y brinda estabilidad y certeza jurídica a los titulares de esos derechos. Según este mismo documento ya antes mencionado, la prescripción positiva tiene un fundamento base, que nace a partir de una “idea” que convierte un estado de hecho a un estado de Derecho.

(CIJUL, La Usucapión, s.f, p.2). menciona: “El fundamento de la prescripción positiva se halla en la idea de que, en aras de la seguridad del tráfico, es un principio, aconsejable que, al cabo de determinado tiempo, se convierta en titular de ciertos derechos quien, aunque no le pertenezcan, los ostenta como suyos, sin contradicción del interesado”

Es decir que, la prescripción positiva se basa o fundamenta en la idea de garantizar la seguridad en las transacciones y relaciones jurídicas. Se basa en un principio que sugiere que, al transcurrir cierta cantidad de tiempo, una persona que ha exteriorizado ciertos derechos como si fueran propios, y sin oposición alguna por parte del titular legítimo, debe obtener esos derechos como propios ante los ojos de la ley.

En otras palabras, la posesión continuada y pacífica de un bien o derecho durante un tiempo determinado se considera suficiente para adquirir la propiedad o el derecho de manera formal, ya que el paso del tiempo sin contradicciones crea una presunción de que el poseedor es el legítimo titular. Esto se hace en beneficio de la seguridad jurídica y la estabilidad de las relaciones sociales y económicas, evitando disputas prolongadas en el sistema administrativo y judicial, promoviendo la confianza en las transacciones.

Diferenciación entre prescripción positiva en materia civil y agraria

Al igual que en la materia civil, la prescripción positiva se presenta en la materia agraria, siempre y cuando se tomen en cuenta ciertos requisitos que en lo civil no son considerados parte del proceso y eliminando otros a los que en esta materia no se les da la importancia que les da lo civil como titularidad.

Fernandez J, 1985, (p. 33). “La Usucapión agraria tiende a procurar que la tierra cumpla su función socioeconómica en función de la colectividad, mientras que la usucapión civil procura más que nada satisfacer el principio jurídico de la seguridad en su aspecto de certeza. La usucapión agraria protege, estimula y premia únicamente al que trabaja la tierra otorgándole la calidad de propietario; la usucapión civil puede otorgarle tal calidad a quien ni siquiera explote el derecho real”.

O sea, cuando se habla de una prescripción positiva civil, se habla de un recurso que solo busca una seguridad y una certeza ante la ley, en otras palabras, esta materia no se fija en la manera en que se explota o desarrolla el bien, sino que el enfoque se centra en la adquisición del derecho de posesión a través del cumplimiento de los requisitos que el Código Civil establece, como lo son la buena fe, un título traslativo de dominio y la posesión.

Cuando se trata de prescripción positiva agraria, se establece que la meta primordial es que la tierra pueda cumplir la función que tiene en beneficio de quien la explota y en beneficio de la colectividad. Es decir, que promueve la explotación del bien que se encuentra en cuestión, ya sea por medio de la agricultura o la ganadería, buscando “premiar” a quien desarrolla este tipo de actividades otorgándole una titularidad que antes no le pertenecía, de igual manera, intenta encontrar una medida justa a la hora de otorgar derechos sobre un bien. En otras palabras, a pesar de que la prescripción positiva en materia civil y en materia agraria es un concepto que se dirige a adquirir un

bien tras el cumplimiento de cierto tiempo ya antes establecido, tienen una orientación y un objeto completamente distinto.

Requisitos para la prescripción positiva

Título traslativo de dominio

Conceptualización de título traslativo de dominio o justo título.

Tomando en cuenta que para que se cumpla o se haga efectiva la prescripción positiva al menos en materia civil deben existir ciertos requisitos ya establecidos en la normativa del país, dentro de estos se encuentra el título traslativo de dominio o bien el justo título.

Martínez, J. 2001, (p. 131). "Generalmente, por justo título entendemos aquel acto jurídico a través del cual una cosa entra en patrimonio de un sujeto y se ha efectuado bajo el cumplimiento de las disposiciones legales correspondientes y establecidas por el ordenamiento jurídico para el caso o negocio de que se trate"

Esto quiere decir que un justo título se puede ver como un acto jurídico, el cual se basa en el cumplimiento de los requisitos de la ley para que un bien o una cosa pase a ser parte del patrimonio de una persona; además, el contexto de este acto puede variar según el tipo de negocio que se llegue a realizar. Por ejemplo, una donación o una compra-venta, que en cualquiera de los casos se espera por parte del ordenamiento jurídico que el proceso de obtención del justo título se apegue siempre al marco de la ley.

Herrera, M. 2001, (pp. 44-45). "El título traslativo de dominio es la posesión misma, y que el justo título es aquel que tiene el carácter de ser lícito, por lo que en nuestro derecho la posesión ad usucapionem debe reunir los requisitos de ser continua, pública y pacífica, comportándose quien la ostenta como su verdadero titular"

Es decir que, de igual manera, el título traslativo de dominio, es todo título que se apega a las disposiciones establecidas por ley para tener una validez jurídica. Además, se menciona como ejemplo que en el caso que se pretenda alegar la existencia de una prescripción positiva civil, debe cumplir de manera imperativa con los requisitos establecidos por ley para que la misma tenga validez, y esto implica que quien alega la existencia de la acción protectora debe comportarse como el titular legítimo del bien.

Buena fe

Conceptualización de la buena fe en materia de Derecho

Es de saber común que cuando se refiere a la “buena fe” se refiere a la ética, un término que se apega a la conducta de las personas en su diario actuar, pero en términos de la prescripción positiva la “buena fe” en materia civil tiene un papel sumamente importante ya que es uno de los requisitos base de la misma y es el que busca que al momento de realizar un acto jurídico no se le esté efectuando un daño a alguna de las partes o a un tercero.

Martínez, J. 2001, (página 126). “La buena fe se entiende como la manera de actuar con honestidad, con apego a la ley y con la certeza de no estar perjudicando a ninguna persona; se trata de una actitud psicológica, éticamente recta. Desde este punto de vista jurídico y para tener eficacia en este ámbito, la buena fe reúne tanto elementos morales como jurídicos, estos elementos deben relacionarse y complementarse.”

En otras palabras, en Derecho, la buena fe refiere al actuar con honestidad en cada acto o proceso realizado para cumplir una meta, siempre y cuando este se apegue a los requisitos de ley y que no tenga afectación ninguna de las partes o terceros relacionados. Además, este término también comprende no solo el actuar conforme con los requisitos de ley sino también con respeto a los derechos de las demás personas. Es decir que, dentro del derecho, la moralidad y la juridicidad son elementos que no solo deben estar relacionados entre sí, sino que deben ser objeto de complemento para los actos jurídicos.

Rojas, A. 2021, (p.189) “El principio de buena fe irradia a todo el ordenamiento jurídico e impone una serie de comportamientos a las personas públicas y privadas, tanto en los ámbitos procedimental (procedimientos administrativos llevados a cabo en el seno de la Administración pública), procesal (en los distintos procesos jurisdiccionales) y contractual (en lo que se refiere a la formación, ejecución y extinción de los contratos); inclusive, en el ejercicio del derecho a la autonomía de la voluntad. Precisamente, la principal característica del principio de buena fe, es el dar cobertura a la exigencia de una serie de comportamientos, que resultan aplicables a todas las ramas del ordenamiento jurídico y que, al propio tiempo, le son exigibles a cualquier persona, sea esta de derecho público o privado.”

Se puede definir la buena fe como un principio que cubre a todo el ordenamiento jurídico; de igual manera, establece una serie de actuaciones a las que deben apegarse

las entidades públicas y particulares. Como una de las características base de la buena fe es que aplica o impone estos comportamientos, mismos que son aplicables a todas las ramas del derecho, y son exigibles en cualquier persona.

Buena fe y principios relacionados

La buena fe dentro del derecho se encuentra relacionada o conectada con distintos principios de este, mismos que están apegados a la ética y moral de las personas. Estos principios tienen como objetivo principal reforzar de una manera u otra la importancia de los valores como la honestidad y justicia dentro de los procesos judiciales que se desarrollan en el país.

Dentro de estos principios se puede encontrar el principio de seguridad jurídica:

Rojas, A. 2021, (p.p.192-193) define: “El principio constitucional de seguridad jurídica, garantiza la certeza del derecho y pretende conformar un marco de certidumbre en la relación jurídica que se establece entre la Administración pública y las personas, dentro de una especie de ambiente de predictibilidad, bajo el cual, la Administración es clara y honesta en lo que exige de las personas y estas, de forma transparente pero al mismo tiempo, confiadas en su adecuación al marco normativo, no deban sentir preocupación acerca de un cambio antojadizo, de confusiones u ocurrencias del poder público; así lo estimó el Tribunal Constitucional Español cuando afirmó que el principio de seguridad jurídica “Implica que el legislador debe perseguir la claridad y no la confusión normativa, debe procurar que acerca de la materia sobre la que se legisle sepan los operadores jurídicos y los ciudadanos a qué atenerse y debe huir de provocar situaciones objetivamente confusas” (STC 46/1990 de 15 de marzo).”

En otras palabras, el principio de seguridad jurídica es un principio que promete a la población una certeza y un balance en las relaciones que pueden surgir entre el aparato judicial y la población de un país; es decir, que busca dar protección a los derechos de la comunidad siempre basado en una normativa ya establecida para la resolución de conflictos, promoviendo así la equidad entre las partes que forman el proceso.

Además, de que este principio promete que sin importar el fondo del conflicto que se esté llevando a cabo, el Sistema Judicial siempre se va a apegar a la normativa del país, la cual es estable y consistente; es decir, que cada decisión que se tome, llevará un

fundamento legal que promete que no habrá de ninguna forma un cambio repentino o alguna decisión arbitraria.

También se puede encontrar el principio de confianza legítima:

Rojas, A. 2021, (p.p.198) define: “El principio de confianza legítima está íntimamente relacionado con el de buena fe, dado que el primero crea un ámbito de protección a las personas, de manera tal que puedan esperar, de buena fe, que sus comportamientos no sean variados o desconocidos abruptamente por los poderes públicos. La confianza legítima es, entonces, una concreción de garantía que resguarda la confianza de las personas, ante situaciones en las que las diversas administraciones públicas pueden sorprender al administrado con un cambio, giro o modificación inesperado en su conducta. Así, hay una intensa relación entre la confianza legítima y la buena fe, pues como lo afirmó Dromi (1973), la buena fe apareja que la persona estime y confíe que una determinada forma de manifestación de la Administración pública va a surtir sus efectos usuales, los que, en otras oportunidades, ha surtido para casos similares.”

El autor menciona que el principio de confianza es un principio que se encuentra relacionado en gran forma con la buena fe, ya que la buena fe pretende proteger a la comunidad de un país, y permite esperar que las acciones y decisiones no sean tomadas de manera antojadiza por quien las dicte. El principio de confianza protege la confianza con la que actúa el sistema judicial del país, sin que se den cambios antojadizos.

Es de suma importancia recalcar que la confianza es un elemento crucial para que exista un funcionamiento eficaz del sistema administrativo y legal del país, esto en virtud de que promete y garantiza a la comunidad equidad con la que se resuelve y actúa, es decir, que evita inequidad o arbitrariedad; a raíz de esto se da pie a que las personas puedan interactuar seguridad con las entidades públicas.

Rojas, A. 2021, (p.p.198) menciona: “el principio de confianza legítima no puede – ni tiene como objetivo – perpetuar la rigidez de las situaciones jurídicas ni establecer un ordenamiento jurídico pétreo o inmodificable, puesto que, al amparo del ejercicio legítimo de las potestades públicas, los diversos poderes públicos pueden establecer modificaciones a dichas situaciones jurídicas y a la forma en la que se encuentran reguladas conforme al ordenamiento jurídico, salvaguardando, claro está, los derechos adquiridos y las situaciones jurídicas consolidadas.

De tal manera, una cosa es la confianza legítima provocada a partir de una conducta propia de la Administración que, a su vez, aparece un margen de predictibilidad y certeza en el administrado y, otra muy distinta, la imposibilidad de modificación a futuro de las situaciones jurídicas objetivas bajo una especie de modificabilidad de las mismas.”

En otras palabras, este principio no tiene como meta perpetuar la rigidez de las sentencias, tampoco pretende establecer un ordenamiento jurídico que no sea flexible ni permita cambios; o sea, que durante el ejercicio o en la resolución de casos, el Poder Judicial o administrativo puede introducir cambios a las situaciones jurídicas, esto siempre y cuando las modificaciones que se realicen, se hagan apegadas a la ley.

Dentro de los principios que se relacionan con la buena fe, se puede encontrar también el principio de intangibilidad de los actos propios:

Rojas, A. 2021, (p.204) define “La doctrina de la intangibilidad de los actos propios (non venire contra factum propium), tiene sustento en el principio de seguridad jurídica consagrado en el numeral 34 de la Constitución Política y configura un límite en el comportamiento de las administraciones públicas, que no son inmunes a los controles jurisdiccionales en un Estado democrático de derecho, donde se les impide desconocer tanto sus propios actos de contenido y efectos positivos al destinatario, así como todas aquellas situaciones jurídicas consolidadas o derechos adquiridos de buena fe de las que son titulares las personas en general.

Así, el principio de intangibilidad de los actos propios, relacionado con el de buena fe, les otorga solidez a las situaciones jurídicas favorables obtenidas por los particulares, con base en alguna conducta legítima emanada de la Administración pública”

Es decir que, el principio de intangibilidad de la norma es un principio que de igual manera pretende garantizar la confianza y seguridad entre las relaciones jurídicas que nacen entre la administración y la comunidad. Este principio establece que una vez que la administración pública o un ente judicial emite una sentencia, acto o posición este no puede actuar en contra de lo ya dictado a menos que exista un fundamento legal que permita hacerlo.

Este principio tiene gran relevancia dentro del sistema jurídico costarricense en razón de que transmite la confianza y la expectativa de que cada acto y decisión que tome el sistema jurídico o administrativo no será modificado ni revocado de manera arbitraria

por los entes mencionados, y así brindar certeza y estabilidad en las relaciones con las autoridades.

Posesión

Conceptualización de posesión

En la misma línea de los requisitos de la prescripción positiva, la posesión es uno de los más importantes, esto en ambas materias, la civil y agraria. Ya que comprende en pocas palabras el transcurso del tiempo en que se retiene el bien que se pretende obtener.

Rojas, J. 1985, (p. 41). “Se dice que posesión en su sentido estricto significa: “una subordinación de hecho, consciente, tutelada por el ordenamiento jurídico, que se ejerce en los bienes en forma exclusiva, total o parcial en virtud de la cual una persona actúa sobre los mismos como si fuera su titular, con las limitaciones que señala la ley y el interés social”.

Es decir que la posesión se puede definir como el control parcial o total de una persona sobre un bien sin ser el titular legítimo ante la ley; es decir que actúa como el mismo, se trata de una relación de hecho que se da entre un bien y una persona que no tiene la titularidad legítima del mismo, pero actúa como tal, es importante recalcar que la misma relación es tutelada por el ordenamiento jurídico costarricense.

Díaz, A. 1997, (p. 46). Define: “La posesión constituye un elemento primordial en el desarrollo del instituto de la usucapión, ya que es la detentación material del bien que se pretenda obtener, y que proporciona la inequívoca seguridad de diferenciar claramente el bien que se pretende”

En otras palabras, se ve el elemento de posesión como un pilar importante del recurso de usucapión ya que se da esa retención del bien de manera pacífica, continua y publica para que el recurso pueda tener la validez esperada. Además, con el uso de este elemento, la posesión, permite una mejor percepción de que quien es poseedor ha ejercido los derechos reales sobre el bien; es decir, que después del cumplimiento del tiempo establecido por ley y el resto de los requisitos establecidos, se puede dar la existencia de una prescripción positiva.

Ausencia de buena fe y un estado de necesidad de la persona

Mala fe, qué es la mala fe y qué es el tema de necesidad

Como se mencionó anteriormente, la existencia de la buena fe es un pilar importante para la prescripción positiva, se reitera que es un término apegado completamente a la moral y a la ética de las personas, es decir, que, si es un tema con tanta importancia para el desarrollo de esta acción protectora, es porque su contrario, la “mala fe” también se ha hecho presente en procesos agrarios y civiles.

(El Diccionario del Poder Judicial de Costa Rica. (s.). Diccionario usual del Poder Judicial) Define: “Locución que describe un estado psicológico de falsedad, indignidad o deslealtad. La mala fe comprende la ejecución de conductas contrarias a derecho. En materia contractual, modo insincero, oculto o engañoso con que se contrata. Dicho de la persona que actúa con doblez, simulación o hipocresía”.

Es decir que, la mala fe se refiera a la falta de honestidad con la que una persona actúa de manera voluntaria en su diario vivir o a la hora de realizar un acto, en otras palabras, es cuando se actúa con mentira e hipocresía en un acto jurídico, acto que tiene por consecuencia generar un impacto negativo en otros, ya sea resoluciones injustas o en desacuerdo con la situación real.

Ahora bien, cuando se trata de prescripción positiva agraria y desahucios de precarios, el tema de la necesidad hace que se excluya una presunción de mala fe dentro del acto o el proceso, debido a que es una condición que obliga a las personas a actuar con ilicitud ya sea por cuidar a su familia o buscar un bien individual de subsistencia.

(Real Academia Española. (s.f). Diccionario de la lengua española). Define: “Eximente que ampara a quien, en una situación de necesidad, para evitar un mal propio o ajeno no consistente en una agresión ilegítima tiene que causar otro mal, siempre que este no sea mayor que el que trata de evitar, que no haya provocación intencionada del estado de necesidad y que la profesión o cargo del sujeto no lo obligue a sacrificarse.”

Es decir, que se puede considerar el estado de necesidad como esa intención de evitar un daño propio mayor o a la colectividad. Pero para la evasión de este se debe actuar de manera ilegítima. Entonces, es un acto que se basa en un principio, en donde gracias a una circunstancia extrema, una persona se ve en la obligación de

actuar en contra de la ley, para de esa forma evitar un daño individual o un daño a terceros, y se toma como tal (una necesidad), siempre y cuando el daño causado sea proporcional, es decir, que no sea mayor al que se intentó evitar, primeramente.

Desahucio

Conceptualización de desahucio

Para seguir con el enfoque de la investigación, es de suma importancia conceptualizar el término “desahucio”, ya que en muchas ocasiones cuando un titular reclama la posesión de un bien ya sea por medio de la prescripción positiva o alguna otra acción protectora, dentro de las pretensiones de este titular se encuentra el desahucio de quien, sin ser titular legítimo, tenía la posesión del bien. *La Real Academia Española. (s.f). (Diccionario de la lengua española). Define: “Acto de desalojar el propietario o titular de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato.”*

En otras palabras, se puede considerar que cuando se habla de un “desahucio”, se refiere a un acto legal que al igual que muchos de los procesos que la normativa cubre, lleva una serie de requisitos para que se pueda hacer efectivo. La meta de este acto es devolver la posesión de un bien a quien solicite el acto y pueda probar la titularidad del mismo.

Es decir, que el resultado de un desahucio es desalojar a una persona que cuenta con la posesión del bien en cuestión sin ser el titular de este, proceso que puede activarse debido a un incumplimiento de contrato, por ejemplo, un arrendamiento o por ocupación del bien sin permiso o previo aviso a su titular, sin que el mismo se encuentre en abandono o no haya un previo título traslativo de dominio.

Conceptos Jurídicos. (2018) Diccionario Jurídico (Titular responsable HGAR Digital SL). Define: “El desahucio es la acción por medio de la cual se solicita la ayuda de las autoridades para expulsar a un ocupante ilegítimo de una vivienda. Existen varias situaciones en las que tendremos que acudir a este procedimiento.”

Otra de las definiciones que puede tener un desahucio, según la cita anterior es la solicitud a una autoridad para desalojar a un inquilino no legítimo dentro de un bien que no le corresponde, siempre y cuando este sea activado por el titular del bien en cuestión o de un interesado del mismo que tenga un justo título, como se mencionó anteriormente, es de suma importancia que los derechos de las personas sean de igual manera

respetados a pesar que se trate de un desahucio. También hay que recalcar que si el inquilino cree tener derecho sobre el bien, está de igual manera en todo su derecho de reclamar defensa sobre el mismo.

Tipos de desahucios

Para este tipo de acción existe una variedad de procesos según el caso en el que este debe ser aplicado ya que no todos los desahucios son aplicados por la misma razón. Como se mencionó anteriormente, existen diversos casos en donde un proceso de desahucio puede ser aplicado. Dentro de estos tipos se menciona:

Desahucio Express.

Conceptos Jurídicos. (2018) Diccionario Jurídico (Titular responsable HGAR Digital SL). Define: *“Habláramos de los casos de ocupación ilegal, en los que una persona accede al bien y permanece sin el consentimiento del propietario.”* Es decir que, este tipo de desahucio se ve aplicado cuando se da una “invasión” de un inmueble sin permiso previo del titular, por lo cual este se ve obligado a activar el aparato judicial para realizar dicho desahucio.

Desahucio por precario.

Conceptos Jurídicos. (2018) Diccionario Jurídico (Titular responsable HGAR Digital SL). Define: *“Se trata de los casos de “precario”. En determinadas ocasiones, se autoriza a una persona para que habite una vivienda. Por ejemplo, un amigo al que han echado de su casa o un familiar que se ha quedado sin trabajo. Si no se ha formalizado un contrato de alquiler decimos que estas personas son precaristas. El precarista es el que tiene un derecho de cesión, no basado en ningún título (contrato), y puede permanecer en la finca porque el propietario le ha dado permiso.”*

En otras palabras, este tipo de desahucio se da cuando una persona en condición de precario habita el bien de un titular sin ningún tipo de contrato de arrendamiento, pero aun así tiene un permiso verbal de este. Hay que recordar que, de igual manera, no siempre hay un previo permiso por parte del titular del bien, sino que debido a la necesidad una persona se puede ver obligada a la invasión de este y la explotación de este para de esa forma subsistir.

Desahucio por finalización de contrato.

Conceptos Jurídicos. (2018) Diccionario Jurídico (Titular responsable HGAR Digital SL). Define: *“Cuando concluye un contrato de alquiler el inquilino debe abandonar el edificio. En el caso de que no lo haga, el propietario tendrá que acudir a la acción de*

desahucio por finalización de contrato para forzar su desalojo.”. En resumen, este tipo de desahucio se da cuando sí hay un contrato de por medio, es decir, que hubo un mutuo acuerdo para la creación y establecimiento del periodo de este.

Procedencia de los desahucios en Código Procesal Agrario y Procesal Civil

Procedencia del desahucio en materia agraria

El desahucio en materia agraria se encuentra regulado en el nuevo Código Procesal Agrario, a pesar de que este aún no rige, ya el acto se encuentra tipificado en el mismo, así como su procedencia. Es de suma importancia recordar que al igual que en la materia civil, la pretensión de desahucio se da mediante un proceso sumario, que requiere prueba, declaración de las partes y sus debidas audiencias.

El Artículo 256, Código Procesal Agrario (Ley 9609). Establece: “La demanda de desahucio procederá cuando se pretenda el desalojo de un inmueble ante la terminación del contrato de arrendamiento agrario, en los casos previstos por la ley o para hacer cesar la mera tolerancia.” Es decir que, para la materia agraria, los desalojos proceden cuando haya un contrato de arrendamiento agrario y ya se haya finalizado el mismo, además, según el artículo también procede un desahucio cuando la ley así lo disponga o lo haya previsto por ejemplo cuando la prescripción positiva no procede o cuando cesa la mera tolerancia.

Artículo 258, Código Procesal Agrario (Ley 9609). Establece: “Además de los requisitos generales, en la demanda se consignará la causal de desalojo, el lugar donde esté ubicado el inmueble, el monto de renta vigente y la fecha de pago cuando proceda. Se deberá demostrar el derecho de propiedad del bien o el que legitime a la parte actora, y el contrato de arrendamiento, si está documentado. La demanda la podrá establecer solo la persona que compruebe ser propietaria, arrendante, subarrendante, poseedora del bien por título legítimo, o acredite que su derecho deriva de quien tuvo facultad para otorgarlo.

Si no se demuestra dicha condición, la demanda será declarada improponible. El desahucio procederá contra la persona arrendataria, subarrendataria, poseedora del inmueble y ocupante por mera tolerancia.”

Para que la demanda de desahucio proceda, este artículo brinda una serie de requisitos que de manera imperativa deben formar parte de la demanda de desahucio, de no hacerse presentes en la misma, esta no tendrá eficacia ni validez alguna, es importante recalcar que para que la demanda tenga la validez antes mencionada debe

ser presentada por el titular del bien o quien tenga el derecho de posesión del mismo y va dirigida en contra de quien arrienda el mismo o lo posea, además, dentro de los requisitos que la demanda debe llevar se encuentran: la ubicación geográfica del inmueble, el monto del contrato de arrendamiento, de ser procedente la fecha de pago que se estableció en el contrato y de estar documentado, el contrato de arrendamiento.

Legitimación del desahucio agrario

Con la inclusión del nuevo Código Procesal Agrario, de igual manera se mencionan las disposiciones para que un desahucio de propiedad agraria pueda proceder, mismas que son brindadas o son basadas en el ámbito administrativo. Para efectos de la investigación hay que desarrollar los artículos que este código establece como requisitos para la legitimación del mismo.

Artículo 55, Código Procesal Agrario (Ley 9609). Establece: “Improcedencia del desahucio administrativo.

En inmuebles destinados o destinables a actividades agrarias, el desahucio administrativo será improcedente cuando:

1) Exista proceso judicial en trámite, donde se pretendan el desalojo y la restitución del inmueble, si existe coincidencia de partes en sede administrativa y jurisdiccional.

2) A quien se pretenda desalojar, se encuentre en posesión del bien por causa de un contrato acordado con la persona gestionante o por mera tolerancia cuando esta sea superior a un año

3) Se trate de personas que tengan una ocupación del inmueble superior a un año.

Si se inicia el procedimiento de desahucio administrativo antes de la interposición del proceso judicial, el tribunal, una vez instaurado este, de oficio o a solicitud de parte, podrá ordenar como medida cautelar la suspensión de la ejecución del desalojo aprobado mediante resolución firme.”

Este artículo menciona que, en todo terreno agrario o terreno que esté destinado a actividades agrarias, el desahucio administrativo no procede cuando:

- Hay presencia de un proceso judicial en curso que pretende el desalojo del inmueble; también, si presenta una coincidencia de partes en el ámbito judicial y administrativo.
- Cuando a quien se le pretende desalojar del bien, tiene la posesión del mismo en razón de un contrato con quien gestiona el bien, o por la presencia de la mera tolerancia.
- Cuando se trata de personas que han tenido posesión del bien.

En razón de esto, si se da inicio al proceso de desalojo, en la vía administrativa, antes de que se inicie el proceso judicial correspondiente, el tribunal una vez que se haya dado inicio al proceso judicial puede ordenar de oficio o si alguna de las partes lo solicita, que se suspenda el desalojo aprobado en resolución, esto con el fin de garantizar que el proceso judicial tenga lugar de manera más adecuada.

Artículo 252, Código Procesal Agrario (Ley 9609). Establece: “Mediante el proceso sumario se tramitarán las pretensiones de: inciso 2) 2) Desahucios.”

Este artículo menciona en su segundo inciso que por medio de procesos sumarios se llevarán a cabo todas las pretensiones de desahucios, para que de esa forma se dicte sentencia de una manera más simple y ágil.

Artículo 256, Código Procesal Agrario (Ley 9609). Establece: “La demanda de desahucio procederá cuando se pretenda el desalojo de un inmueble ante la terminación del contrato de arrendamiento agrario, en los casos previstos por la ley o para hacer cesar la mera tolerancia.

Será declarada improponible cuando sea evidente que la relación contractual es de una naturaleza diferente al arrendamiento, independientemente de la denominación o calificación jurídica dada al contrato. La actora podrá solicitar, dentro de los cinco días siguientes a la firmeza de la sentencia anticipada, la conversión del proceso en ordinario.”

Este artículo se refiere a que, la demanda de desahucio procede cuando se pretende desalojar un bien inmueble que estaba bajo contrato de arrendamiento agrario y este se da por finalizado, por los casos ya previstos por ley o para dar fin a la mera tolerancia; de igual manera, la ley establece ciertas circunstancias donde la demanda de desahucio no procede o se puede considerar improponible.

Según este artículo, si se considera por parte del tribunal que hay una relación contractual distinta al arrendamiento, la pretensión de desahucio se va a declarar improponible. Esto quiere decir que no hay posibilidad de seguir con el proceso de desahucio basado en un contrato de arrendamiento agrario; en caso de ser así, se va a declarar improponible, y la parte actora tiene un plazo de cinco días de dictada la sentencia para solicitar que el proceso se lleve en la vía ordinaria.

Artículo 257, Código Procesal Agrario (Ley 9609). Establece: “Causales de terminación del arrendamiento dirimibles en proceso de desahucio

Se conocerán por medio del desahucio las siguientes causales de terminación de un contrato de arrendamiento:

- 1) Vencimiento del plazo.*
- 2) Falta de pago.*
- 3) Explotación o uso abusivo del bien.*
- 4) Cambio de destino no autorizado.*
- 5) Subarriendo, total o parcial, no autorizado.*
- 6) Abandono notorio o descuido grave del bien*
- 7) Daños o deterioros significativos causados al bien por la persona arrendataria o permitidos por esta, que impidan el uso para el que es apto o afecten la continuidad de la producción o la organización empresarial.*
- 8) Imposibilitar la inspección del bien a la persona arrendante o propietaria.*
- 9) Falta de aviso a la arrendante o propietaria, de una situación de riesgo para el bien, por parte de la arrendadora.*
- 10) Extinción del contrato por expiración del derecho de la persona usufructuaria o fiduciaria que haya dado en arrendamiento el bien, salvo acuerdo expreso en contrario.”*

Este artículo señala que, estos procesos de desahucio, tienen como objetivo principal abordar causales de terminación de los contratos de arrendamiento, causales que el numeral establece como:

- Que se dé el vencimiento del plazo.

- Que se dé la falta de pago establecido en el contrato.
- Que haya una explotación abusiva del bien.
- Cuando quien es arrendatario da un uso diferente al bien del pactado.
- Cuando el arrendatario pretenda o haga un subarriendo no autorizado.
- Cuando se determine que hay un abandono del bien por parte del arrendatario.
- Cuando se determine que hay presencia de un daño o deterioro significativo del bien.
- Cuando el arrendatario no permita que se haga una valoración o inspección del bien.
- Cuando no haya aviso de alguna situación que se considere de riesgo.
- Cuando haya un cese del derecho usufructuario o fiduciario.

Artículo 258, Código Procesal Agrario (Ley 9609). Establece: “Demanda de desahucio y legitimación

Además de los requisitos generales, en la demanda se consignará la causal de desalojo, el lugar donde esté ubicado el inmueble, el monto de renta vigente y la fecha de pago cuando proceda. Se deberá demostrar el derecho de propiedad del bien o el que legitime a la parte actora, y el contrato de arrendamiento, si está documentado.

La demanda la podrá establecer solo la persona que compruebe ser propietaria, arrendante, subarrendante, poseedora del bien por título legítimo, o acredite que su derecho deriva de quien tuvo facultad para otorgarlo. Si no se demuestra dicha condición, la demanda será declarada improponible.

El desahucio procederá contra la persona arrendataria, subarrendataria, poseedora del inmueble y ocupante por mera tolerancia.”

Este artículo indica que, cuando se presenta una demanda con pretensión de desahucio esta debe de cumplir con ciertos requisitos ya predispuestos por ley, dentro de estos está que se encuentre la inclusión de la causal de desalojo por la cual se solicita el desahucio; de igual manera, es imperativo que esta causal se encuentre fundamentada, además debe contener la ubicación del inmueble, el monto que se estableció para el arrendamiento y la fecha de pago si esta se encuentra documentada.

Es necesario, que la demanda por desahucio la presente al arrendador, el titular del bien, quien tenga el derecho de posesión bajo un justo título, de no poder demostrar alguna de las condiciones la demanda se considerará improponible. Esta demanda se debe interponer en contra del arrendatario, la persona poseedora del inmueble, persona subarrendataria o en contra de quien ocupe por mera tolerancia.

Artículo 259, Código Procesal Agrario (Ley 9609). Establece: “Desahucio por falta de pago del arrendamiento

En toda demanda de desahucio sustentada en un contrato que implique el pago de rentas, se prevendrá a la parte demandada, al emplazarla, la obligación de depositar a la orden del tribunal los alquileres posteriores a la demanda. Se le apercibirá que, ante su incumplimiento, se tendrá como una causal de desalojo adicional, que se resolverá en sentencia. Si existe duda sobre el monto del alquiler, el tribunal determinará prudencialmente la suma por depositar.

Si la parte demandada, al contestar, se opone de forma fundada a la prevención de depositar los alquileres posteriores, por haber pagado anticipadamente de forma suficiente, el tribunal podrá dejarla sin efecto. Lo anterior se dispone sin perjuicio de lo que resulte demostrado en sentencia, y de que se declare con lugar la demanda por configurarse la causal de falta de pago durante el proceso. Igual trámite procederá si se interpone la excepción de pago, basada en la compensación por gastos, reparaciones y servicios abonados por cuenta de la arrendadora, en disminución del precio o exoneración del pago.”

En toda demanda que se presente y pretenda el desahucio, que tenga un sustento formal en un contrato que implique el pago de rentas, se establece la obligación de prevención a la parte demandada, esto quiere decir que, a la hora de darle una orientación a la misma, se le debe notificar la obligación de pago de los alquileres posteriores a la demanda; también, se debe de prevenir en esta notificación que en caso de que no se dé el pago, es decir, que no se cumpla la obligación, esto se va a considerar como una causal extra al desalojo. El tribunal tiene la potestad de que, en caso de duda del monto por depositar, este puede determinar la suma del monto.

De igual manera se establece, que si en caso de que la parte demandada contesta la demanda, y en la contestación se da oposición a la prevención del pago de los alquileres posteriores, bajo el argumento de que ya hay pagos anticipados de manera

suficiente, el tribunal tiene la potestad de considerar la prevención sin lugar. Esta decisión que da el tribunal no tiene perjuicio alguno de lo que se dicte en sentencia al final del proceso y de que se declare con lugar la misma por falta de pago, así mismo, este trámite procede si se interpone una excepción de pago, se basa en la compensación por gastos, y servicios abonados, para disminución del pago o exoneración del mismo.

Artículo 261, Código Procesal Agrario (Ley 9609). Establece: “Depósito cautelar

En los procesos de desahucio, cualquiera que sea la causal invocada, si la persona arrendataria ha desalojado el inmueble, de oficio o a solicitud de parte, podrá otorgarse a la arrendante su tenencia, a título de depósito cautelar. Previo reconocimiento judicial, deberá levantarse un acta donde se consignará el estado del bien y el inventario de lo existente en este.”

Este numeral establece que, sin importar cuál sea la causal por la cual se pretenda activar el proceso, eso no limita a que el arrendatario haya desalojado de manera voluntaria el inmueble, de ser así, el tribunal tiene la potestad de otorgar al arrendante la tenencia del bien, como un depósito cautelar. De igual manera, se debe levantar un acta donde se señale el estado del bien y se debe hacer un inventario de lo que hay dentro de este.

Artículo 263, Código Procesal Agrario (Ley 9609). Establece: “Cultivos pendientes”

Si existen cultivos o frutos que estén cosechándose o pendientes de ello, al momento de la firmeza de la sentencia estimatoria, la parte vencida podrá pedir, en los ocho días siguientes, se difiera la entrega total o parcial del bien, por el tiempo indispensable para su recolecta. Con la solicitud se deberá rendir garantía de pago o depositar el monto de la renta correspondiente por el tiempo adicional requerido para ese fin.

La solicitud se pondrá en conocimiento de la contraria por tres días. Si se acoge, podrán ordenarse las medidas pertinentes. El plazo concedido para postergar la entrega del bien debe ser razonable. Quedará sin efecto si sobreviene la pérdida de los cultivos.

Si al referirse a dicha gestión, la parte vencedora presenta simultáneamente solicitud de embargo, el tribunal resolverá conjuntamente ambas peticiones.”

El último artículo relacionado con el desahucio tipificado en el código procesal agrario, establece que, en caso de que haya algún tipo de cultivo o fruto que esté siendo cosechado o esté a punto de serlo, en el momento en el que se va a dictar sentencia, y la parte de la sentencia no haya ido a favor de, tiene un plazo de ocho de días para que se difiera la entrega total o parcial del bien que se encuentra bajo contrato de arrendamiento por el tiempo que se necesite para que se pueda llevar a cabo la cosecha de los cultivos. Para que lo antes dicho sea eficaz, quien solicite este acto debe de dar un pago o depósito de la renta que corresponde al tiempo que tome la mencionada cosecha.

Procedencia del desahucio en materia Civil

En el sistema judicial en cuanto a materia agraria, en caso de querer presentar una demanda que dentro de las pretensiones se encuentra el proceso de desahucio, debe ser dirigida a un proceso sumario, para que el mismo tenga validez. *Artículo 104.1, Código Procesal Civil (Ley 9342). Establece: “Procederá el desahucio cuando se pretenda la desocupación de un inmueble como consecuencia de la terminación del contrato de arrendamiento en los casos previstos por la ley, o hacer cesar la mera tolerancia.”*

Es decir, que al igual que en el derecho agrario el desahucio procede cuando hay un contrato de arrendamiento de por medio mismo, y que por el plazo establecido ya no procede, cuando la ley así lo determine o cuando se pretenda el cese de la mera tolerancia, pero la diferencia entre este desahucio y el agrario se encuentra en la naturaleza del terreno y la explotación de este.

Artículo 104.2, Código Procesal Civil (Ley 9342). Establece: “Podrá establecer el desahucio quien compruebe su condición de propietario, arrendante o subarrendante, o de poseedor sobre el inmueble por título legítimo, o quien acredite que su derecho deriva de quien tuvo facultad para concederlo. El desahucio procederá contra el arrendatario, el subarrendatario, el cesionario, o los poseedores del inmueble.

Artículo 104.2, Código Procesal Civil (Ley 9342). Establece: Requisitos de la demanda, documentos. Además de los requisitos dispuestos por disposiciones generales y las leyes especiales, en la demanda se deberá consignar la causal de desalojo, el monto de renta vigente, la fecha de pago y el lugar donde está ubicado el inmueble.”

Para la legitimación del desahucio civil, proceden los mismos requisitos que en el derecho agrario, la demanda debe contener la ubicación del inmueble, la causal del desalojo, monto y fecha de pago del arrendamiento, además, quien presenta la demanda debe ser el titular del bien, quien cuente con el derecho de posesión sobre el mismo y procederá en contra quien lo posea o el arrendatario.

Legitimación del desahucio Civil

El desahucio Civil es de suma importancia para efectos de la investigación, de esta forma se puede realizar un contraste de la normativa que regula el tema, de igual manera, es importante recalcar que este desahucio tiene la misma meta que el agrario, que es la de devolver un bien a su propietario o arrendador, para recuperar la posesión del mismo, además, busca encontrar una equidad de derechos entre arrendador y arrendatario.

Artículo 104.2, Código Procesal Civil (Ley 9342). Establece: “Legitimación”.

Podrá establecer el desahucio quien compruebe su condición de propietario, arrendante o subarrendante, o de poseedor sobre el inmueble por título legítimo, o quien acredite que su derecho deriva de quien tuvo facultad para concederlo. El desahucio procederá contra el arrendatario, el subarrendatario, el cesionario, o los poseedores del inmueble.”

Este artículo menciona que, para solicitar un desahucio, este tiene que ser presentado por aquella persona que pueda demostrar ser el titular del bien, arrendante, subarrendante o poseedor por justo título. Es importante hacer mención de que, si se llega a presentar la pretensión de desahucio debe de presentar prueba que justifique que tiene el derecho sobre el bien.

Además, se menciona que al presentar una demanda con pretensión de desahucio esta va dirigida de manera directa en contra del arrendatario, subarrendatario, cesionario o cualquier otro que tenga en su posesión el bien y que de igual manera esté presentando irregularidades al contrato de arrendamiento, como se menciona anteriormente, la meta de este proceso es la de otorgar nuevamente el bien a su titular o poseedor y dar fin a los incumplimientos que dan pie al conflicto.

Artículo 104.3, Código Procesal Civil (Ley 9342). Establece: “Requisitos de la demanda, documentos”.

Además de los requisitos dispuestos por disposiciones generales y las leyes especiales, en la demanda se deberá consignar la causal de desalojo, el monto de renta vigente, la fecha de pago y el lugar donde está ubicado el inmueble.

Se deberá acreditar la propiedad de la finca o del derecho del actor y la existencia del contrato de arrendamiento, si lo hubiera. Cuando la pretensión se relacione con una vivienda, se deberá demostrar el valor fiscal del inmueble sobre el valor actual del terreno y la edificación o, en su defecto, si ese avalúo tiene más de cinco años, avalúo practicado por un ingeniero o arquitecto incorporados.”

El numeral menciona que para que la demanda pueda proceder o tenga validez alguna, esta debe de cumplir con ciertos criterios o requisitos ya establecidos por ley, en otras palabras, el artículo establece que, es imperativo dar la razón por la cual se presenta la pretensión de desalojo, además, se debe indicar el monto de la renta, y la fecha de pago de este, si se encuentra debidamente documentado.

También se menciona que, es fundamental dar acreditación de la titularidad del bien y que se debe implementar el contrato de arrendamiento. Es decir que, se debe presentar documentos como parte de la prueba que puedan dar fe de la titularidad del bien, dentro de estas se pueden presentar las escrituras o imágenes de registro correspondientes y en caso de que el contrato de arrendamiento exista, presentar el mismo.

Hay que añadir que si el bien en cuestión del que habla la demanda es una vivienda, se debe demostrar de manera imperativa el valor fiscal del bien, mismo que se puede obtener por medio del valor actual del terreno, la edificación, o si el avalúo ya tiene un plazo de cinco de años, el mismo debe ser presentado por un arquitecto o ingeniero incorporado al colegio.

Artículo 104.4, Código Procesal Civil (Ley 9342). Establece: “Emplazamiento e intervención de terceros.

Con el emplazamiento, en toda demanda sustentada en un contrato que implique el pago de rentas, el tribunal prevendrá al demandado la obligación de depositar en la cuenta y a la orden del despacho los alquileres posteriores a la demanda, bajo pena de ordenar el desalojo de forma inmediata en caso de incumplimiento. Si hubiera duda sobre el monto del alquiler, el tribunal determinará prudencialmente la suma a depositar. Cuando se ordene la entrega del inmueble por falta de pago de las rentas posteriores, se

dará por terminado el proceso de desahucio y se condenará al demandado al pago de costas.

Cuando terceros posean o subarrienden el inmueble, sin consentimiento del arrendador, no será necesario demandarlos, se les notificará para que hagan valer sus derechos.”

En otras palabras, el numeral menciona que, cuando se trata de procesos de desahucio se considera como parte importante el emplazamiento y la intervención de terceros, esto quiere decir que siempre que hay una demanda donde el conflicto refiere a un pago contractual como el de rentas, el tribunal tiene la obligación de prevenir al demandado sobre la obligación que tiene de depositar los alquileres consiguientes a la demanda en una cuenta que asigna el tribunal.

Además, se comenta que en caso de que haya duda en relación con el monto del pago del alquiler, el tribunal tiene la potestad de determinar la suma del monto que se debe depositar. También menciona que, cuando ya se dicta sentencia y en la misma se establece que debe entregar el inmueble en virtud de falta de pago de las rentas posteriores, el desahucio se dará por finalizado y se condena al arrendatario al pago de costas.

Además, se establece que en caso de que existan terceros en posesión del bien o que se subarriende el mismo sin previa autorización del titular o arrendador, no es necesario el iniciar una demanda en contra de estos, pero de igual manera, se les dará notificación para que de esa forma tengan la oportunidad de hacer valer sus derechos en relación con el desahucio y cualquiera que sea su situación dentro del bien.

Artículo 104.5, Código Procesal Civil (Ley 9342). Establece: “Sentencia”.

En la sentencia estimatoria se ordenará al demandado la entrega del inmueble en un plazo razonable que conferirá el tribunal, de acuerdo con las circunstancias; transcurrido este, se ordenará la puesta en posesión.”

Este artículo menciona que, en sentencia estimatoria se dictará la obligación del demandado de hacer entrega del bien a su titular en un plazo determinado por el tribunal,

mismo que tomará en cuenta las circunstancias particulares del caso, una vez que se termine el plazo, se va a ordenar la puesta en posesión.

Artículo 104.6, Código Procesal Civil (Ley 9342). Establece: “Alquileres insolutos y derecho de retención”.

Firme la sentencia que declare con lugar el desahucio, el actor podrá gestionar por la vía incidental que se condene al demandado a pagarle las cuotas de arrendamiento no satisfechas y los servicios y otros gastos inherentes al vínculo arrendaticio que el inquilino no hubiera cubierto. Para garantizar el pago, desde el inicio del proceso incidental el actor podrá solicitar que se realice un inventario de bienes en el inmueble arrendado, y con base en este indicará cuáles deben mantenerse en ese lugar como garantía.”

El último artículo en relación con el desahucio menciona que, una vez que se declare procedente el desahucio, la parte actora puede solicitar por medio de vía incidental que se dé el pago de las cuotas que no fueron pagadas, así como los servicios y gastos que el arrendatario no haya cubierto. Y que, para dar garantía del pago, quien interpuso la demanda puede solicitar que se haga un inventario de los bienes que se encuentran dentro del inmueble arrendado y con base en este el tribunal puede indicar cuáles se establecerán como garantía.

Ley de arrendamientos urbanos y suburbanos

Regulación del desahucio en Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos

A pesar de que esta ley no es utilizada en materia agraria, resulta importante para efectos de la investigación desarrollar la forma en que los desahucios se llevan a cabo según la normativa del país y los requisitos que deben existir para que los mismos sean efectivos a la hora de poner una demanda con pretensión de desahucio, ya sea por arrendamiento o no, es por ello que la Ley de Arrendamiento Urbanos y Suburbanos juega un papel importante para efectos de esta investigación.

“Artículo 104, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley N° 7527). Establece: La prevención judicial de desalojamiento de una vivienda de carácter social se promoverá como prueba anticipada al proceso de desahucio. La estimación de las diligencias será la misma que la correspondiente al desahucio.

Si los documentos están en regla, el Tribunal procederá, sin más trámite, a realizar la prevención al arrendatario para que desaloje la vivienda al vencer el plazo del

arrendamiento. Las diligencias pasarán a formar parte del proceso principal que se establezca.”

Este artículo se refiere a que la prevención judicial de desalojo de una vivienda de carácter social se puede ver como una prueba anticipada antes de que se realice el proceso de desahucio, esto con el fin de prevenir o evitar situaciones que lleven a un desahucio forzoso; además de esta manera se puede evaluar la situación y se brindan soluciones alternas al conflicto. A raíz de esto, el tribunal tiene la potestad de realizar ciertas diligencias previas al desahucio, esto para hacer la recopilación de pruebas necesarias y entregar un profundo análisis de la situación en sí.

“Artículo 105, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley N° 7527) Establece: Si el arrendatario no desaloja la vivienda al vencer el plazo del arrendamiento, el arrendador podrá promover proceso de desahucio.

A la demanda se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo 448 del Código Procesal Civil. Cuando la prevención de desalojamiento se haya efectuado mediante acta notarial, deben acompañarse a la demanda los mismos documentos entregados al arrendatario y la certificación de la diligencia notarial.

Si se solicita el desalojamiento para una nueva construcción, a la demanda deben adjuntarse, además, los siguientes documentos:

- a) El permiso de construcción.*
- b) Los planos de la nueva construcción, debidamente aprobados por los organismos competentes.*
- c) El presupuesto de la nueva construcción, certificado por un ingeniero civil o un arquitecto incorporados.*

Este artículo menciona que, en caso de que el arrendatario no desaloja el bien en el plazo establecido, el arrendador puede dar inicio a un proceso de desahucio. Además, en caso de que se deba presentar la demanda para activar el proceso, se deben aplicar los requisitos establecidos en el artículo 448 del Código Procesal Civil, y si el desalojo se realizó de manera previa por medio de un acta notarial, los documentos que fueron entregados al arrendatario deben ser adjuntos a la misma, sin dejar por fuera la certificación de la diligencia notarial.

También establece que de solicitarse el desalojo para una nueva construcción se debe presentar:

- El permiso de la nueva construcción
- Los planos de lo que se va a construir
- Un presupuesto del costo de la construcción, certificado.

*“Artículo 105, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley N° 7527)
Establece: Por el proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que el arrendador promueva por las siguientes causas:*

a) Expiración del plazo del arrendamiento, conforme al inciso e) del artículo 113 de esta ley.

b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley.

c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 114 de esta ley.

d) Habitación para uso propio o de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103 y 104 de esta ley.

El demandado podrá oponer las excepciones de pago por compensación por los gastos, las reparaciones y los servicios abonados por cuenta del arrendador, de disminución del precio o excusión del pago, según lo dispuesto en la presente ley, además de las otras defensas previas y de fondo que procedan.

El artículo indica que, el proceso de desahucio mencionado se basa en el código procesal civil y lo promueve por distintas causas:

- Expiración del plazo del arrendamiento: es decir la finalización del contrato de arrendamiento.
- Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario: este refiere al fin del contrato de arrendamiento por la expiración del usufructo o del fiduciario.

- Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario: es decir que no se cumplan las obligaciones pactadas.
- Habitación para uso propio o de familiares y nueva construcción en vivienda de carácter social: este puede darse cuando el arrendador pretenda dar vivienda a su familia, o vivienda propia. También si este pretende construir vivienda de carácter social.

Además, se menciona que el demandado tiene posibilidad de oponer excepciones, con esto refiere a la compensación de gastos, reparaciones y algunos de los servicios que se pueden presumir en abandono por el arrendador, y también la disminución del precio o la exclusión del pago. Es decir, que por otro lado el arrendatario puede oponer excepciones, hacer valer su defensa.

*“Artículo 122, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley N° 7527)
Establece: Mediante el proceso sumario que establece el Código Procesal Civil, se tramitarán la resolución del contrato por incumplimiento por parte del arrendador, la acción de restablecimiento del arrendatario en su derecho al arrendamiento y el reajuste del precio del arrendamiento.*

En el caso del proceso de reajuste del precio, la resolución inicial del proceso sumario, (que no tendrá recurso alguno), el Tribunal fijará el precio o el alquiler provisional, que el arrendatario deberá depositar, sin perjuicio de que esa fijación sea modificada en sentencia.

(Mediante Resolución N° 1951-96 del 26 de abril de 1996 la Sala Constitucional indicó que la frase resaltada en negrita es inconstitucional, así como cualquier interpretación o aplicación que niegue el recurso de apelación con efecto suspensivo, contra las resoluciones que establezcan o impongan una fijación provisional de aumento de alquiler)

Si el arrendatario no deposita el monto fijado, dentro de los ocho días siguientes al de la notificación, incurrirá en falta de pago del alquiler.

El precio que se fije en la sentencia será retroactivo a la fecha en que se interpuso la demanda. Si el precio resulta mayor que el fijado provisionalmente, el Tribunal concederá al arrendatario un plazo de un mes, para que pague la totalidad de las diferencias; de no pagarlas, se ordenará su inmediato desalojo por falta de pago.

Si el precio resulta menor, las diferencias se le devolverán al arrendatario, dentro de los ocho días siguientes a la firmeza de la resolución que lo ordena, o se aplicarán a rentas futuras, a juicio del arrendatario. Sin embargo, cuando se trate de alquiler de vivienda, si el arrendatario debe pagar una diferencia en el precio, dispondrá de un plazo improrrogable de seis meses para cancelarla en cuotas alícuotas.”

Este numeral menciona que, el proceso sumario establecido por el Código Procesal Civil permite que se pueda tramitar varias acciones relacionadas con el arrendamiento, dentro de estas se pueden encontrar la resolución del contrato por incumplimiento por parte del arrendador, la de restablecimiento del arrendatario en su derecho al arrendamiento y reajuste de precio de un arrendamiento.

Además de que en caso de que se pretenda el reajuste del precio la primera resolución no puede ser recurrida y el tribunal debe determinar un precio o alquiler de manera provisional que quien sea el arrendatario debe de pagar de manera imperativa. También se menciona que, se puede recurrir a la falta de pago si el arrendatario no procede a pagar dentro de los ocho días siguientes a la notificación.

También menciona que el precio establecido en sentencia tendrá cualidad retroactiva a la fecha en que se presentó la demanda, si el precio determinado es mayor al que se fija provisionalmente, se otorgará al arrendatario el plazo de un mes para que este pueda pagar las diferencias y de no ser así se solicitará el desalojo inmediato.

Y por último menciona que, de ser menor el precio, las diferencias se le van a devolver al arrendatario en un plazo de ocho días siguientes a la resolución que lo ordene, además de que las diferencias pueden aplicarse a rentas futuras, pero en los casos de alquiler de vivienda, se le otorgan seis meses de plazo al arrendatario, para realizar el pago para cancelar en formato de alícuotas.

Artículo 123, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley N° 7527)
Establece: La ejecución de las garantías que acompañan al contrato de arrendamiento se tramitará por el proceso sumario ejecutivo, el proceso de ejecución de apremio o el proceso ejecutivo hipotecario o prendario del Código Procesal Civil, según la naturaleza del título.

La ejecución de la hipoteca legal preferente que establece el artículo 106 de esta ley, se tramitará mediante el proceso ejecutivo hipotecario.”

Este numeral menciona que, toda garantía que esté asociada a un contrato de arrendamiento se llevará a cabo por medio de un proceso sumario ejecutivo. Cuando se trata de ejecutar una garantía de índole hipotecaria o prendaria, estas serán aplicadas a un proceso ejecutivo hipotecario, esto con el motivo de llevar a cabo la ejecución de las garantías sobre los bienes que fueron hipotecados para respaldo de contrato de arrendamiento.

Además, se menciona que la ejecución de la hipoteca legal preferente se debe de tramitar de manera específica a través del proceso ejecutivo hipotecario, mismo que se utiliza para hacer efectiva una hipoteca legal, preferente sobre un bien inmueble que está sujeto a un contrato de arrendamiento.

“Artículo 124, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley N° 7527) Establece: Las pretensiones que puedan derivar las partes, con motivo de la extinción del contrato de arrendamiento por causa de nulidad, rescisión, evicción y pérdida o destrucción de la cosa arrendada, así como las de indemnización por daños y perjuicios, la del restablecimiento o reconocimiento de un derecho subjetivo lesionado y cualquier otra pretensión procesal derivada del contrato de arrendamiento, que no pueda deducirse por procesos sumarios, incidental, hipotecario o prendario, se promoverán según el proceso ordinario que establece el Código Procesal Civil.”

Este artículo establece que, cada una de las pretensiones que puedan nacer a partir de la extinción del contrato de arrendamiento por motivos de nulidad, rescisión, evicción, pérdida o destrucción del bien, así como las pretensiones de pagos por daños y perjuicios, restablecimiento del bien o cualquier otra pretensión que se derive del contrato de arrendamiento que no pueda ser vista en proceso sumario, incidental, hipotecarios o prendarios, deben ser presentados mediante un proceso ordinario.

Esto en razón de que el proceso ordinario se apega a un marco adecuado para dar solución a conflictos o disputas más complejas que tengan relación con el tema de la terminación de contrato de arrendamiento y las pretensiones o reclamaciones que puedan nacer a partir de este, es importante recalcar que este proceso permite a las partes presentar pretensiones, pruebas y argumentos que respalden las posiciones de cada una.

“Artículo 125, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley N° 7527)

Establece: En todo proceso arrendaticio, hasta la entrega del bien al arrendador o al arrendatario, cualquiera de las partes puede solicitar la realización de un reconocimiento judicial e inventario de bienes, a efecto de comprobar su estado de conservación, las mejoras o reparaciones efectuadas, los daños y desperfectos existentes, o si el uso de la cosa cumple o no cumple con el destino convenido o con cualquier otra de las obligaciones del contrato o constituye un goce abusivo del bien.

El Tribunal podrá ordenar esa diligencia como prueba anticipada, a solicitud del actor y sin previa notificación al demandado.

El Tribunal podrá requerir el empleo de la Fuerza Pública para cumplir con la diligencia, con todas las facultades legales para su ejecución.”

Este artículo menciona que, en todo proceso arrendaticio, desde el inicio del mismo hasta la finalización de este, las partes tienen la posibilidad o facultad de solicitar un reconocimiento judicial de bienes, esto con motivos de comprobar el estado en que se encuentra el bien, de dar fe a las reparaciones realizadas, daños y demás, de igual manera tiene como objetivo verificar que el bien se utilizó o utiliza de la manera acordada, además de las obligaciones que se pactaron en el contrato.

De igual manera, se dice que el Tribunal competente en este juicio tiene la potestad de ordenar este proceso como parte de la prueba anticipada, a solicitud de la parte que la requiera, para lograr esto no se requiere dar notificación a la contraparte, pues tiene como objetivo dar garantía de la transparencia en la evaluación del estado en que se encuentra el bien y la utilización que se le ha dado al mismo.

Artículo 126, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley N° 7527)

Establece: “En los procesos de desahucio, cualquiera sea la causa invocada, cuando el arrendatario haya desocupado el inmueble, el Tribunal podrá acordar al arrendador la tenencia del bien, a título de depósito cautelar.

El Juez deberá dejar constancia en los autos del estado de conservación del bien y, en caso de existir bienes muebles, practicará un inventario y designará depositario, cargo que, a juicio del Tribunal, podrá recaer en el actor.

La petición para el depósito del bien se tramitará en proceso incidental.”

En otras palabras, en los procesos de desahucio, sin importar la causa invocada, si el arrendatario ha desocupado el inmueble, el tribunal tiene la potestad de otorgar al arrendador a modo de depósito cautelar la tenencia del bien, siendo así, el juez que esté llevando el caso debe hacer constar en el expediente el estado del bien, además, debe hacer constar la existencia de bienes muebles dentro del inmueble, de ser así, debe realizar un inventario para de esa forma poder designar un depositario.

También menciona que la petitoria del depósito del bien se debe de tramitar como un proceso incidental, es decir que se debe llevar un proceso a parte del proceso principal de desahucio para de esa forma poder dar solución a las peticiones relacionadas al bien. La meta de estas medidas es la de asegurar el bien que se encuentra bajo contrato de arrendamiento se encuentra protegido, mientras se da solución al proceso de desahucio.

*“Artículo 127, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley N° 7527)
Establece: Cuando, con motivo de abandono del arrendatario, el inmueble haya sido depositado en el arrendador y el arrendatario no haya opuesto excepciones contra la acción promovida, sin más trámite, se procederá a dictar sentencia estimatoria de la demanda.”*

Este artículo menciona que, hay abandono del bien por parte del arrendatario y el mismo no tiene excepción alguna contra la acción promovida en el proceso, el tribunal procede de manera expedita a dar sentencia estimatoria de la demanda, esto quiere decir que, de haber abandono del inmueble por parte del arrendatario, sin que haya alguna defensa contra la acción que promueve el tribunal, este puede emitir sentencia a favor del arrendador.

*Artículo 128, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley N° 7527)
Establece: “En un mismo proceso ordinario se acumularán todas las pretensiones que el actor tenga que deducir contra el demandado. El arrendador podrá acumular, voluntariamente, la acción de desahucio, en cuyo caso todas las pretensiones se tramitarán en un solo proceso ordinario, de acuerdo con sus propias normas, y se resolverán en una misma sentencia.”*

Se entiende que dentro de un proceso ordinario se puede dar la acumulación de las presentaciones que tenga la parte actora en contra de la parte demandada. En este proceso quien es arrendador tiene la facultad de acumular de manera voluntaria la acción de desahucio con otras pretensiones que se quieran presentar en contra del arrendatario.

Cuando hay este tipo de acumulaciones por parte del actor, todas estas pretensiones se tramitan conjuntamente en un proceso ordinario, siempre apegados a la normativa, esto conlleva a que las alegaciones que se presenten, las pruebas y demás relacionado con las presentaciones se entregan y resuelven en este proceso.

*“Artículo 129, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley N° 7527)
Establece: En el proceso ordinario se acumularán todas las pretensiones que el demandado deba deducir contra el actor, por vía de reconvención. En el caso de desahucio por reconvención, se aplicará la regla del artículo anterior.”*

Este artículo explica que dentro del proceso ordinario, se permite la acumulación de las pretensiones que el demandado debe presentar contra el actor por medio del elemento de la reconvención, en otras palabras, significa que la parte demandada también tiene posibilidad de exponer sus pretensiones en contra de la parte actora. En este tipo de casos la reconvención da pie a que el demandado pueda responder las pretensiones de la parte actora y de esa forma plantear también sus reclamaciones, mismas que pueden ser en relación con el desahucio u otros aspectos generales.

*Artículo 130, Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Ley N° 7527)
Establece: “El arrendador podrá acumular las acciones que tenga que deducir contra distintos arrendatarios de un mismo inmueble, aunque existan con ellos contratos diferentes, siempre que se fundamenten en hechos comunes a todos los demandados.*

De igual modo, los distintos arrendatarios de un mismo inmueble podrán acumular las acciones que deban deducir contra el mismo arrendador, siempre que se fundamenten en hechos comunes.”

Y el último artículo relacionado con el desahucio que brinda esta ley, en otras palabras, establece que, quien es arrendador tiene la potestad de acumular las acciones que tiene para presentar ante diferentes arrendatarios del mismo inmueble, aun así, haya existencia de contratos individuales con cada arrendatario, esto siempre y cuando estas acciones tengan un fundamento en hechos comunes que presenten una afectación a los demandados.

Esto tiene como objetivo principal que el arrendador pueda reunir dentro de un mismo proceso las acciones legales que deba de tomar en contra de distintos arrendatarios, siempre y cuando estos sean del mismo inmueble; además, aunque haya existencia de contratos para cada uno de los arrendatarios, es decir, contratos

individuales, si los hechos que alega el arrendador se basan en acciones comunes de los arrendatarios se pueden llevar en un solo proceso.

De igual manera, se menciona que, los arrendatarios de un mismo inmueble tienen la facultad de acumular acciones que pretendan presentar en contra del arrendador, esto siempre y cuando las acciones se fundamenten en hechos iguales o comunes que los afecte a todos, esto ayuda con una mejor celeridad en la resolución de conflictos, eliminando procesos duplicados en el tribunal.

Posesión en precario en sede administrativa

Desarrollo de artículos Ley de tierras y colonización

En Costa Rica existe una diversidad de Institutos que dirigen sus labores o acciones a diferentes temas relacionados con la propiedad, entre ellos se encuentra el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) que antes se conocía como el Instituto de Desarrollo Agrario, donde la norma N° 9036 Transforma el Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural, menciona que dentro de sus funciones y objeto de la creación de esta norma es como lo define en su artículo primero (Ley N° 9036) , Transforma el Instituto de Desarrollo

Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y Crea Secretaría Técnica de Desarrollo Rural:

“Establecer un marco institucional para el desarrollo rural sostenible del país que permita la formulación, planificación, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas de Estado en esta materia, mediante la creación de los mecanismos de planificación, coordinación y ejecución del desarrollo rural en el país, con énfasis en los territorios de menor grado de desarrollo.

Le corresponderá al Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), como rector del sector agropecuario nacional, la formulación de las políticas de desarrollo rural y al Instituto de Desarrollo Rural (INDER) su ejecución, en su condición de institución integrante del sector agropecuario. Asimismo, tiene como objeto la transformación institucional del Instituto de Desarrollo Agrario (IDA) en el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), como la institución del Estado especializada en el desarrollo rural territorial.”

Siguiendo la línea de las funciones del Instituto de Desarrollo Rural, la ley de Tierras y colonización menciona que este Instituto tiene como deber ser parte interventora

en distintos procesos relacionados con la propiedad agraria, como los relacionados con poseedores en precario. Y no solo ser parte interventora, sino darles una solución satisfactoria y balanceada a procesos relacionados con conflictos de propiedad y posesión en precario, así como lo menciona en numeral 92:

“Artículo 92, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). 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.”

Como parte del esquema del proceso administrativo relacionado con posesión en precario, la misma ley de Tierras y colonización señala como punto primordial, ¿qué se considera como “persona en precario”?, definición que el numeral ya antes mencionado brinda y define como:

“Para los efectos de esta ley se entenderá que es poseedor en precario todo aquel que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de un año, y con el propósito de ponerlo en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público”

Además, menciona en su artículo 93 que: *“Artículo 93, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Para todos los efectos legales se respetarán los derechos de posesión adquiridos hasta la creación del Instituto”* que refiere a aquellos derechos que se constituyeron antes de la creación del instituto. El artículo 94 menciona que para toda solución de conflictos que se deriven de la posesión en precario se buscará soluciones a través de contratos directos de compra-venta entre el propietario y los ocupantes, con intervención del Instituto, y en la forma en que se indica en los artículos siguientes.

Además, el mismo artículo menciona que en caso de que haya un reclamo por parte del propietario, este debe ser presentado ante el Instituto y no ante una vía judicial. Que la vía administrativa debe agotarse y ese agotamiento se puede dar según este artículo, transcurridos tres meses a partir del recibo de la gestión respectiva sin que el Instituto haya declarado la existencia de un conflicto de posesión de tierras, o un año desde esa declaratoria, sin que el conflicto haya sido solucionado, se tendrá por agotado el procedimiento administrativo, y los accionantes podrán dirigirse a los Tribunales.

De igual manera, este numeral menciona que cualquiera de las partes interesadas puede solicitar a un juez de la jurisdicción donde se encuentre situada la finca que realicen una inspección ocular para anotar o dar fe de cualquier hecho o señal que pudiese desaparecer con el tiempo en caso de ser necesario y en relación con la prescripción, el término no correrá siempre y cuando el Instituto tenga conocimiento del reclamo.

“Artículo 94, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Solucionado el conflicto por el Instituto con la conformidad del propietario, u ordenada la expropiación por el Poder Ejecutivo, el propietario carecerá de toda acción judicial, sea civil o penal, contra los poseedores en calidad de tales. Caso contrario, los ocupantes quedarán expuestos a las sanciones legales comunes que puedan proceder.”

Con respecto a la prueba y toda documentación presentada por las partes, el artículo 94 de la Ley de Tierras y Colonización menciona que:

“Los escritos presentados por las partes ante el Instituto, en diligencias de solución de conflictos de posesión precaria de tierras y otras relacionadas con cuestiones agrarias, estarán exentas de autenticación y del uso de especies fiscales.”

“Artículo 95, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Para acogerse a las disposiciones de la presente ley, el propietario de un inmueble o cualquiera de los ocupantes en precario, deberá dirigirse por escrito al Instituto formulando la consiguiente solicitud, e indicando con la mayor claridad posible, el nombre, apellidos, calidades y domicilio del propietario y del mayor número de ocupantes, así como la descripción y ubicación de la finca, ya esté ésta total o parcialmente ocupada.

Una vez que el Instituto intervenga en la solución del conflicto suscitado entre la propietaria de un inmueble y las personas poseedoras en precario, podrá gestionar ante el juzgado agrario competente que ordene la anotación del conflicto al margen de la finca en el Registro Público, con el fin de que esa anotación afecte a terceras personas que quieran adquirir, hipotecar, arrendar o celebrar cualquier contratación sobre la finca anotada.”

Este artículo brinda la forma de activación de un proceso relacionado con tierras agrarias, y presenta parte de los requisitos para dar inicio al reclamo de la tierra. Primero, establece que todo tipo de reclamo debe ser presentado por medio de un escrito que formule de manera detallada las presunciones de quien lo presenta o a donde pretende

llegar con este, además, establece de igual manera que este escrito debe llevar las calidades de quien lo presenta y los detalles de la finca, como la ubicación y la cantidad de personas que la habitan o hacen uso de ella.

También brinda una “protección” para las personas que se encuentran dentro del conflicto o son parte de él, ya que una vez que haya intervención del Instituto en el conflicto, quedará una anotación en la propiedad en temas registrales para que la misma tenga una afectación en caso de que la finca pretenda por parte del titular ser traspasada a un tercero, hipotecada, etc.

“Artículo 96, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Una vez recibida la solicitud, el Instituto pedirá a el o los interesados, los datos adicionales que considere necesarios, tales como cargas reales que soporta la finca, número y extensión aproximados de los lotes ocupados, actos, tiempo y forma de posesión de los ocupantes, valor aproximado de la finca total y de los lotes ocupados en particular, constancia de los valores de la finca declarados en la Tributación Directa durante los diez años anteriores a la presentación de la solicitud, constancia de que el ocupante no es propietario de bienes inscritos con una cabida mayor de cien hectáreas y de que no ha adquirido parcela alguna al amparo de la ley N° 88 de 14 de julio de 1942. El Instituto podrá, cuando lo juzgue conveniente, obtener por su propia cuenta, total o parcialmente, la información a que el párrafo anterior se refiere; podrá, asimismo, hacer las investigaciones que considere necesarias para corroborar o ampliar los datos que le hayan sido suministrados.”

El numeral señala que una vez que el Instituto reciba la solicitud, se pedirá a los interesados los datos adicionales que se crean ineludibles. Estos datos pueden incluir información sobre las cargas reales que soporta la finca, el número y tamaño aproximado de los lotes ocupados, los actos realizados, el tiempo y la forma de posesión de los ocupantes, el valor aproximado de la finca en su totalidad y de los lotes ocupados en particular. También se requerirá una constancia de los valores declarados en Tributación Directa durante los últimos diez años previos a la presentación de la solicitud. Además, se solicitará una constancia de que el ocupante no es propietario de bienes registrados con una extensión superior a cien hectáreas y que no ha adquirido ninguna tierra bajo la ley N° 88 de 14 de julio de 1942.

El Instituto tiene la jurisdicción de obtener, por cuenta propia, de manera total o parcial, la información mencionada anteriormente. También tiene la autoridad para realizar

las investigaciones que considere necesarias con el fin de comprobar o ampliar los datos proporcionados por los solicitantes. En resumen, el Instituto tiene la responsabilidad de recopilar todos los detalles relevantes para evaluar adecuadamente la solicitud y tomar decisiones informadas sobre el asunto en cuestión.

“Artículo 97, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). El Instituto contará, para hacer las investigaciones a que se refiere el último párrafo del artículo anterior, con la colaboración que obligadamente le dará los propios interesados, los funcionarios y los empleados del Gobierno, municipales y de las otras Instituciones del Estado. Las personas encargadas por el Instituto para desempeñar estas funciones o cualesquiera otras relacionadas con esta ley, tendrán libre acceso a los terrenos afectados, vecinos u otros si fuere necesario para que llenen su cometido. (Así reformado por el artículo 1º de la ley Nº 3336 de 31 de julio de 1964).

Este numeral nos explica que, el Instituto, con el fin de llevar a cabo las indagaciones mencionadas en el artículo 96 de la misma ley, referirá a la colaboración obligatoria de los propios interesados, así como de los funcionarios y empleados del Gobierno, municipales y otras instituciones estatales. El Instituto designará personas encargadas de desempeñar estas funciones o cualquier otra relacionada con esta ley, y se les conferirá acceso libre a los terrenos afectados, así como a los terrenos vecinos u otros que sean necesarios para cumplir con cualquier cometido que haya dado pie a la entrada del terreno que pueda aportar al caso.

En otras palabras, implica que el Instituto tiene el derecho y la autoridad para llevar a cabo investigaciones exhaustivas en relación con las solicitudes presentadas y las fincas en cuestión. Puede contar con la colaboración de los interesados y solicitar la cooperación de los funcionarios y empleados del gobierno y otras entidades estatales para recopilar la información necesaria. Además, el personal designado por el Instituto tendrá el acceso necesario a los terrenos involucrados, incluso aquellos que sean vecinos o estén relacionados de alguna manera con el asunto, a fin de cumplir adecuadamente con su cometido.

“Artículo 98, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Obtenidas las referencias a que se contraen los artículos anteriores, el Instituto convocará a propietarios y ocupantes a una comparecencia, con el objeto de promover un arreglo directo entre las

partes a base de la compra-venta de las parcelas ocupadas, en las condiciones mínimas de pago que más adelante se dirán.”

El artículo establece que, una vez obtenidas las referencias mencionadas en los artículos anteriores, el Instituto convocará a propietarios y ocupantes a una comparecencia con el objetivo de fomentar un acuerdo directo entre ambas partes, basado en la compra-venta de las parcelas ocupadas, y siguiendo las condiciones mínimas de pago que se especificarán posteriormente. Como se mencionó anteriormente, lo que busca esta comparecencia es encontrar una resolución alterna al conflicto y justa para ambas partes, promoviendo la regularización de la situación de los ocupantes y respetando los derechos de los propietarios. En última instancia, se busca establecer un acuerdo que permita la adquisición legal de las parcelas y brinde seguridad jurídica tanto a los ocupantes como a los propietarios.

“Artículo 99, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Si no se pudiere llegar a un arreglo entre propietarios y ocupantes, el Instituto realizará un avalúo de los terrenos ocupados, en el que se indicará el valor total del inmueble y el de las parcelas ocupadas, en la forma más práctica y conveniente.”

El artículo menciona que, en caso de que no sea posible llegar a un acuerdo entre los propietarios y los ocupantes, el Instituto procederá a ejecutar una valuación de los terrenos ocupados. En este proceso, se determinará el valor total del inmueble, así como el valor de las parcelas específicas que están siendo ocupadas. La valuación se llevará a cabo de la manera más práctica y conveniente posible, utilizando métodos y criterios adecuados para establecer el precio real de los terrenos en cuestión.

De igual manera es importante recalcar que el objetivo de este proceso de avalúo es establecer de manera justa y precisa el valor de los terrenos ocupados, tanto en relación con el valor total del inmueble como en comparación con el mercado y otros factores notables. Esta valuación permitirá al Instituto tomar decisiones informadas y equitativas en el proceso de regularización de la situación de ocupación de los terrenos. Con base en los resultados del avalúo, se podrán determinar las acciones y medidas adecuadas para resolver la situación de ocupación de manera justa para todas las partes involucradas.

“Artículo 100, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). El avalúo de las parcelas ocupadas no comprenderá de ningún modo, desde luego, el valor de las

construcciones, cultivos y demás mejoras que fueren propiedad de los ocupantes. Si se tratare de valorar parcelas localizadas en terrenos adquiridos al amparo de la ley N° 88 de 14 de julio de 1942, el perito tomará en cuenta, para los efectos de su avalúo, solamente el precio de adquisición, más el valor de las mejoras útiles que el propietario hubiere introducido a la finca.”

Esta disposición establece que, al realizar el avalúo de las parcelas ocupadas, se debe excluir el valor de las construcciones, cultivos y mejoras que hayan sido realizadas por los ocupantes. Esto se debe a que estas mejoras pueden considerarse propiedad de los ocupantes y no deben ser incluidas en la evaluación de las parcelas en disputa. Además, cuando se evalúan parcelas ubicadas en terrenos adquiridos bajo la ley N° 88 de 14 de julio de 1942, el perito encargado solo tomará en cuenta el costo de adquisición original del terreno, junto con el valor de las mejoras útiles realizadas por el propietario. Esto asegura que el avalúo sea justo y tome en consideración los elementos relevantes para determinar el valor de las parcelas ocupadas.

“Artículo 101, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). No se incluirán en el avalúo ni se pagarán, las parcelas respecto de las cuales deba admitirse como procedente la excepción de prescripción positiva. Estarán en este caso aquéllas poseídas en forma continua, pública y pacífica por más de diez años, ya sea que la posesión haya sido ejercida directamente por el ocupante o por sus transmitentes. Es decir, que para los efectos de la prescripción positiva de que este artículo trata, no será necesario el título traslativo de dominio que exige el Código Civil.

Para el caso en que fuere necesario expropiar la finca ocupada, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 105 y 152 de esta ley, los poseedores que se encontraren en la situación contemplada en el párrafo primero de este artículo podrán demostrar en las mismas diligencias de expropiación y mediante el trámite de incidentes, la posesión decenal. Declarada por los Tribunales dicha posesión, las parcelas respectivas no se tomarán en cuenta para los efectos de la indemnización correspondiente y el Instituto las adjudicará de acuerdo con los principios establecidos en el Capítulo de parcelaciones en lo que fuere procedente, cobrando al poseedor únicamente los gastos que demanden la medida, adjudicación y titulación.”

Este artículo explica que, en el proceso de avalúo, no se incluirán ni se pagarán las parcelas que cumplan con la excepción de prescripción positiva. Esta excepción se

aplica a aquellas parcelas que han sido poseídas de manera continua, pública y pacífica durante más de diez años, ya sea por el ocupante actual o por aquellos que previamente hayan transmitido la posesión. En este caso, para efectos de la prescripción positiva, no será necesario contar con un título de transferencia de propiedad según lo requiere el Código Civil.

En situaciones en las que se requiera expropiar la finca ocupada de acuerdo con lo estipulado en los artículos 105 y 152 de esta ley, los poseedores que cumplan con las condiciones mencionadas anteriormente podrán demostrar su posesión decenal en el mismo proceso de expropiación y a través del trámite de incidentes. Una vez que los tribunales declaren dicha posesión, las parcelas respectivas no serán consideradas para efectos de la indemnización correspondiente, y el Instituto las adjudicará conforme a los principios establecidos en el capítulo de parcelaciones, en lo que sea aplicable. En este caso, el poseedor solo deberá cubrir los gastos necesarios para llevar a cabo la medida, adjudicación y titulación de la parcela.

“Artículo 102, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Efectuado el avalúo, el Instituto lo someterá a consideración de los interesados y los requerirá para que manifiesten, dentro del término de quince días hábiles, a partir de la notificación, si lo aprueban o si están dispuestos a vender o a comprar en su caso el inmueble o parte del mismo por el precio fijado, a efecto de que se otorgue la escritura correspondiente.”

El artículo menciona que, durante este período, los interesados tendrán la oportunidad de considerar el avalúo realizado y tomar una decisión sobre la aprobación del mismo. En caso de que estén de acuerdo con el avalúo, pueden proceder a la venta o compra del inmueble al precio establecido. Si se llega a un acuerdo, se procederá a realizar la escritura correspondiente para formalizar la transacción.

“Artículo 103, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). “Si el propietario o alguno de los ocupantes manifestaren su desacuerdo con el avalúo realizado por el Instituto, éste pedirá a la Tributación Directa que, por medio de su cuerpo de peritos valuadores, proceda a hacer un nuevo avalúo del total o de la porción respectiva, según sea el caso, dentro de las condiciones estipuladas en la presente ley, cuyo resultado se someterá a consideración de las partes a efecto de que manifiesten, dentro de los ocho días hábiles siguientes, si están de acuerdo en comprar o en vender en su caso, el inmueble o parte del mismo, por el precio fijado.”

El avalúo que efectúe la Tributación Directa deberá ser entregado al Instituto a más tardar veinte días hábiles después de haber sido enviado el caso a su consideración y el Instituto de inmediato, lo someterá a conocimiento de las partes. Si el propietario o los ocupantes no estuvieren de acuerdo con el avalúo realizado por el cuerpo de peritos de la Tributación Directa, podrán recurrir del mismo, para ante el Tribunal Fiscal Administrativo, dentro del término de quince días hábiles, a partir de la notificación respectiva. El Tribunal Fiscal Administrativo deberá entregar su informe al Instituto a más tardar diez días hábiles después de haber sido sometido el negocio a su consideración. Lo resuelto en este caso por el Tribunal, no da por agotada la vía administrativa.”

Es decir que, si hay descontento alguno con el avalúo que brinda el Instituto, este le pedirá a tributación directa que junto a su equipo de peritos se realice un avalúo nuevamente, una vez se presente el nuevo avalúo las partes tienen un periodo de ocho días hábiles para manifestar si se realizará la compra o venta del bien en cuestión. Además, establece que, de haber inconformidad con el avalúo presentado por el equipo de peritos de Tributación Directa las partes pueden recurrir a esta, para que el Tribunal Fiscal Administrativo entregue un informe en el transcurso de diez días para que este se someta a negociación.

“Artículo 104, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Si el propietario estuviere de acuerdo con el avalúo hecho en definitiva por el Tribunal Fiscal Administrativo, los ocupantes deberán obligadamente someterse al mismo, para lo cual contarán con un plazo de quince días hábiles a partir del recibo de la comunicación que les haga el Instituto, para que se presenten a formalizar la negociación. Si los ocupantes se negaren a aceptar el precio fijado (en definitiva de conformidad con los artículos 99 y siguientes de esta ley), que haya sido aceptado por el propietario, quedarán sujetos a las disposiciones legales comunes.”

Esta disposición establece que, si el propietario y el Tribunal Fiscal Administrativo llegan a un acuerdo sobre el avalúo final, los ocupantes no tendrán otra opción más que aceptar dicho precio y proceder a formalizar la negociación. Se les otorga un plazo específico para presentarse y completar este proceso. Sin embargo, si los ocupantes se oponen al precio determinado, a pesar de haber sido aceptado por el propietario, se aplicarán las leyes generales correspondientes para resolver la situación. En resumen, esta sección establece la obligación de los ocupantes de aceptar el avalúo final si el

propietario está de acuerdo, y las consecuencias legales en caso de negarse a aceptar dicho precio.

“Artículo 105, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Cuando el propietario de la finca no aceptare el avalúo del Tribunal Fiscal Administrativo a que hace referencia el artículo anterior, el Instituto podrá gestionar la expropiación parcial o total de la finca afectada, y una vez efectuada la expropiación, hará las adjudicaciones que considere necesarias para la resolución del conflicto, de acuerdo con los principios establecidos en el Capítulo de Parcelaciones en lo que fuere procedente.

Cuando se expropiare un inmueble, conforme está indicado en el párrafo anterior, el avalúo realizado de conformidad con los artículos 103 y 104 de esta ley, sustituirá para todos los efectos legales, el exigido en el artículo 2º de la ley N° 1371() de 10 de noviembre de 1951. En toda expropiación que se realice al amparo de esta ley, tocará al propietario cubrir de su cuenta los gastos que demande el nombramiento del perito valuador que le corresponde, pero el Juez, al fijar los honorarios correspondientes, no se sujetará a la tarifa señalada en el artículo 4º de la ley N° 1371(*). El Instituto mantendrá un registro de esta clase de documentos, que tendrá fe pública.”*

En este numeral se establece que cuando el propietario de la finca no esté de acuerdo con el avalúo realizado por el Tribunal Fiscal Administrativo, según se menciona en el artículo anterior, el Instituto tendrá la facultad de gestionar la expropiación parcial o total del terreno afectado. Una vez que se haya llevado a cabo la expropiación, el Instituto realizará las adjudicaciones necesarias para resolver el conflicto, siguiendo los principios establecidos en el Capítulo de Parcelaciones en la medida que corresponda.

En el caso de una expropiación conforme a lo mencionado anteriormente, el avalúo realizado de acuerdo con los artículos 103 y 104 de esta ley reemplazará, para todos los efectos legales, el avalúo requerido por el artículo 2º de la ley N° 1371() del 10 de noviembre de 1951. En cualquier expropiación realizada en virtud de esta ley, el propietario será responsable de cubrir los gastos relacionados con el nombramiento del perito valuador correspondiente, aunque el Juez, al establecer los honorarios correspondientes, no se sujetará a la tarifa indicada en el artículo 4º de la ley N° 1371(). Además, el Instituto mantendrá un registro de este tipo de documentos, el cual gozará de fe pública.

En resumen, esta sección describe el procedimiento en caso de desacuerdo del propietario con el avalúo del Tribunal Fiscal Administrativo, permitiendo la opción de la expropiación y las acciones correspondientes a seguir. También se establecen los aspectos relacionados con los gastos y honorarios, así como la creación de un registro público para este tipo de documentos.

“Artículo 106, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Previos los estudios de carácter económico-agrario que en cada caso habrá de hacer el Instituto, éste fijará las condiciones a las cuales deberán sujetarse los contratos de compra-venta de parcelas a que se refieren los artículos 94 y siguientes de esta ley, observando los requisitos mínimos que a continuación se dan:

a) El ocupante dispondrá de un plazo no menor de diez años, ni mayor de veinte, para amortizar la deuda contraída con el propietario, por la compra de la respectiva parcela o parcelas.

b) El ocupante otorgará al propietario hipoteca sobre su o sus parcelas. Sin embargo, si el ocupante obtuviere con alguna institución del Estado un crédito a largo plazo para pagar parcialmente el valor de la o las parcelas, el propietario, en tal caso, tendrá que ceder su derecho de primera hipoteca a la Institución que otorgue el crédito, pasando el propietario a segundo lugar, por el resto de la deuda. El propietario podrá oponerse a tal concesión, únicamente si estuviere dispuesto a ofrecer al ocupante, las mismas facilidades de pago de la institución prestataria.

c) El tipo de interés será el legal, y el pago de las amortizaciones a la deuda, conjuntamente con los intereses, lo hará el ocupante en cuotas fijas iguales, anuales, semestrales o trimestrales.”

El artículo establece que, después de realizar los estudios económico-agrarios correspondientes en cada caso, el Instituto establecerá las condiciones bajo las cuales se deben celebrar los contratos de compra-venta de parcelas, tal como se menciona en los artículos 94 y siguientes de esta ley. Estas condiciones estarán sujetas a los requisitos mínimos que se detallan a continuación:

a) Quien ocupe el bien tiene un plazo para pagar la deuda con el titular por la compra de la parcela, mismo que no puede ser menor a diez años ni mayor a veinte.

b) El ocupante deberá otorgar una hipoteca sobre su o sus parcelas al propietario. Sin embargo, si el ocupante obtiene un crédito a largo plazo de alguna institución estatal para pagar parcialmente el valor de la(s) parcela(s), en ese caso el propietario deberá ceder su derecho de primera hipoteca a la institución prestamista, quedando el propietario en segundo lugar por el resto de la deuda. El propietario solo podrá oponerse a esta cesión si está dispuesto a ofrecer al ocupante las mismas facilidades de pago que la institución prestamista.

c) El tipo de interés aplicado será el legal, y el ocupante realizará el pago de las amortizaciones de la deuda, junto con los intereses, en cuotas fijas y iguales, ya sea anuales, semestrales o trimestrales.

En otras palabras, el Instituto establecerá las condiciones para los contratos de compra o venta de parcelas, considerando el plazo de amortización, la hipoteca sobre las parcelas y el tipo de interés aplicado, con el objetivo de asegurar un proceso de pago equitativo y manejable para los ocupantes.

“Artículo 107, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). El Sistema Bancario Nacional, el Consejo Nacional de Producción, el Ministerio de Agricultura y las demás instituciones del Estado en capacidad de hacerlo, darán a los ocupantes en precario que en virtud de la aplicación de esta ley adquieran en propiedad sus parcelas, la máxima asistencia económica y técnica para poner en buen pie de producción sus tierras.”

Bajo este numeral se considera que, el Sistema Bancario Nacional, el Consejo Nacional de Producción, el Ministerio de Agricultura y otras instituciones estatales relevantes estarán dispuestas a brindar la máxima asistencia económica y técnica a los ocupantes que adquieran en propiedad sus parcelas gracias a la aplicación de esta ley. Su objetivo será ayudar a los nuevos propietarios a establecer y desarrollar sus tierras de manera productiva.

Estas instituciones estarán comprometidas en ofrecer recursos financieros, asesoramiento técnico y cualquier otro apoyo necesario para que los ocupantes puedan aprovechar al máximo sus tierras y lograr un éxito sostenible en sus actividades agrícolas. El Estado reconocerá la importancia de respaldar y fomentar el desarrollo económico de los nuevos propietarios y promoverá su bienestar a través de la colaboración activa de las diferentes entidades gubernamentales involucradas.

“Artículo 108, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Los propietarios o poseedores en precario que habiendo iniciado gestiones judiciales al amparo de la ley N° 88 de 14 de julio de 1942, y cuyos procedimientos no hubieren alcanzado sentencia firme, o sea la resolución que habría de fijar el tanto a indemnizar al propietario, estarán sujetos a los procedimientos señalados en esta ley.”

Los propietarios o poseedores en precario que hayan iniciado procedimientos judiciales en virtud de la ley N° 88 de 14 de julio de 1942 y cuyos casos aún no hayan llegado a una sentencia firme, es decir, a una resolución definitiva que determine la cantidad de indemnización a pagar al propietario, estarán sujetos a los procedimientos establecidos en la presente ley. Esto significa que, aunque ya hayan comenzado un proceso legal anteriormente, deberán someterse a las disposiciones y regulaciones contempladas en la nueva ley para resolver su situación de ocupación precaria. El objetivo es unificar los criterios y garantizar una aplicación coherente y justa de las normativas vigentes. Así, estos propietarios o poseedores deberán ajustarse a los procedimientos específicos establecidos en la nueva ley, lo cual les brindará un marco legal actualizado y transparente para la resolución de su caso.

“Artículo 109, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Si de conformidad con la Ley N° 88 de 14 de julio de 1942, existiere sentencia firme que fijara la suma a indemnizar al propietario de terrenos ocupados por poseedores en precario, el Estado pagará a los actuales propietarios de los derechos a aplicar en los baldíos nacionales, el tanto aplicado, con bonos, en la forma que se indica en los artículos siguientes.”

Este artículo menciona que, si existe una sentencia firme de acuerdo con la Ley N° 88 de 14 de julio de 1942, que establece la cantidad de indemnización a pagar al propietario de tierras ocupadas por poseedores en precario, el Estado se encargará de compensar a los actuales propietarios de los derechos aplicables a los baldíos nacionales con bonos, según se detalla en los artículos siguientes.

Esto implica que, en lugar de efectuar un pago en efectivo, el Estado proporcionará bonos como una forma de pago por los derechos de propiedad en los terrenos baldíos nacionales. Estos bonos representarán la suma establecida en la sentencia firme como indemnización al propietario original, y se entregarán a los actuales propietarios de derechos sobre los baldíos nacionales de acuerdo con los procedimientos y disposiciones detallados en los artículos posteriores.

“Artículo 110, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). El propietario de los derechos a aplicar, se dirigirá al Ministerio de Economía y Hacienda, aportando certificación del Juzgado de que le pertenecen los derechos y de que se encuentran libres de todo gravamen, y además, las pruebas pertinentes, a juicio del Ministerio, a fin de que el Estado le pague tales derechos.

El Ministerio de Economía y Hacienda pedirá su opinión legal a la Procuraduría General de la República respecto de cada reclamo que se presente. La Procuraduría, previamente a pronunciarse, hará un estudio del expediente que dio origen a los derechos, y aconsejará al Ministerio lo que considere más conveniente a los intereses del Estado, o procederá a establecer las acciones judiciales pertinentes para comprobar la legitimidad de la causa originaria de esos derechos.”

El artículo afirma que, cuando el propietario de los derechos por aplicar desee recibir el pago correspondiente, deberá dirigirse al Ministerio de Economía y Hacienda y presentar una certificación emitida por el Juzgado que confirme su titularidad de los derechos y que estos no están sujetos a gravámenes. Además, deberá proporcionar las pruebas pertinentes, según lo determine el Ministerio, para respaldar su reclamo y justificar el pago por parte del Estado.

El Ministerio de Economía y Hacienda, a su vez, solicitará el asesoramiento legal de la Procuraduría General de la República con respecto a cada reclamo presentado. La Procuraduría llevará a cabo un estudio exhaustivo del expediente que dio origen a los derechos y ofrecerá su consejo al Ministerio sobre lo que considere más conveniente para los intereses del Estado. En caso necesario, la Procuraduría tomará las acciones legales correspondientes para verificar la legitimidad de la causa original de esos derechos. De esta manera, se asegura que el proceso de pago sea transparente y esté respaldado por las pruebas necesarias, protegiendo así los intereses del Estado.

“Artículo 111, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). No obstante, lo dicho en los artículos anteriores, el Estado establecerá, por conducto de la Procuraduría General de la República, todas las acciones civiles o penales que estime convenientes, para recuperar las propiedades, el valor de los pagos hechos y resarcirse de los daños y perjuicios que, con la aplicación indebida de la ley N° 88 de 14 de julio de 1942, o con los abusos cometidos al amparo de la misma, se le hayan irrogado.”

En otras palabras, este artículo menciona que, a pesar de lo expuesto en los apartados previos, el Estado asumirá la responsabilidad de emprender las acciones civiles o penales que considere necesarias para recuperar las propiedades, recuperar el valor de los pagos realizados indebidamente y buscar compensación por los daños y perjuicios sufridos como consecuencia de la aplicación incorrecta de la ley N° 88 de 14 de julio de 1942 o los abusos cometidos en su nombre.

Estas medidas serán llevadas a cabo a través de la Procuraduría General de la República, la cual actuará en nombre del Estado para salvaguardar sus intereses y garantizar que se haga justicia en caso de irregularidades o abusos ocurridos en el contexto de esta ley. El objetivo es proteger los derechos y el patrimonio del Estado y asegurar que cualquier acto indebido sea corregido y compensado adecuadamente.

“Artículo 112, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Sin perjuicio de lo dispuesto por esta ley, los propietarios de derechos a aplicar en baldíos nacionales que hubieren gestionado la respectiva aplicación sin haber obtenido sentencia firme a su favor podrán acogerse a los preceptos que se señalan a continuación, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Que actualmente estén cultivando, en forma directa o por su cuenta, los terrenos que en el expediente de aplicación habían solicitado;*
- b) Que esos terrenos no comprenden baldíos declarados inalienables o destinados a un fin especial; y c) Que su aplicación se hubiere iniciado antes de la promulgación de la ley N° 1294 de 1° de junio de 1951.”*

De acuerdo con esta ley, los propietarios de derechos a aplicar en baldíos nacionales que no hayan obtenido una sentencia firme a su favor podrán acogerse a ciertos preceptos, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos. En primer lugar, deberán estar actualmente cultivando los terrenos solicitados en el expediente de aplicación, ya sea de forma directa o a través de terceros.

Además, estos terrenos no deben incluir baldíos que hayan sido declarados inalienables o destinados a un fin especial. Por último, se requiere que la aplicación de estos derechos se haya iniciado antes de la promulgación de la ley N° 1294 de 1° de junio de 1951. Estos requisitos son fundamentales para que los propietarios puedan acogerse a los beneficios y protecciones contemplados en la ley y así salvaguardar sus derechos sobre los terrenos que han estado cultivando.

“Artículo 113, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). El propietario de los derechos a que se refiere el artículo anterior se dirigirá por escrito al Instituto, pidiendo que se le otorgue el correspondiente título de propiedad, a efecto de lo cual tendrá un término de seis meses, contados a partir de la vigencia de esta ley.”

El artículo anterior establece que, el propietario de los derechos mencionados debe presentar una solicitud por escrito al Instituto, solicitando la emisión del título de propiedad correspondiente. Se le otorgará un plazo de seis meses, a partir de la entrada en vigencia de esta ley, para llevar a cabo este trámite. Durante este período, el propietario deberá recopilar y presentar toda la documentación requerida por el Instituto para respaldar su solicitud. Este paso es crucial para formalizar legalmente la propiedad de los terrenos y asegurar los derechos adquiridos. El propietario deberá estar atento a cumplir con el plazo establecido para no perder la oportunidad de obtener el título de propiedad.

“Artículo 114, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Con la solicitud que formule, el interesado deberá acompañar los siguientes documentos y datos:

- a) Certificación del Juzgado de que es propietario de derechos para aplicar en baldíos nacionales de conformidad con la ley Nº 88 de 14 de julio de 1942, y de que están libres de todo gravamen, con indicación de monto a su favor;*
- b) Certificación o constancia del Juzgado de la fecha en que inició las diligencias de aplicación y de que las respectivas gestiones no alcanzaron sentencia firme, indicándose la razón de esta última circunstancia;*
- c) Clase y extensión de los cultivos existentes en el terreno y fecha de su iniciación, e indicación de las construcciones y demás mejoras realizadas;*
- d) Naturaleza, situación y superficie del terreno; medida lineal de los frentes a las calles públicas y linderos, con indicación de los nombres, apellidos y domicilio de los colindantes;*
- e) Plano, con demarcación de las áreas cultivadas; y f) Cualesquiera otras indicaciones que el Instituto estime convenientes.”*

El numeral establece que, al presentar la solicitud, el interesado deberá adjuntar varios documentos y datos requeridos para respaldar su caso. Entre ellos se encuentran: una certificación emitida por el Juzgado que confirme su condición de propietario de

derechos para aplicar en baldíos nacionales, de acuerdo con la ley N° 88 de 14 de julio de 1942, y que los derechos estén libres de cargas o gravámenes, con información sobre el monto a su favor; una certificación o constancia del Juzgado que indique la fecha en que inició las gestiones de aplicación y la falta de sentencia firme, junto con la explicación de dicha circunstancia; detalles sobre los cultivos existentes en el terreno, incluyendo su tipo, extensión y fecha de inicio, así como información sobre las construcciones y mejoras realizadas en el lugar; la naturaleza, ubicación y tamaño del terreno, con medidas precisas de los frentes y linderos, y los nombres y domicilios de los propietarios colindantes; un plano que muestre la delimitación de las áreas cultivadas; y cualquier otra información adicional que el Instituto considere relevante para evaluar la solicitud. Estos documentos y datos respaldarán y sustentarán la solicitud del interesado, proporcionando al Instituto la información necesaria para su análisis y toma de decisiones.

“Artículo 115, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). El Instituto, una vez en poder de la solicitud a que se refiere el artículo anterior, hará los estudios pertinentes y fijará el precio por hectárea, para cuyo efecto no tomará en cuenta las mejoras existentes.”

Una vez que el Instituto reciba la solicitud mencionada en el artículo anterior, llevará a cabo los estudios necesarios para evaluar el caso. En este proceso, el Instituto determinará el precio por hectárea, teniendo en cuenta únicamente el valor del terreno sin considerar las mejoras existentes. Esta evaluación se realizará con el objetivo de establecer un precio justo y equitativo para la adquisición de la propiedad, basándose principalmente en las características y condiciones del terreno en sí. El Instituto utilizará criterios y metodologías adecuadas para determinar el valor de la tierra, asegurando que el proceso sea transparente y objetivo. Con esta información, el Instituto estará en condiciones de establecer el precio por hectárea, lo cual será un factor determinante en la resolución de la solicitud presentada por el interesado.

“Artículo 116, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Si el gestionante aceptare el precio fijado y la extensión del terreno que puede inscribirse a su nombre, el Instituto solicitará al Poder Ejecutivo que comisione al Procurador General de la República para que, en representación del Estado, proceda al otorgamiento ante notario de la escritura de traspaso, a nombre del Estado y a favor del interesado, con cargo a los derechos de aplicación que tuviere. El Registro inscribirá, individualizada, esa parte de las reservas nacionales.”

En otras palabras, en caso de que el solicitante acepte el precio establecido por el Instituto y esté de acuerdo con la extensión de terreno que le corresponderá inscribir a su nombre, el Instituto tomará las medidas necesarias para avanzar en el proceso de transferencia de la propiedad. En este sentido, el Instituto solicitará al Poder Ejecutivo que designe al Procurador General de la República para que, en representación del Estado, lleve a cabo la formalización del traspaso mediante la redacción de una escritura notarial. Dicha escritura transferirá la propiedad del terreno del Estado al interesado, utilizando los derechos de aplicación que este último haya adquirido.

Una vez completado este paso, el Registro de la Propiedad realizará la inscripción correspondiente, identificando de manera precisa y específica esa porción de las reservas nacionales como propiedad del solicitante. Este proceso asegurará que el interesado obtenga la titularidad legal sobre el terreno en cuestión, siendo reconocido como propietario ante las autoridades competentes.

“Artículo 117, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Los derechos que le sobraren al gestionante, después de haber recibido el traspaso de la finca a que se refiere el artículo anterior, le serán cubiertos conforme a lo previsto en los artículos 108 y siguientes de esta ley.”

Una vez que el solicitante haya recibido la transferencia de la finca de acuerdo con lo establecido en el artículo 116, si aún le quedan derechos de aplicación remanentes, se aplicarán las disposiciones contempladas en los artículos 108 y siguientes de esta ley para su compensación. Estos artículos especificarán cómo se cubrirán los derechos restantes, asegurando que el solicitante reciba una compensación justa y adecuada por los derechos no utilizados. El objetivo es garantizar que todos los derechos de aplicación sean debidamente utilizados y no se desperdicien, otorgando al solicitante una compensación correspondiente a su valor.

“Artículo 118, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Si el valor de la finca fuere mayor que el monto de los derechos del gestionante, se le traspasará únicamente la superficie que resulte cubierta con aquéllos, localizada de acuerdo con el interesado. El resto continuará como reserva nacional, sin que el Estado adquiera por ello obligación indemnizatoria por razón de mejoras o de cualquier otra causa.”

El artículo menciona que, en caso de que el valor de la finca sea superior al monto de los derechos del solicitante, se procederá a transferir únicamente la superficie de

terreno que pueda ser cubierta por derechos citados anteriormente, de acuerdo con la elección del interesado. El área restante de la finca se mantendrá como reserva nacional, y el Estado no asumirá ninguna obligación de indemnización por mejoras u otras causas relacionadas con esa porción de terreno no transferida. Esta disposición busca asegurar que el valor de los derechos aplicados coincida con el valor de la superficie traspasada, sin generar cargas adicionales para el Estado en términos de indemnizaciones o compensaciones por mejoras realizadas en el área no transferida.

“Artículo 119, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). El Instituto podrá autorizar el traspaso al gestionante de aquella extensión de terreno que juzgue necesaria para constituir una unidad económica familiar, aun cuando no estuviere totalmente sometida a explotación agrícola.”

Por lo tanto, el Instituto tiene la facultad de permitir la transferencia al solicitante de una porción de terreno que considere necesaria para establecer una unidad económica familiar, incluso si dicha porción no se encuentra completamente bajo explotación agrícola. Esta disposición reconoce la importancia de crear condiciones favorables para el desarrollo de unidades familiares autosuficientes, incluso en casos en los que no se haya alcanzado plenamente la explotación agrícola de la tierra.

El objetivo es proporcionar a los beneficiarios un terreno adecuado para establecer su hogar y generar medios de subsistencia, promoviendo así el bienestar económico y social de las familias involucradas en el proceso de aplicación de la ley. El Instituto evaluará cada caso individualmente para determinar la extensión de terreno que resulte necesaria para constituir una unidad económica familiar viable.

“Artículo 120, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Si el interesado no estuviere de acuerdo con el precio fijado o con la extensión asignada de terreno, sólo podrá pedir entonces que se le paguen sus derechos conforme a los procedimientos establecidos en los artículos 108 y siguientes de esta ley.”

El artículo asegura que, si el solicitante no está satisfecho con el precio establecido por el Instituto o con la extensión de terreno asignada, tiene la opción de solicitar el pago de sus derechos de acuerdo con los procedimientos establecidos en los artículos 108 y siguientes de esta ley. En lugar de aceptar el traspaso de tierras, el interesado puede optar por recibir una compensación económica equivalente al valor de sus derechos de aplicación. Esta disposición permite salvaguardar los derechos del

solicitante y brinda una alternativa en caso de desacuerdo con los términos propuestos por el Instituto. Los procedimientos establecidos en la ley aseguran que se realice una evaluación justa y precisa del monto por pagar al interesado en función de sus derechos sobre la tierra.

“Artículo 121, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Los propietarios de derechos a que se refiere el artículo 109 que no presentaren la gestión de la que habla el artículo 112, dentro de los seis meses siguientes a la vigencia de esta ley, sólo podrán pedir el pago de sus derechos en bonos y sus derechos prescribirán totalmente en un plazo de dos años, a contar de la misma fecha. Los terrenos ocupados continuarán como reservas nacionales, sin que el Estado adquiera por ello obligación indemnizatoria por razón de mejoras o de cualquier otra causa.”

El artículo manifiesta que, en caso de que los propietarios de derechos contemplados en el artículo 109 no presenten la solicitud correspondiente según lo establecido en el artículo 112, dentro de los seis meses posteriores a la entrada en vigencia de esta ley, solo tendrán la opción de solicitar el pago de sus derechos en bonos. Es importante destacar que, si no realizan dicha gestión en el plazo mencionado, sus derechos prescribirán por completo en un período de dos años, contados a partir de la misma fecha.

En esta situación, los terrenos ocupados por los propietarios de derechos no gestionados seguirán siendo considerados reservas nacionales, sin que el Estado adquiera ninguna obligación de indemnización por mejoras u otras circunstancias. Es decir, el Estado no asume responsabilidad económica o compensatoria por las mejoras realizadas en dichos terrenos ni por cualquier otro motivo relacionado. Esta disposición busca establecer un marco claro y definido en relación con los derechos de los propietarios y las consecuencias de no presentar la gestión correspondiente dentro del plazo establecido.

“Artículo 122, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Mientras no hayan transcurrido diez años, los terrenos que en virtud de esta ley adquieran los propietarios de derechos a aplicar, sólo podrán ser vendidos, gravados, arrendados o subdivididos, con la aprobación previa del Instituto. Además, el Instituto, en caso de venta, tendrá prioridad.”

De acuerdo con lo establecido en la ley, durante un período de diez años, los propietarios de derechos adquiridos bajo esta legislación deberán obtener la aprobación

previa del Instituto para llevar a cabo acciones como la venta, gravamen, arrendamiento o subdivisión de los terrenos. Esta medida busca asegurar un control adecuado sobre las transacciones y cambios que puedan afectar la titularidad de dichos terrenos. Es importante destacar que en caso de que el propietario decida vender el terreno, el Instituto tendrá prioridad en adquirirlo.

Esto significa que, si se presenta una oferta de compra por parte de un tercero, el Instituto tendrá la opción preferente de adquirir el terreno en las mismas condiciones ofrecidas por el comprador externo. Esta disposición busca garantizar la participación y protección de los intereses del Instituto en relación con los terrenos adquiridos bajo esta ley. En resumen, durante un período de diez años, los propietarios de derechos a aplicar estarán sujetos a la aprobación previa del Instituto para llevar a cabo transacciones o cambios en los terrenos, y en caso de venta, el Instituto tendrá prioridad en adquirirlos en igualdad de condiciones con otros compradores.

“Artículo 123, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Todo poseedor en precario que al amparo de la ley N° 88 de 14 de julio de 1942 y como consecuencia de sentencia firme dictada en intercambio de tierras con base en la misma ley, hubiere resultado adjudicatario de una parcela que considerare no haber sido localizada o deslindada en el terreno, podrá pedir al Instituto que ordene el levantamiento del plano y amojonamiento respectivos comprobando por medio de certificación del Juzgado y de la autoridad política del lugar, su condición de ocupante y su efectiva posesión de lote adjudicado en el intercambio.

El Instituto examinará la solicitud y pruebas presentadas, así como cualesquiera otras que estimare oportunas, y siendo satisfactorias ordenará el levantamiento del plano y deslinde solicitado, con cobro del valor del trabajo al propietario o a quien corresponda. Si, por el contrario, resultare que en el intercambio se procedió con error de hecho o de derecho, o con violación de las leyes o deberes de los funcionarios, el Instituto pondrá el caso en conocimiento de la Procuraduría General de la República para que estudie el caso y para que, si lo estimare procedente, establezca las acciones pertinentes con arreglo a la ley.”

Se menciona que, en virtud de la ley N° 88 de 14 de julio de 1942, aquellos poseedores en precario que hayan sido adjudicatarios de una parcela mediante sentencia firme en un intercambio de tierras basado en dicha ley, y que consideren que la parcela

no ha sido correctamente ubicada o delimitada en el terreno, tienen el derecho de solicitar al Instituto que se realice el levantamiento del plano y el amojonamiento correspondientes.

Para respaldar su condición de ocupante y posesión efectiva del lote adjudicado, deberán presentar una certificación del Juzgado y de la autoridad política local. El Instituto, al recibir la solicitud y las pruebas presentadas, examinará el caso y evaluará cualquier otra evidencia que considere pertinente. Si las pruebas son satisfactorias, se ordenará el levantamiento del plano y el deslinde solicitados, y el propietario o la parte correspondiente deberá cubrir los costos del trabajo realizado.

Sin embargo, si se determina que hubo un error de hecho o de derecho, o que se violaron las leyes o los deberes de los funcionarios en el intercambio de tierras, el Instituto remitirá el caso a la Procuraduría General de la República. Esta entidad será responsable de estudiar el caso y, de ser necesario, emprender las acciones legales correspondientes de acuerdo con la ley.

En otras palabras, los poseedores en precario que se consideren afectados por un error en la ubicación o delimitación de la parcela adjudicada tienen el derecho de solicitar el levantamiento del plano y el amojonamiento ante el Instituto. El Instituto evaluará la solicitud y, si es necesario, tomará medidas para corregir el error o emprender acciones legales si se detecta una violación de la ley en el proceso de adjudicación de la parcela.

“Artículo 124, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). La posesión ininterrumpida, pacífica y como dueño, por diez años o más, contados con posterioridad a la vigencia de la Ley N° 88 de 14 de julio de 1942, dará derecho a que se declare con lugar, en favor del adjudicatario demandado de conformidad con el artículo 123, la excepción de prescripción positiva, y a que éste se acoja a la ley respectiva para inscribir su derecho.”

De acuerdo con la Ley N° 88 de 14 de julio de 1942, aquellos que han poseído una propiedad de manera ininterrumpida, pacífica y como dueños durante un período de diez años o más a partir de la entrada en vigencia de la ley, tienen el derecho de solicitar la declaración de prescripción positiva en su favor. Esto significa que, como adjudicatarios demandados, pueden invocar esta excepción legal y acogerse a la respectiva ley para registrar legalmente su derecho de propiedad.

La prescripción positiva, también conocida como prescripción adquisitiva o usucapión, es un mecanismo legal que permite a una persona obtener la propiedad de un

bien inmueble mediante la posesión continua y sin oposición durante un período determinado. En este caso, si el poseedor ha mantenido la posesión ininterrumpida de la propiedad durante al menos diez años después de la entrada en vigencia de la Ley N° 88, puede solicitar que se reconozca su derecho y pueda inscribirlo legalmente.

Es importante destacar que este derecho solo se otorga si se cumplen los requisitos de posesión ininterrumpida y pacífica durante el período establecido. Una vez que se declara la prescripción positiva, el adjudicatario puede beneficiarse de los derechos correspondientes a la ley para asegurar y validar su propiedad de acuerdo con los procedimientos establecidos. En resumen, aquellos que han poseído una propiedad durante al menos diez años de manera continua y pacífica, como dueños, después de la entrada en vigencia de la Ley N° 88, tienen el derecho de solicitar la declaración de prescripción positiva y acogerse a la ley respectiva para inscribir legalmente su derecho de propiedad.

“Artículo 125, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). El Juez a cuyo cargo estuvo el conocimiento de las diligencias de intercambio de tierras establecidas al amparo de la ley N° 88 antes citada, declarará de oficio la deserción en aquellas que hubieren sido abandonadas por más de seis meses antes de entrar en vigencia la ley N° 1294 de 1° de junio de 1951.”

Se menciona que, en el contexto de las diligencias de intercambio de tierras regidas por la Ley N° 88, el juez responsable de dichas diligencias tiene la facultad de declarar de oficio la deserción de aquellas que hayan sido abandonadas por un período superior a seis meses antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 1294, promulgada el 1 de junio de 1951. La deserción implica el abandono o la renuncia tácita por parte de una de las partes involucradas en un proceso legal o trámite administrativo.

En este caso, si se constata que una diligencia de intercambio de tierras ha sido dejada sin avance, sin actividad o sin seguimiento durante más de seis meses antes de la entrada en vigor de la Ley N° 1294, el juez tiene la potestad de declarar dicha diligencia como desertada. Esta medida busca agilizar y dar certeza jurídica a los procesos, evitando la prolongación indefinida de trámites inactivos o abandonados. Al declarar la deserción, se establece que la diligencia ya no será considerada válida ni tendrá efectos legales, permitiendo así que se puedan tomar las acciones necesarias para dar continuidad y resolución a los casos en un marco legal actualizado.

“Artículo 126, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Si hubiere necesidad de levantar un plano de la finca ocupada, a ello procederá el Instituto en la forma prescrita anteriormente para todo levantamiento. En dicho plano se demarcarán las parcelas ocupadas y el resto de la finca. El ingeniero encargado de practicar la medida hará constar en su informe si tanto el dueño como los ocupantes están de acuerdo en cuanto a la extensión de los terrenos ocupados.

Si el dueño alegare que el resto de la finca tiene mayor cabida que la indicada en el Registro, deberá hacerse constar esa circunstancia a costa del propietario. Mas si los terrenos ocupados o el inmueble donde se encuentran, colindan con reservas nacionales o terrenos devueltos al Estado por canje de tierras o cualesquiera otras causas, la medida del resto, junto con la de las porciones ocupadas, no podrán sobrepasar la que el Registro indicare, salvo que la división entre el inmueble y dichos terrenos del Estado, indicada en las inscripciones originales del Registro, fuere un lindero natural, tal como un río, confluencias de ríos, quebradas, cerros, lomas, etc. La rectificación o inscripción del resto se hará sin perjuicio de terceros de mejor derecho. El valor de la medida lo cargará el Instituto proporcionalmente a cada uno de los interesados. Sin embargo, en casos muy especiales, el Instituto podrá acordar por su cuenta el pago total o parcial de ella.”

En resumen, si se requiere levantar un plano de una finca ocupada, el Instituto llevará a cabo el levantamiento siguiendo los procedimientos establecidos. Se registrarán las parcelas ocupadas y el resto de la finca, y se tomará en cuenta el acuerdo entre el propietario y los ocupantes sobre la extensión de los terrenos ocupados. Si existen limitaciones debido a reservas nacionales u otros terrenos estatales, la medida del resto de la finca no podrá exceder la indicada en el Registro, a menos que exista un límite natural. El costo del levantamiento del plano será compartido por los interesados, salvo en casos excepcionales en los que el Instituto pueda asumir total o parcialmente el costo.

“Artículo 127, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Cuando el Instituto intervenga en la solución de conflictos suscitados entre propietarios y poseedores en precario, dará preferencia a los casos de poseedores que carecían de tierras y de recursos económicos antes de la ocupación, y cuyo único medio de vida siga siendo la explotación de la parcela por ellos ocupada.”

Cuando el Instituto participe en la resolución de conflictos entre propietarios y ocupantes en precario, se dará prioridad a los casos en los que los ocupantes no tenían

tierras ni recursos económicos antes de la ocupación y cuya única forma de sustento sea la explotación de la parcela que han ocupado. En estos casos, el Instituto tomará en consideración la situación vulnerable de estos ocupantes y buscará soluciones que les brinden seguridad y estabilidad en su medio de vida.

Se reconoce que hay personas que se encuentran en situaciones de precariedad, sin acceso a tierras o recursos económicos suficientes para su subsistencia. Por lo tanto, el Instituto, al intervenir en los conflictos, buscará equilibrar los derechos de los propietarios con la necesidad de garantizar el bienestar de aquellos que dependen de la explotación de las parcelas ocupadas para su sustento.

“Artículo 128, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Facúltase al Sistema Bancario Nacional y a las otras instituciones de crédito, de seguros y de fomento de la producción para que, con arreglo a sus leyes orgánicas, y previa consulta al Instituto, proporcionen ayuda económica a los poseedores en precario que se hubieren acogido a las disposiciones de esta ley.”

Se otorga la facultad al Sistema Bancario Nacional y a otras instituciones financieras, aseguradoras y de fomento de la producción para brindar asistencia económica a los ocupantes en precario que se hayan acogido a las disposiciones de esta ley. Estas instituciones, en cumplimiento de sus leyes orgánicas y después de consultar con el Instituto correspondiente, podrán ofrecer apoyo financiero a aquellos ocupantes que estén en proceso de regularización de su situación de tenencia de tierras.

Esta medida busca proporcionar recursos financieros y apoyo a aquellos ocupantes que están en proceso de regular su estado financiero y legal, brindándoles la oportunidad de mejorar su situación económica y promoviendo su desarrollo sostenible. El objetivo es garantizar que estos ocupantes tengan acceso a los recursos necesarios para desarrollar sus actividades productivas y mejorar sus condiciones de vida.

“Artículo 129, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Será rechazada toda acusación o denuncia por usurpación o daños que establezca el propietario contra los ocupantes de terrenos que no estén bien deslindados por cercas o carriles de un ancho mínimo de tres metros, que indiquen con claridad el perímetro del inmueble; quedan a salvo las acciones civiles que tuviere el dueño.

El Instituto será parte en toda información posesoria que se tramite ante los Tribunales, así como en los expedientes en que se discutan derechos sobre terrenos no

inscritos. Si en un negocio judicial relacionado con terrenos rurales apareciere implicado un problema de posesión precaria de tierras, el Juez o Alcalde, de oficio o a petición de parte o del Instituto, podrá tener a éste como parte en el asunto.

La resolución sobre este particular será apelable en un solo efecto. En casos urgentes el Instituto podrá presentar sus gestiones ante cualquier Tribunal de la República, con ruego, que el Tribunal no podrá desatender, de que éste las trasmita telegráficamente, indicando en términos generales el contenido del escrito, a la oficina donde radique el juicio, sin perjuicio de que el original lo remita por las vías normales para ser incorporado al expediente. El Tribunal a quo actuará con vista del mensaje telegráfico.”

Se declara que, en virtud de esta disposición, cualquier tipo de acusación o denuncia por usurpación o daños que formule el titular de un bien en contra de quien ocupe el terreno, debe estar apegada a una serie de exigencias. Específicamente, se menciona que se rechazará toda acusación presentada si los terrenos no están claramente delimitados por cercas o carriles con un ancho mínimo de tres metros, cuyo objeto sea marcar de manera específica e inequívoca el perímetro de la propiedad.

Sin embargo, se recalca que este tipo de acción no detiene que el titular del bien puede ejercer cualquier tipo de acción civil relacionada al caso. Además, se establece que el Instituto será parte en cualquier procedimiento de información posesoria que se lleve a cabo ante los tribunales, así como en los expedientes en los que se debatan derechos sobre terrenos no inscritos. En caso de que se dé el nacimiento de un asunto judicial en relación con terrenos rurales o de naturaleza agraria que involucre una cuestión de posesión precaria de tierras, el juez o alcalde, se podrá incluir al Instituto como una de las partes por solicitud de alguna de las partes.

La resolución que se dicte en sentencia es apelable, no más de una vez. En caso de que se presente una situación urgente, el Instituto podrá hacer sus gestiones en cualquier tribunal del país, solicitando que el tribunal transmita telegráficamente la información a la oficina donde se esté llevando a cabo el juicio. Esta transmisión deberá incluir un resumen general del contenido del escrito presentado por el Instituto. No obstante, el original del escrito se enviará por los canales habituales para su incorporación al expediente. El tribunal correspondiente actuará teniendo en cuenta el mensaje telegráfico como base de la actuación en el asunto.

“Artículo 130, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). Las fincas que mediante esta ley adquieran los poseedores en precario, sea por compra directa al propietario o a través del Instituto, serán adjudicadas en lo procedente, siguiendo los principios señalados para la parcelación y colonización. Sin embargo, cuando por cualquier motivo se adjudicare una parcela que ya esté en explotación, se faculta al Instituto para modificar la forma de pago establecida en el artículo 59 de esta ley, tomando en consideración la productividad de la tierra y la capacidad de pago del agricultor.”

Se menciona que, mediante esta ley, se establece que las fincas que los poseedores en precario adquieran, ya sea a través de la compra directa al propietario o a través del Instituto, serán asignadas siguiendo los principios establecidos para la parcelación y colonización. Sin embargo, en el caso de que se adjudique una parcela que ya esté siendo cultivada por algún motivo, se otorga al Instituto la facultad de modificar la forma de pago establecida en el artículo 59 de la ley.

Esta modificación se realizará teniendo en cuenta la productividad de la tierra y la capacidad de pago del agricultor, de tal forma que se amolde de manera justa a las circunstancias específicas de cada caso. Esto garantiza que se consideren adecuadamente los aspectos económicos y agrícolas relevantes al momento de determinar el plan de pago para los poseedores en precario que adquieran una finca en estas circunstancias.

“Artículo 131, Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER). El Instituto podrá aplicar soluciones distintas al sistema de compra-venta, cuando fuere conveniente. Las normas de este capítulo no serán aplicadas al precarista que lo hubiere sido anteriormente y que estuviere en posesión de su parcela anterior o se comprobare que la traspasó. Quien estuviere en tal condición no podrá, por ningún motivo ser reconocido como poseedor en precario.”

El último artículo relacionado con el capítulo de Regulación de Conflictos entre Propietarios y Poseedores en Precario menciona que, el Instituto tiene la facultad de aplicar soluciones diferentes al sistema de compra-venta de tierras cuando sea conveniente. Esto significa que, en determinadas situaciones, se podrán establecer modalidades de adquisición distintas a la simple transacción de compra y venta.

Estas soluciones alternativas pueden adaptarse a las necesidades específicas de cada caso, brindando flexibilidad y promoviendo un enfoque más adecuado para asegurar la efectiva posesión de la tierra. Sin embargo, es importante tener en cuenta que las normas de este capítulo no se aplicarán a aquellos precaristas que hayan sido poseedores en precario en el pasado y que actualmente estén en posesión de su parcela anterior, o se compruebe que la hayan traspasado a terceros.

En otras palabras, aquellos que hayan sido precaristas en el pasado y que mantengan la posesión de la parcela no podrán ser reconocidos como poseedores en precario nuevamente, pues ya cuentan con un estatus legal establecido. Esta disposición busca evitar abusos o situaciones en las que una persona pueda aprovecharse del sistema de manera indebida al vender o transferir repetidamente su parcela sin justificación legítima. Al establecer esta restricción, se busca mantener la integridad y los principios del programa de posesión en precario, garantizando que las oportunidades de adquisición de tierras estén dirigidas a aquellos que realmente necesiten y merezcan acceder a ellas.

Capítulo III. Marco Metodológico

Para efectos de desarrollo del proyecto de investigación, se presentará el marco metodológico que será utilizado para abordar el tema del análisis de la prescripción positiva en desalojo de precarios a la luz del nuevo código procesal agrario. De esta forma se pretende dar una mejor visibilidad de la guía metodológica utilizada para llevar a cabo la investigación. Es por ello que dentro de este marco se presentarán las herramientas y técnicas que fueron utilizadas para lograr la meta de la investigación: dar una respuesta a los objetivos formulados.

A continuación, se presenta el desarrollo de las estrategias utilizadas para lograr la recolección de datos e información que fueron base para el progreso de la tesis; las cuales en síntesis son el enfoque de la investigación, diseño metodológico, los instrumentos utilizados y el resto de herramientas empleadas.

Enfoque de la investigación

En este proyecto de investigación se desarrolla el tema de la prescripción positiva en desalojos de precario desde un enfoque cualitativo. Mismo que tiene como objeto determinar los vacíos normativos agrarios en el nuevo Código Procesal Agrario que se pretende empiece a regir en nuestro país a partir del año 2025. Lo anterior sería para que mediante un análisis normativo se logre una posible reforma y se incluyan aspectos faltantes con respecto al desalojo de precarios; dichos aspectos serían de gran ayuda para la población que se encuentra en esta situación. Además, se pretende dar recomendaciones aplicables en la materia procesal agraria y se espera que dicho proyecto de investigación brinde una nueva perspectiva del tema de desalojo de precarios cuando la prescripción no se hace presente a favor del precarista.

Hernandez, R. Fernandez, C. Baptista, P. (s.f), Metodología de la Investigación, (Quinta Edición) menciona: "El enfoque cualitativo también se guía por áreas o temas significativos de investigación. Sin embargo, en lugar de que la claridad sobre las preguntas de investigación e hipótesis preceda a la recolección y el análisis de los datos (como en la mayoría de los estudios cuantitativos), los estudios cualitativos pueden desarrollar preguntas e hipótesis antes, durante o después de la recolección y el análisis de los datos".

Además, considerando las características de un enfoque cualitativo se puede determinar que la investigación lo presente, ya que el mismo brinda una flexibilidad a la hora de formular distintas hipótesis relacionadas con el tema. Hay que tomar en cuenta

todos los análisis realizados y la recolección de datos hechos al momento de la investigación. Es decir que, gracias a este enfoque, dentro del estudio se logra una amplia comprensión de la subjetividad relacionada con el tema del desahucio. Hay que considerar que esta investigación no tiene un enfoque cuantitativo en razón de que sus características no son compatibles con este tipo de guía.

Hernandez, R. Fernandez, C. Baptista, P. (s.f), Metodología de la Investigación, (Quinta Edición). Menciona: “El enfoque cuantitativo (que representa, como dijimos, un conjunto de procesos) es secuencial y probatorio. Cada etapa precede a la siguiente y no podemos “brincar o eludir” pasos, el orden es riguroso, aunque, desde luego, podemos redefinir alguna fase.

Parte de una idea, que va acotándose y, una vez delimitada, se derivan objetivos y preguntas de investigación, se revisa la literatura y se construye un marco o una perspectiva teórica. De las preguntas se establecen hipótesis y determinan variables; se desarrolla un plan para probarlas; se miden las variables en un determinado contexto; se analizan las mediciones obtenidas (con frecuencia utilizando métodos estadísticos), y se establece una serie de conclusiones respecto de la(s) hipótesis.”

En virtud de lo citado es que nuevamente se considera que el enfoque se basa en uno cualitativo, tomando en cuenta que se pretende dar una amplia descripción de la problemática que se quiere abarcar. Además de un análisis de la interpretación dada a cada regulación que brinda la ley costarricense, siempre de la mano de las ciencias sociales, que son clave para este tipo de enfoque.

Además, el uso de la prescripción positiva como acción protectora que puede ser activada en procesos de desalojo es un tema del cual no se encuentran muchas investigaciones en el país, y la investigación va dirigida a las personas de escasos recursos que viven en condición de precario, mismas que se ven obligadas a actuar con ilicitud en razón de la necesidad.

Diseño Metodológico

El proyecto de investigación presenta un diseño metodológico transversal, para abordar de mejor manera el tema de la prescripción positiva en desalojo de precarios a la luz del nuevo Código Procesal Agrario; y tiene como meta dar una mejor visibilidad y comprensión de las variables normativas que se han presentado a través del tiempo en relación con el tema de desalojo de precarios en Costa Rica.

Hernandez, R. Fernandez, C. Baptista, P. (s.f), Metodología de la Investigación, (Quinta Edición). *“Los diseños de investigación transeccional o transversal recolectan datos en un solo momento, en un tiempo único. Su propósito es describir variables y analizar su incidencia e interrelación en un momento dado.”*, esta tesis se basará en este diseño tomando en cuenta que se hará en conjunto con el nuevo código procesal agrario de Costa Rica y su desarrollo en los procesos de desalojo de precarios.

Además, se pretende obtener un diseño transversal descriptivo, Hernandez, R. Fernandez, C. Baptista, P. (s.f), Metodología de la Investigación, (Quinta Edición). *Define: “Los diseños transeccionales descriptivos tienen como objetivo indagar la incidencia de las modalidades o niveles de una o más variables en una población”*; además, menciona que, *“En ciertas ocasiones, el investigador pretende realizar descripciones comparativas entre grupos o subgrupos de personas u otros seres vivos, objetos, comunidades o indicadores (esto es, en más de un grupo)”*, ya que se pretende dar lugar a los posibles niveles de variables que pueden estar presentes durante un proceso de desalojo, como lo puede ser la inscripción o no inscripción de un terreno donde se encuentran situados los asentamientos de precarios, pero de igual manera se pretende dar uso del diseño transaccional exploratorio.

Hernandez, R. Fernandez, C. Baptista, P. (s.f), Metodología de la Investigación, (Quinta Edición). *Define: “El propósito de los diseños transeccionales exploratorios es comenzar a conocer una variable o un conjunto de variables, una comunidad, un contexto, un evento, una situación. Se trata de una exploración inicial en un momento específico. Por lo general, se aplican a problemas de investigación nuevos o poco conocidos, además constituyen el preámbulo de otros diseños (no experimentales y experimentales).”*

Ya que se pretende dar una conceptualización con base en lo investigado sobre las posibles variables que se pueden hacer presentes. Además, se puede decir que se tiene un diseño analítico, Echavarría, J. Ramirez, C. Ucaris, M. Ortiz, J. 2010, (Página). *Define: “el método analítico es un camino para llegar a un resultado mediante la descomposición de un fenómeno en sus elementos constitutivos.”* Además, se pretende seguir los procesos de este tipo, que son: *“entender, criticar, contrastar e incorporar.”*

Entender: *Entender implica darse cuenta de qué dice el autor del discurso, independientemente de si se comparte o no su postura. Es una interpretación, una lectura subjetiva y, en consecuencia, una opinión particular; pero no por eso es arbitraria; pues,*

como decíamos al hablar de las significaciones, siempre se interpreta con base en consensos intersubjetivos.

Criticar: *La crítica es una comparación que se establece entre las diferentes partes del discurso que se está analizando y entre éste y otros discursos, bien sean del mismo autor o de otros autores. En este proceso se encuentran ciertas relaciones entre las partes del discurso, se puede ubicar dentro de una tradición o marco de referencia compartido por otros y se puede examinar la consistencia del mismo.*

Contrastar: *La contrastación relaciona dos niveles: el de la teoría y el de la práctica, pues no se pregunta ya sólo por la consistencia de un discurso sino por su eficacia, entendida como los efectos que produce un determinado discurso sobre la experiencia (discursiva y empírica). Hay ideas que con sólo formularse producen efectos en quienes las escuchan: efectos de aceptación o rechazo, de asombro, de desconcierto, de incentivo, de transformaciones subjetivas.*

Incorporar: *La incorporación, más que un proceso de análisis del discurso es un punto de partida o de llegada. Es un punto de partida, en tanto lo incorporado (aquello que llevamos en el cuerpo a consecuencia de nuestra vida en una determinada sociedad: valores, preconcepciones, discursos, ideologías sedimentadas, modas y estilos de vida) es un referente inicial, consciente e inconsciente para aprehender el mundo y, como tal se antepone, querámoslo o no, a las sucesivas interpretaciones que hacemos de la realidad”.*

Ahora bien, esta investigación de igual manera contiene un diseño metodológico dirigido a la retrospectiva, mismo que *Gonzales, G. (2019). Define como: “El estudio retrospectivo consiste en una metodología de investigación que se enfoca en los acontecimientos pasados con la finalidad de establecer un análisis cronológico que permita comprender el presente.”.* Esta definición es fundamental para la investigación que se pretende realizar, en razón de que se tomará como base hechos del pasado, acciones ya realizadas con respecto al desalojo de precarios y de activación de la prescripción positiva, para tener un mejor entendimiento y dar una mejor visibilidad de la problemática presentada.

Instrumentos por utilizar:

Para efectos de la investigación se va a utilizar como instrumento primero la “revisión documental”, misma que según *Valencia, V. (s.f). Define: “La revisión documental permite identificar las investigaciones elaboradas con anterioridad, las*

autorías y sus discusiones; delinear el objeto de estudio; construir premisas de partida; consolidar autores para elaborar una base teórica; hacer relaciones entre trabajos". Considerando que se utilizará la normativa del país y jurisprudencia con respecto a la problemática planteada es que se concluye que la revisión documental es fundamental para efectos de la investigación.

Además, se incluirá el análisis de casos considerando que se tomará en cuenta como parte de la investigación sentencias de casos ya finalizados o que estén en proceso que tengan relación con desalojo de precarios y la prescripción positiva, *Universidad de Colima, Portal de la tesis, (autor y fecha no definidos), el análisis de casos se define como: "el estudio de la particularidad y de la complejidad de un caso singular, para llegar a comprender su actividad en circunstancias importantes"*. También, como parte de los instrumentos se va a utilizar la "Matriz de análisis", que son puntos de información necesaria obtenidas por el investigador, sin necesidad de recurrir al diálogo con alguna otra persona.

Hurtado (2000, p.459). "Es un instrumento diseñado para la obtención de información, por lo regular no tan vidente, ya sea de un documento o una situación. La matriz de análisis proporciona criterios para reagrupar los indicios de eventos en nuevas sinergias que permiten descubrir aspectos inexplorados de ese evento".

De igual manera, como último instrumento se utilizará la "ficha bibliográfica", misma que Alazraki, (2007) define: *"Una ficha bibliográfica corresponde a un documento breve que contiene la información clave de un texto utilizado en una investigación. Puede referirse a un artículo, libro o capítulos de este."* Esto como parte del material de apoyo para la investigación.

Sujetos

Dentro de una investigación de esta índole, los sujetos se pueden definir como las personas que son partícipes como fuente de información para la investigación, hay que recalcar que, para efectos de una investigación, el sujeto puede ser una persona o una colectividad, así como cualquier ente que se considere relevante o buena fuente de información para la tesis y la información obtenida de los mismos, puede ser a través de un cuestionario, entrevistas o experimentos.

Fuentes de Información

A pesar de que es una investigación basada en revisión documental, se solicitará la opinión de al menos tres expertos por medio de una entrevista con preguntas relacionadas con el tema. Ahora bien, se utilizarán fuentes de información que son documentos de los cuales se extraerán datos vitales para la investigación, por ejemplo, libros, otras investigaciones, la normativa del país, etc.

(Universidad de Guadalajara, en su Investigación Clasificación general de las fuentes de información, s.f, autor no especificada) define: “Fuentes primarias: contienen información original que ha sido publicada por primera vez y que no ha sido filtrada, interpretada o evaluada por nadie más. Son producto de una investigación o de una actividad eminentemente creativa. Componen la colección básica de una biblioteca y pueden encontrarse en soporte impreso o digital y Fuentes secundarias: contienen información primaria, sintetizada y reorganizada. Están diseñadas para facilitar y maximizar el acceso a las fuentes primarias o a sus contenidos”.

Para efectos de la investigación se tendrán fuentes de información primarias y secundarias, de donde se tomará información para el desarrollo de la misma, considerando opiniones basadas en antecedentes ya establecidos y opiniones subjetivas basadas en el desarrollo de sus propias tesis e hipótesis relacionadas con el tema en el que se enfoca esta investigación.

Como fuentes primarias, se utilizará la normativa del país, por ejemplo:

- Código civil
- Código agrario
- Código procesal Agrario
- Código procesal civil
- Ley de arrendamientos urbanos y suburbanos

Como fuentes secundarias, se utilizarán sentencias e investigaciones nacionales, por ejemplo:

- Análisis de casos de desahucio de precarios
- Análisis de casos donde la prescripción positiva se presenta
- Investigaciones brindadas por el CIJUL

Recopilación de datos

Para efectos de la investigación, se utilizará la recopilación de datos con el fin de brindar diversidad de datos relacionados con el tema de la prescripción positiva en desalojo de precarios; también, con el objetivo de obtener información precisa que logre responder las preguntas que se han formulado a través de la investigación y dar un desarrollo a los objetivos planteados al inicio de la misma.

(Investigación de campo, ¿Qué es la recopilación de información? (s.f,autor no especificados), define: *“La recopilación de información es un enfoque sistemático que permite reunir y medir la información de varias fuentes para obtener una visión más completa de un tema u objeto determinado. Es una actividad que permite recopilar información dentro de un contexto, para después convertirla en conocimientos de utilidad.”*

En otras palabras, este método pretende facilitar la recolección de datos e información relacionada con un tema específico, para hacer un análisis detallado de los mismos y considerar si lo recolectado de las fuentes elegidas es información necesaria o primordial para la investigación; también, para verificar su relevancia y aporte a la investigación que se desea formular.

Análisis de información,

En este proyecto de investigación, el análisis de información cumple un papel relevante para el mismo, ya que tiene como objetivo hacer una amplia interpretación del tema y examinar los conocimientos de expertos en la materia y de esa forma extraer los detalles relevantes de las hipótesis o investigaciones que se tomarán como parte del análisis de la información.

Centro Europeo de Postgrado, Bustamante Mayra, (s.f). El análisis de información se define como: *“El análisis de la información es la decodificación de datos que se hallan en un determinado documento, en donde un especialista logra procesar la información con el fin de recuperar datos que emitan una información que sea de utilidad.”* En otras palabras, el análisis de información es un proceso que permite “desentrañar” toda aquella información que se considere relevante para la investigación que se realizará.

Cuestionario

Esta herramienta refiere a una serie de preguntas basadas en los objetivos de la tesis, con la intención de tener información de expertos en el tema. Las preguntas tienen una estructura formal y precisa, que pretende obtener claridad con respecto al tema de la tesis unida a la opinión de terceros basada en su experiencia, creencias y conocimientos relativos al tema.

Entrevista

Las entrevistas dentro de un proyecto de investigación refieren a una herramienta o estrategia de recolección de datos por medio de una interacción directa con un tercero que se considera experto en la materia y que se puede considerar que sus conocimientos son un aporte relevante para la investigación, dicha interacción se da gracias a una serie de preguntas realizadas por quien investiga al experto en la materia.

Folgueiras, P. 2016, (p.2). Define: “La entrevista es una técnica de recogida de información que además de ser una de las estrategias utilizadas en procesos de investigación, tiene ya un valor en sí misma. Tanto si se elabora dentro de una investigación, como si se diseña al margen de un estudio sistematizado, tiene unas mismas características y sigue los pasos propios de esta estrategia de recogida de información.

Por tanto, todo lo que a continuación se expone servirá tanto para desarrollar la técnica dentro de una investigación como para utilizarla de manera puntual y aislada. El principal objetivo de una entrevista es obtener información de forma oral y personalizada sobre acontecimientos, experiencias, opiniones de personas.

Siempre, participan –como mínimo- dos personas. Una de ellas adopta el rol de entrevistadora y la otra el de entrevistada, generándose entre ambas una interacción en torno a una temática de estudio. Cuando en la entrevista hay más de una persona entrevistada, se estará realizando una entrevista grupal. Por tanto -tal y como se recoge más adelante- la entrevista también se define por el número de personas entrevistadas. Según este criterio hablaremos de entrevistas individuales y de entrevistas grupales.”

Es decir que, el objetivo de una entrevista en una investigación es recolectar información personalizada y de manera oral en relación con un tema, siempre desde la perspectiva, conocimiento y experiencia de la persona a la que se le realice dicha

entrevista. Para que se dé la recolección de estos datos, la persona que realiza la entrevista crea una lista de preguntas que considera relevantes para la investigación en donde la opinión del experto puede ser un buen complemento para la misma.

Capítulo IV. Análisis de Resultados

La principal meta de este capítulo es brindar un profundo análisis de los datos que se recopilaron en el proceso de investigación, para plantear conclusiones y recomendaciones basados en estos datos. Para dar inicio a este análisis, se utilizó el método de recopilación de datos denominado “entrevista”, misma que fue realizada a una experta en la materia.

Con el fin de brindar un análisis entendible, se pondrá en perspectiva una descripción de los datos que se recopilaron y la forma en que fueron reunidos, es decir, de donde surgen los cuestionamientos que se presentan para determinar primeramente que es lo que se pretende encontrar, las fuentes donde se deben encontrar los datos, para de esa forma brindar un mejor contexto a la hora de interpretar resultados.

El nacimiento de los cuestionamientos se da a partir del establecimiento del problema que se quiere resolver, para que de esa forma consecutivamente surjan los objetivos, es decir, adónde se pretende llegar con esta investigación. Como parte de los objetivos se formula lo siguiente:

1. Examinar los requisitos de la prescripción positiva especial agraria como la buena fe en procesos de desalojos de precarios.

Cuando se habla de prescripción positiva, el sistema normativo costarricense establece ciertos requisitos que se deben cumplir para que se pueda interpretar la existencia de la misma dentro de un proceso, pero cuando se trata de terrenos agrarios y prescripción positiva agraria hay términos o requisitos que se toman en consideración, como la necesidad, es a raíz de esto que surgen las siguientes preguntas:

- 1.1. ¿Qué requisitos considera se deben cumplir para que se configure la prescripción positiva en los casos de desalojo de precarios?

Considerando que la prescripción positiva especial agraria no se encuentra debidamente tipificada en el nuevo código procesa agrario, ni los requisitos que se deben de tomar en cuenta para determinar la existencia de la misma, es base fundamental en esta investigación conocer qué requisitos consideran imperativos e importantes los expertos.

Además, este elemento, la prescripción positiva especial agraria tampoco se menciona como una excepción dentro de los procesos de desalojo de precarios, en razón de esto es de suma importancia saber qué requisitos se pueden considerar para el uso de la prescripción positiva especial agraria dentro de los procesos de desalojo de precarios dentro de la República.

1.2. ¿Cuál es el papel que cumplen las autoridades y aparato judicial con respecto a la interpretación y aplicación de los elementos de la prescripción positiva en los desalojos de precarios?

Ante lo dicho en relación con la primera incógnita, al no haber un concepto específico ni una normativa agraria que regula la prescripción positiva agraria, deja a la libre la interpretación de algunos de los requisitos de la acción protectora por parte de los juzgadores. Un ejemplo de ello puede ser mala fe, que en términos de procesos de precario es un tema que se hace presente, pero no se toma en cuenta que viene en complemento de la necesidad, término que de igual manera en muchas situaciones se puede tomar de manera antojadiza por quien juzga.

2. Cuestionar las razones por las cuales la prescripción positiva no se hace presente en desalojo de precarios.

A pesar de que la acción protectora de la prescripción positiva es una forma de defensa del derecho de posesión, en muchos de los casos es un tema que no hace acto de presencia dentro de los procesos, lo cual genera vulnerabilidad dentro del caso a una de las partes; es decir, que la falta de la inclusión de la prescripción positiva genera un desequilibrio al principio de equidad cuando se trata de procesos judiciales. En virtud de lo mencionado nacen las siguientes incógnitas:

2.1. ¿Cree que exista o sabe de la existencia de alguna jurisprudencia o argumento normativo que haga un respaldo a la exclusión de la usucapión en desalojo de precarios?

Al existir exclusión de la acción protectora, nace la duda del por qué esta no está siendo aplicada en dichos procesos, siendo esta una forma de dar tutela a partes vulnerables de la sociedad que nuevamente, se ven obligadas a actuar en la ilicitud de invadir la propiedad de la cual no son titulares. De esta pregunta nacen distintas hipótesis subjetivas, como primeramente solo una exclusión de nuestro sistema normativo o el desconocimiento de las partes de la existencia de la acción.

2.2 ¿Considera usted que el uso de la prescripción positiva crea una solución balanceada para las partes cuando se trata de un desalojo de precarios?

La prescripción positiva es un tema que puede generar consecuencias para ambas partes dentro de un proceso, ya que independientemente de cuál sea la resolución va a crear un efecto en el terreno en beneficio de alguna de las partes. Si la sentencia va a favor de la persona en precario y se dicta existencia de la prescripción positiva, esta afectaría una parte del patrimonio de quien era titular, pero si es lo contrario, se estaría desahuciendo a la persona en precario dejando a la persona en esta condición en un punto aun más vulnerable.

3. Comparar las normativas existentes en relación con desahucios entre fincas de naturaleza agraria y no agraria.

Dentro de la normativa y jurisprudencia se ha podido observar que la prescripción positiva tiene variables, es decir, podemos encontrar la prescripción positiva común que se encuentra regulada en el código civil y la prescripción positiva especial agraria que no se encuentra del todo tipificada, pero se puede hallar jurisprudencia al respecto, en razón de lo antes dicho se hacen las siguientes preguntas:

3.1. ¿Cuáles requisitos deben cumplirse de manera específica para que se lleve a cabo un desahucio en una finca de naturaleza agraria en comparación de una finca de naturaleza no agraria?

A pesar de que el fondo de la prescripción positiva es siempre el mismo, tutelar el derecho de posesión, al ser materias distintas, hablando de la materia civil y agraria, estas tienden a aplicar la acción protectora basada en requisitos distintos, considerando situaciones o condiciones distintas que se amoldan más a la materia, se reitera el tema de mala fe, la necesidad.

3.2. ¿Qué impacto tiene la naturaleza de una finca a la hora de aplicar alguna de las acciones protectoras de propiedad?

Esta duda surge en razón de que cuando se trata de propiedades cuya naturaleza es de índole agraria, de manera subjetiva, tiende o debería de activar un punto de los juristas y del pensamiento de la comunidad que no forma parte de la normativa, punto que se puede definir como una “empatía social”. Ya que nuevamente la misma se basa en circunstancias de necesidad.

4. Recomendar o formular recomendaciones en relación con la normativa procesal agraria en temas de la prescripción positiva y desahucios de precarios

Después de estudiar más a fondo la naturaleza de la prescripción positiva y prescripción positiva especial agraria se ha denotado que existen vacíos legales que se deben cubrir por medio de reformas. Ya que se permite que la interpretación de la norma sea amplia, generando así conflictos a futuro y desbalances equitativos dentro de los procesos donde la acción protectora se hace presente. A raíz de esto nacen las siguientes preguntas:

4.1. ¿Qué cambios considera que se pueden realizar en la normativa agraria para aumentar la eficacia y la equidad en temas de desahucio de precarios?

Es importante que, al recomendar un cambio dentro de la normativa, que la recomendación tenga fundamento alguno no solo normativo, sino que la opinión de los expertos que aplican la materia en su día a día. De igual manera, ver si de alguna u otra forma las opiniones brindadas tienen conexión y dan pie a las conclusiones brindadas en la investigación.

4.2. ¿Cuáles cree que son las mayores deficiencias en la normativa agraria en relación con el desahucio de precarios?

De igual manera, si se quiere realizar un cambio dentro de la norma, es porque hay elementos dentro de la misma donde se pueden encontrar ciertos vacíos a la hora de práctica, es por ello que determinar las deficiencias de nuestra normativa agraria es un elemento fundamental para investigación, en razón de que así se pueden establecer recomendaciones dirigidas a una problemática en especial.

Análisis de respuestas de la experta entrevistada

Pregunta 1

¿Qué requisitos considera se deben cumplir para que se configure la prescripción positiva en los casos de desalojos de precarios?

La defensora pública Kembly Mora Salas, fue muy específica en relación con lo que piensa sobre los requisitos o elementos que se deben de cumplir para que configure la prescripción de positiva en los casos de desalojo de precario, y que de esa forma pueda ser utilizada de la manera más equitativa posible, siempre apegada a los principios procesales.

Como primer punto menciona que para que esta configure se debe de cumplir actos de posesión sobre el bien en cuestión y que los mismos sean efectivos, como segundo punto menciona que estos actos deben ser realizados como si se fuera el titular del bien y poseer de manera directa, es decir, de manera personal. Como tercer punto, menciona que se debe de ejercer en forma pacífica el bien, de manera pública e ininterrumpida. Como cuarto punto se refiere al plazo de la posesión, la experta menciona que la posesión debe de ser de más de un año. El quinto punto menciona el tema de la necesidad, donde dice que para que configure la prescripción positiva se debe poseer por necesidad y con el propósito de poner el inmueble en condiciones de producción para su subsistencia o de la familia. Y como último punto menciona que debe de haber un terreno ya antes inscrito a nombre de un tercero.

Principales hallazgos

Como principales hallazgos que se pueden rescatar de la respuesta brindada por la experta en la materia, es primeramente que los requisitos que menciona buscan la equidad dentro del proceso de prescripción positiva agraria. Además, menciona los requisitos que ya nuestra normativa brinda, como lo es la posesión, la posesión pacífica y continua, pero que añadido a esto se considere como un pilar esencial del nacimiento de la prescripción positiva agraria en desalojos de precarios, el tema de la necesidad.

Pregunta 2

¿Cuál es el papel que cumplen las autoridades y el aparato judicial con respecto a la interpretación y aplicación de los elementos de la prescripción positiva en los desalojos de precarios?

La licenciada inicia mencionando el papel que tiene el INDER en los procesos donde la prescripción positiva se hace presente, menciona que este como ente administrativo tiene la potestad de declarar o no a la persona en poseedor de precario, menciona que, de igual manera, para llegar a una vía judicial, se debe dar por acabada la vía administrativa. Además, que el papel de esta institución de ser necesario comprará el bien en cuestión por expropiación al dueño de la finca.

De igual manera recalca que en caso de que el Instituto de Desarrollo Rural no declara la condición de precario, la condición de necesidad o no compra el bien, el proceso judicial debe darse por iniciado para que de esa forma el juez competente pueda

verificar si se cumplen los aspectos o no para que se dé el nacimiento de la prescripción positiva especial agraria.

Principales hallazgos

Dentro de los principales hallazgos a la respuesta brindada, incluyendo la subjetividad, se puede encontrar que, depende de las instituciones que estén llevando el proceso, determinar si la condición de precario y necesidad son condiciones que realmente una de las partes presenta dentro del proceso. Además, da fe de los distintos pasos que se deben seguir para presentar un proceso de prescripción positiva, es decir, primeramente, presentar la pretensión de inicio del proceso ante el INDER y segundo agotar la vía administrativa para poder llegar a una judicial.

Pregunta 3

¿Cree que exista o sabe de la existencia de alguna jurisprudencia o argumento normativo que haga un respaldo a la exclusión de la usucapión en desalojo de precarios?

Para el tercer cuestionamiento, la licenciada menciona que dentro de la normativa no ha podido encontrar ningún tipo de argumento que respalde a la exclusión de la prescripción positiva; además, que no ha podido hallar ninguna jurisprudencia de la materia en relación con el tema, en donde la persona juzgadora pueda basarse en alguna norma para hacer exclusión de la misma.

Principales hallazgos

En relación con la respuesta brindada, se puede considerar que, no hay conocimiento alguno por parte de quienes aplican la materia de algún elemento normativo o argumento que pueda dar respaldo a la exclusión de la prescripción positiva dentro de un proceso de desalojo de precario, es decir, que los factores de la exclusión son factores externos a la ley del país.

Pregunta 4

¿Considera usted que el uso de la prescripción positiva crea una solución balanceada para las partes cuando se trata de un desalojo de precarios?

Con respecto a la cuarta incógnita, la experta menciona que no cree que la prescripción positiva sea una solución balanceada necesariamente, en razón de que es difícil demostrar los presupuestos de la prescripción positiva especial agraria, en virtud de esto considera que de no prosperar la prescripción positiva especial agraria, en las ocasiones donde existe un caso que pueda considerarse grave y la condición de la necesidad pueda ser demostrado. La actividad agraria es la única fuente de ingreso por lo que debe haber una cooperación interinstitucional a nivel nacional, donde se le pueda brindar algún tipo de ayuda para la generación de ingresos a las personas en esta condición.

Principales hallazgos

Dentro de los hallazgos para la respuesta brindada se delimitan ciertos aspectos que pueden determinar la prescripción positiva como un dispositivo que no conduce en un cien por ciento a la equidad de las partes, ya que primeramente se da una interpretación subjetiva del juzgador si la condición de precario existe, de no ser así, se le desaloja a la persona o familia y además, no se les brinda ningún tipo de apoyo para generar ingresos.

Pregunta 5

¿Cuáles requisitos deben cumplirse de manera específica para que se lleve a cabo un desahucio en una finca de naturaleza agraria en comparación con una finca de naturaleza no agraria?

En relación con este criterio, la experta menciona que la finca de naturaleza agraria debe de cumplir con tres requisitos o perfiles para que pueda procesarse un desahucio en un terreno de esta índole. Los mismos son: un perfil objetivo que se puede considerar como una finca en la que se desarrolle un ciclo biológico animal o vegetal, un perfil subjetivo, que se basa en una persona agricultora o que tenga una vocación agraria y como último punto menciona la existencia de un perfil funcional, donde se pueda desarrollar el ciclo biológico animal o vegetal. En otras palabras, debe existir una “empresa agraria” que incluya los tres perfiles.

Principales hallazgos

Como hallazgos dentro de la respuesta, se determina que es imperativo que la actividad agraria se haga presente de cualquier forma, es decir, que la explotación para

un beneficio social y económico basado en actividades agrícolas es sumamente necesario para el desahucio de un bien con naturaleza agraria, además de los otros requisitos que ya establece la ley.

Pregunta 6

¿Qué impacto tiene la naturaleza de una finca a la hora de aplicar alguna de las acciones protectoras de propiedad?

La experta menciona que, a diferencia de una finca de naturaleza agraria, la que presenta esta característica, es decir, la que sí se considera agraria debería de generar una sensibilidad social.

Principales hallazgos

De acuerdo con la respuesta anterior, se presume un elemento que conlleva a la inequidad de los procesos de prescripción positiva especial agraria, es decir, que la presunción de la condición de precario depende meramente de la sensibilidad de quien lleve el proceso. En otras palabras, la subjetividad en los procesos de prescripción positiva puede llevar a que se otorgue o no el beneficio de una manera desbalanceada y desigual.

Pregunta 7

¿Qué cambios considera que se pueden realizar en la normativa agraria costarricense para aumentar la eficacia y la equidad en temas de desahucio de precarios?

Para esta pregunta, la experta menciona que considera importante que si se demuestra que el propietario registral del bien abandona de manera definitiva la finca, que no se hace el pago correspondiente de los impuestos municipales, que salió del país y abandonó la propiedad, extranjeros que se pueda demostrar que no regresaron al país por un periodo de diez años o no regresaron en los últimos diez años, el sistema gubernamental debería expropiar o realizar un trámite más expedito, para que de esa forma no haya terrenos que estén cumpliendo su función social y económica; y también evitar el ingreso de precaristas de manera constante.

De igual manera menciona que la persona quien adquiere debería pasar por una serie de requisitos legales primeramente para que sean beneficiarios y segundo, que se comprometan a no vender, ceder o traspasar el bien durante un tiempo determinado las propiedades que adquieren por medio de la prescripción positiva. O, que también, se pueda llegar a una negociación económica con el titular del bien, para que de esa forma se dé un pago, aunque sea de manera simbólica algún monto por el terreno que adquiere y que puede perder eventualmente por prescripción positiva.

Principales hallazgos

Como hallazgos se determina que, primeramente, si se considera que hay puntos de mejora dentro de la normativa, segundo, que los procesos que se realizan no se apegan siempre al principio de celeridad, es decir, una justicia pronta y cumplida, ya que a pesar de que hay factores que conducen al abandono de una propiedad, este no se declara. Como tercer punto que, en Costa Rica, hay propiedades que se encuentran en abandono, que no están cumpliendo su función social y económica, función que podría estar beneficiando a familias del país.

Y como último punto, que no hay una forma de asegurar que quien adquiere la propiedad, mantenga la misma como parte de su patrimonio, ya que, si se le da el derecho de posesión sobre el mismo y la titularidad, este puede hacer uso del bien a su conveniencia o disponer del mismo, lo cual conlleva a una posible venta del bien o traspasar el bien a nombre de un tercero en razón de un negocio.

Pregunta 8

¿Cuáles cree que son las mayores deficiencias en la normativa agraria en relación con el desahucio de precarios?

La licenciada Mora Salas, menciona que dentro de las principales deficiencias que encuentra en esta normativa en relación con el desahucio de precarios es que no existe una coordinación interinstitucional para darle una solución efectiva a las personas que se encuentran en condición de precario, es decir, que si estas personas desalojan el bien hoy pueden ingresar mañana.

Esto conlleva a que el aparato judicial se colapse de procesos ya sean interdictales y ordinarios; esto en razón de que se da solución a los problemas de posesión de un bien, pero no a la condición de pobreza y necesidad por medio de la

educación, programas de inserción laboral para las personas que atraviesan dicha situación.

Principales hallazgos

Dentro de los principales hallazgos a la última respuesta brindada por la experta, se encuentra que a pesar de que se da solución al tema de fondo del conflicto que es el derecho de posesión, si dentro de la sentencia se da el desalojo de la persona en condición de precario, esto no define que la persona pueda invadir el mismo al día siguiente de haber sido desahuciado.

Es decir, que la invasión por parte de la o las personas que se encuentran en condición de precario, se puede repetir en el mismo terreno y en contra del mismo titular que dio inicio al proceso. En otras palabras, no hay elemento dentro de la jurisdicción que pueda evitar que se repita la invasión por parte de las familias en condición de precario.

Además, se determina que, al no existir este elemento que evite una segunda invasión, nuestro sistema jurídico se encuentra colapsado de procesos y añadido a eso se determina que nuestro país no brinda opciones como campañas de educación, o programas que inciten a la inserción laboral que ayude a solucionar la condición de pobreza y necesidad de la parte vulnerable.

Capítulo V. Conclusiones Y Recomendaciones

Conclusiones generales

A pesar de que la situación de precario es un caso que se normalizó en Costa Rica, sigue siendo un término del que gran parte de la población no tiene certeza de su procedencia; es decir, que hay un desconocimiento general de los factores que generan que una persona se pueda considerar que vive en condición de precario ante los ojos de la sociedad y de la ley, estos factores tienen un gran impacto en la forma de vivir de casi toda la población, pero no siempre generando una consecuencia positiva.

En otras palabras, existen distintas causas por las cuales una persona o una familia puede verse obligada a vivir en dicha condición, entre ellas los problemas familiares, que en consecuencia tienden a dejar personas sin un hogar a donde ir, como los divorcios, separaciones y hasta el abandono. Condiciones que a veces pueden llevar a una persona a ser víctima de la exclusión social.

También se puede agregar a ello, la falta de recursos económicos suficientes, es decir, la inestabilidad económica, que obliga a una persona a invadir de manera ilícita el terreno de un tercero en virtud no tener acceso a una vivienda, además, a este factor se le puede agregar un factor político relacionado con la vivienda, ya que el no acceso a programas políticos de vivienda o la no solución a problemas de vivienda por parte del Estado tiene como consecuencia la creación de asentamientos de precarios.

Hay que recalcar que las personas que viven en esta situación, muchas veces son obligadas a vivir en la misma, dejando de lado las políticas de vivienda y una mala estabilidad económica de la parte, hay situaciones fuera del control humano que conllevan

a este escenario, como lo pueden ser los desastres naturales, creando un desplazamiento forzoso de las personas que tal vez en un momento su estabilidad económica era la suficiente para subsistir pero a raíz de esto la misma no da para la creación de un nuevo hogar o la reparación del mismo después del desastre.

A todo esto se le añade que, es de suma importancia que no siempre la totalidad de las personas que viven en la condición de precario, son nacidas en el país donde se encuentra su asentamiento, es decir, que hay muchas personas extranjeras que por culpa de la necesidad se ven obligadas primero a salir de su país y segundo, a invadir una propiedad de un país desconocido del cual no tienen conocimiento. Se puede ver en el caso de Nicaragua, que en razón de la dictadura que está atravesando este país, muchas de las personas nicaragüenses prefieren migrar a todos lugares a empezar su vida desde cero, y sin tener un hogar para familias, es decir que también se vieron forzadas a un desplazamiento.

Otro de los conceptos de los cuales normalmente no se tiene una clara certeza de su procedencia o significado, es la naturaleza de un terreno o finca, mismo que se menciona dentro de la investigación y cumple una función fundamental en la misma. Ya que, gracias a la determinación de la naturaleza de una finca, se obtiene un base a gran detalle de las características del terreno para determinar así cual es la conservación adecuada y el uso que se les debe dar.

Al igual que en la condición de precario, hay distintos factores que dan pie a la naturaleza de un terreno, comenzando por todo lo que rodea al mismo, es decir, la vegetación que se puede encontrar alrededor de un terreno. Dentro de este factor vegetación se puede encontrar por ejemplo una pradera, desiertos, selvas, entre otros. También, se toma en cuenta los cuerpos de agua que se pueden encontrar cerca del mismo, ya que la "hidrología" es un tema de suma importancia, ya que gracias a ella se puede considerar la calidad del agua.

También como parte de los factores para determinar la naturaleza, se toma en cuenta la composición del suelo, esto para determinar las funciones que puede cumplir el terreno, desde soportar una estructura hasta la de poder ser explotada de manera agraria. Además, con la determinación de la geología de la misma se puede llegar a determinar de igual manera la presencia de un recurso tan importante como lo es el agua.

Otro de los factores importantes que ayudan a determinar la naturaleza de un terreno, es el clima del lugar donde se encuentra ubicado, ya que la temperatura, la humedad y las precipitaciones son un factor importante en términos de vegetación. Además, no se puede dejar por fuera que el relieve que rodea la zona donde se ubica el terreno también juega un papel importante en la determinación de la naturaleza, esto en razón de que influye en las vías de acceso y nuevamente uso del terreno.

Y, por último, como factor que se considera para la determinación de la naturaleza de un terreno, se encuentra el uso que se le da o daba previo al estudio de los factores antes mencionados, es decir, el uso humano que se le da al terreno. Ya que es un tema que puede cambiar el panorama del uso de la tierra en una finca en específico, esto en virtud de que un terreno puede tener todas las características para ser explotado de manera agraria, quien posee el bien puede disponer del mismo a su conveniencia, es decir, que de quererlo así un propietario puede construir una estructura sobre un terreno que su naturaleza es meramente agraria.

En conclusión, se puede decir que la situación de precario, es una combinación de factores ya sean familiares, económicos, políticos o forzosos que obligan a las personas a actuar con ilicitud, es decir, que gracias a la necesidad que causan estos factores las personas en esta condición se ven en la obligación de no solo invadir un terreno del cual no cuentan con la titularidad sino que, los obliga a realizar otro tipo de delitos “menores” que los hace evadir cometer delitos de mayor instancia.

También, al no haber sistemas de ayuda social que tengan como objetivo auxiliar a las personas que se encuentren en esta situación, donde puedan encontrar un refugio para suplir sus necesidades, las personas precaristas no tienen donde apoyarse, además, al no existir tampoco campañas de aprendizaje donde las personas en esta situación puedan adquirir conocimiento de la prescripción positiva, la misma seguirá siendo un punto omiso dentro de cada proceso judicial relativo a la propiedad.

En relación con la naturaleza de los terrenos, se puede concluir que, de igual manera es un conjunto de factores que se relacionan entre sí; mismos que una vez relacionados ayudan al estudio de su entendimiento y función, lo cual, ayuda a tener una mejor planeación urbana, una mejor explotación y conservación de los recursos naturales, además, de que este estudio ayuda a la prevención de riesgos y la prevención de un uso desequilibrado.

Es de suma importancia tener siempre en cuenta la naturaleza de un bien, más si el mismo es de naturaleza agraria, ya que de esa forma a la hora de defender los derechos de una persona en precario que ha explotado la misma obteniendo un beneficio socio-económico será una defensa más acertada, basada en los requisitos que la ley agraria predispone, también, cuando se trata de temas en propiedad agraria, desahucios y defensa de derechos de posesión, esto debe despertar cierta sensibilidad en la población ya que la mayoría de conflictos nacen a raíz de la necesidad.

Además, la falta de conocimiento de las acciones protectoras es un tema que tiene una seria repercusión en estos casos, pero no solo falta de conocimiento de estas lo son, sino también, la falta de conocimiento de las distintas formas en que una persona puede defender sus derechos por medio del aparato judicial de manera gratuita, de igual manera, la pública es un tema de relevancia.

Conclusiones por objetivos específicos

Objetivo específico uno: Examinar los requisitos de la prescripción positiva como como la buena fe en procesos de desalojos de precarios.

En conclusión, con referencia al primer objetivo, a la hora de examinar los requisitos de la prescripción positiva como la buena fe, he logrado entender aspectos de los cuales no tenía conocimiento a fondo. Como primer punto, se comprende el nacimiento de la acción protectora de la prescripción positiva dentro de los procesos de desalojo de precarios, además, se comprende de igual manera los requisitos legales ya tipificados en nuestra normativa.

El papel que cumplen en relación con la prescripción positiva y la seguridad jurídica que estos pretenden dar, pero en particular, se la una relevancia al tema de la buena fe, en razón de que cuando se habla de este tipo de invasión a una propiedad, quien comete el acto está actuando bajo el antónimo de la buena fe, la mala fe, es decir, que hay previo conocimiento de la ilicitud del acto, pero se deja de lado que quien realiza la acción actúa bajo el elemento de la necesidad.

Como segundo punto, se recalca que se ha examinado la interpretación de la buena fe en casos de desalojo de precarios, lo cual conlleva a un análisis exhaustivo del impacto que este presenta dentro de las resoluciones legales relacionadas a la acción protectora en terrenos ocupados por personas en condición de precario. Gracias a esto, y

tomado de la mano de la subjetividad, se da un reconocimiento de que existe la necesidad de establecer puntos específicos dentro de la normativa procesal agraria.

La meta de estos objetivos es que logren definir de una manera exacta qué elementos probatorios o qué tipo de circunstancias pueden probar el elemento de la necesidad y en qué momento de la resolución de un conflicto, esta pueda ser un eximente a la buena fe; para de esa forma dar una certeza y una seguridad jurídica, que de forma personal no existe ya que la interpretación de la misma depende de la autoridad competente lo cual nuevamente deja ver los vacíos legales que se encuentran en nuestra normativa.

Martínez, J. 2001, (página 126). "La buena fe se entiende como la manera de actuar con honestidad, con apego a la ley y con la certeza de no estar perjudicando a ninguna persona; se trata de una actitud psicológica, éticamente recta. Desde este punto de vista jurídico y para tener eficacia en este ámbito, la buena fe reúne tanto elementos morales como jurídicos, estos elementos deben relacionarse y complementarse."

A raíz de lo antes dicho, se concuerda profundamente con la definición de "buena fe" que la autora Jessica menciona, ya que la buena fe se refiere a todo actuar de una persona en cualquier circunstancia tomado de la mano de la honestidad, ética y moral. Estos elementos tienen una relevancia importante ante los ojos de la ley en cada proceso judicial que se realice, ya que la meta de nuestro sistema es procurar una balanza justa entre la protección de derechos y la exigencia de los mismos.

Pero nuevamente, se recalca que quien invade una propiedad como precarista, no invade bajo el término de la buena fe, en razón de que se tiene conocimiento de que esta acción va unida a una ilicitud que por razones de necesidad se ven obligados a cometer. Es por ello que se necesita establecer dentro del Código Procesal Agrario primeramente la inclusión de la prescripción positiva agraria, y segundo que dentro de los requisitos de esta se pueda encontrar "la necesidad" y los aspectos que un juzgador puede considerar para determinar la existencia de esta, como uno de los elementos esenciales para la resolución de conflictos que tengan relación a desahucio de precarios.

Objetivo específico dos: Cuestionar las razones por las cuales la prescripción positiva no se hace presente en desalojo de precarios.

Tomando como base el segundo objetivo específico de la investigación, se concluye primeramente que una de las principales razones por las cuales no se aplica el elemento de la prescripción positiva, en procesos de desahucio de precarios es el no

conocimiento de la acción protectora o la falta de entendimiento de la misma, lo cual lleva a la omisión de la acción dentro de los procesos, afectando así el derecho de posesión de quien tenía el bien sin ser titular.

Además, como segundo punto de conclusión, se puede notar que otra de las razones por las cuales la prescripción positiva no se hace presente en este tipo de procesos, es que se da una mala interpretación del principio de celeridad, es decir que, al querer enfocarse en devolver el bien que ha sido “invadido” a su titular de manera rápida y eficaz, se hace a un lado la opción de aplicar la acción protectora en beneficio de la persona que posee en precario, sin importar que se cumpla el requisito principal agrario que trata de explotar el bien para obtener un beneficio del mismo, siempre unido a la buena fe.

Siguiendo la línea de la buena fe, se concluye que, en relación con la prescripción positiva especial en procesos de desahucios de precarios, otra de las razones por las cuales se puede excluir este elemento es porque cuando se invade una propiedad ya inscrita a nombre de un tercero, la buena fe no se hace presente en el acto, ya que se está actuando sin honestidad y con el conocimiento de que lo que se está realizando no es lícito.

Objetivo específico tres: Comparar las normativas existentes en relación con desahucios entre fincas de naturaleza agraria y no agraria

Al comparar las normativas agrarias y no agrarias existentes en donde los desahucios y la prescripción positiva se hacen presentes, se logra encontrar ciertas similitudes y diferencias entre las normativas. Lo cual nuevamente, genera cierto vacío legal al menos en el nuevo Código Procesal Agrario, ya que a raíz de esto se puede generar un desequilibrio en la balanza de la equidad procesal que nuestro país y la Constitución prometen.

Esto en virtud de que, haciendo el contraste entre la materia agraria y la materia civil, pude notar que por lo menos en la materia agraria cuando se trata de un proceso de desahucio, la normativa suele ser directa y detallada con los requisitos que debe de tener el proceso para defender el derecho de quien explota el bien. Al contrario, la materia civil suele ser un poco más general y permite aplicar el proceso de manera más amplia, dejando de lado las necesidades de las actividades agrícolas.

Objetivo específico cuatro: Recomendar o formular recomendaciones en relación con la normativa procesal agraria en temas de la prescripción positiva y desahucios de precarios.

Para este objetivo, se concluye que, el formular cualquier tipo de recomendaciones que sean aplicables a la normativa agraria será un punto clave para llenar todos esos vacíos legales que se presentan en relación con el tema de desahucio de propiedades en posesión de personas en condición de precario. Las mismas lo que buscan es crear una balanza de equidad para la protección de los derechos de las personas en esta condición y la protección de la exigencia de derechos por parte del titular.

Las propuestas que se formularán pretenden dar definiciones claras y precisas de los requisitos de la prescripción positiva, así como de los desahucios de precarios, y todo lo relativo a ellos en donde se denote que hay un vacío legal en el que se puede aportar información relevante que equilibre la balanza de derechos a la que se pretende llegar; además, esto ayudará a que la interpretación de la norma sea análoga para así evitar cualquier tipo de conflictos con base en una resolución.

Recomendaciones

1. Como primera recomendación basada en las conclusiones de esta investigación, se recomienda una reforma del Código Procesal Agrario, donde primeramente se regule la acción protectora de la prescripción positiva especial agraria, ya que la misma no se encuentra incluida en este. Es decir, que se añada la definición de la acción protectora especial en la materia agraria, sus requisitos, plazo y la manera en que esta debe ser aplicada a temas de índole agrario, para de esa forma, pueda ser aplicada por cualquier persona que así lo necesite por medio de una declaración de juzgado.

Esto con la intención de brindar a quienes se dedican a las actividades agrarias una vía más eficiente para la protección de sus derechos sobre los bienes que han poseído de manera pacífica y continua, además de crear un marco legal más sólido y específico relacionado con la protección de los derechos sobre los bienes de naturaleza agraria, lo cual como consecuencia generaría una seguridad jurídica más amplia en la materia agraria y daría una contribución a la estabilidad de las actividades agrarias.

Es importante recalcar que dentro de la inclusión de la prescripción positiva especial agraria, se debe hacer mención también de manera imperativa al tema de la

mala fe; es decir regular y establecer un marco probatorio para determinar la aplicación del concepto de la buena o mala fe y no dejarlo a una libre interpretación del juzgador en razón de los conflictos que generaría a futuro, también, es importante que la inclusión del artículo haga referencia al tema de la necesidad, es decir, que elementos y circunstancias determinan el estado de necesidad de una persona, para que de igual manera, no quede como una libre interpretación de la persona juzgadora.

Es importante mencionar que, esta reforma se debe realizar por medio de consulta con expertos en derecho agrario, así como con representantes del sector agrario que puedan brindar sus opiniones y conocimientos. Lo anterior tiene como objetivo que las disposiciones que se establezcan en la misma generen equidad para las partes y pueda adaptarse a la materia.

2. Como segundo punto de recomendación, se sugiere realizar programas de capacitación para personas que se encuentran en condición de precario y para las personas que poseen o trabajan los terrenos de naturaleza agraria. De esa manera se fomenta el conocimiento de la defensa de los derechos y las responsabilidades que nacen a partir de la aplicación de la acción protectora; esto con la intención de crear una mejor conciencia o conocimiento de los procesos legales y a los derechos que como ciudadanos se tienen, para que a consecuencia de esto se pueda evitar conflictos.

Por medio de estas capacitaciones, se podría brindar información sobre los distintos procesos legales que tiene la normativa a disposición de la comunidad, siempre enfocados en el tema de la prescripción positiva especial agraria y los desahucios de precarios. De esta forma, se podría asegurar en un mayor porcentaje que la parte comunidad que se considera “vulnerable” en este tipo de procesos, tiene un mejor entendimiento de sus derechos y de cómo acudir a una vía judicial para la defensa de los mismos.

Como punto de conexión con la reforma del Código Procesal Agrario, añadiendo a este la prescripción positiva especial agraria, se puede concluir que el principio de celeridad se verá mejor regulado y representando. Lo anterior en virtud de que si existiera una norma que regule de manera específica la prescripción positiva especial agraria no se dejarían por fuera aspectos o requisitos que genere la existencia de la misma por fuera, exigiendo así un proceso de igual manera apegado al principio de celeridad pero más equitativo para las partes.

3. Como tercer punto de recomendación, se da la fomentación de la equidad en proceso de desahucios independientemente de la naturaleza de la finca en cuestión, es decir que, dejando por fuera si la naturaleza de la misma es agraria o no, siempre tomada de la mano de la reforma de ley recomendada en el primer punto. De esa forma, se establecerán criterios específicos que pueden asegurar la equidad de trato a las partes.

Además, se recomienda el uso de las resoluciones alternas de conflicto, ya que requieren una voluntad de las partes en cuanto a la resolución del mismo, evitando así, llevar el caso a instancias mayores causando posibles prohibiciones del uso de la tierra para ambas partes como medida de seguridad y protección. También creando así una situación de vulnerabilidad para la parte en estado de necesidad, además, evitaría formar parte del colapso de solicitudes ante el tribunal competente.

Es decir, que al fomentar el uso de las resoluciones alternas de conflicto, no solo se estaría buscando un beneficio para las partes involucradas, sino que también, aliviaría de alguna u otra forma el número de casos que se atienden por parte de los tribunales y como consecuencia de esto, se estaría evitando una larga espera para la resolución del conflicto, el colapso de solicitudes y daría pie al cumplimiento del principio de celeridad que el sistema costarricense promete.

En conclusión, a raíz de las recomendaciones brindadas se puede decir que, una posible reforma del Código Procesal Agrario que integre la prescripción positiva especial agraria es fundamental, esto en virtud de que, se pueden establecer criterios específicos y claros en relación con la aplicación de la prescripción positiva, los requisitos y los plazos de la misma.

En cuanto a los programas de capacitación para las personas que poseen bienes de naturaleza agraria o que se encuentran en condición de precario, estos van a permitir que dichas personas que se pueden considerar como una parte “vulnerable” puedan tener una mejor comprensión de sus derechos y todas las posibilidades que el sistema normativo ofrece, para de esa forma hacer una evasión a los posibles conflictos innecesarios.

En el tema del contraste de la normativa de desahucios en temas agrarios y no agrarios, al implementar criterios más específicos y directos se va a garantizar un trato más equitativo a cada una de las partes que lleguen a estar involucradas en un proceso. En unión con lo dicho anteriormente, el fomentar la resolución alterna de conflictos dentro

de los procesos como la conciliación, tiene como consecuencia la reducción de la vulnerabilidad de las partes, además, promueve el principio de celeridad y traería una resolución más equitativa para las partes en virtud de que esta se estaría dando a voluntad de las partes y por recomendación de las mismas.

4. Como cuarta y última recomendación se sugiere el establecimiento de la prescripción positiva especial agraria como una excepción dentro de los procesos de desalojo de precario. Al considerar que la condición de precario y necesidad obliga a la parte a actuar ilegalmente; es decir que, se deja por fuera el tema de la buena fe por parte de quien comete la ilicitud, ya que se tiene un conocimiento previo de que se está actuando de manera ilícita, esto, recalcando que la buena fe es un elemento que se considera requisito esencial para el nacimiento de la prescripción positiva.

Añadido a lo antes mencionado, se recomienda que la prescripción positiva especial agraria en procesos de desalojo de precarios pueda ser declarada por la vía judicial y no solo por la vía administrativa, esto en razón de que, cooperaría en gran manera al principio de celeridad, ya que los procesos de esta índole podrían ser resueltos de una manera más pronta y evitando así que el bien no esté cumpliendo una función social y económica en beneficio de ninguna de las partes.

Referencias bibliográficas

Acceso a la justicia. (2023) Observatorio Venezolano de la justicia.
<https://accesoalajusticia.org/glossary/derecho-de-propiedad/>

Bustamante, M. Centro Europeo de Postgrado, (s.f). El análisis de información
<https://ceupe.com.ar/blog/que-es-el-analisis-de-la-informacion/>

Código Procesal Agrario (Ley 9609).

Código Procesal Civil (Ley 9342).

Conceptos Jurídicos. (2018) Diccionario Jurídico (Titular responsable HGAR Digital SL). <https://www.conceptosjuridicos.com/>

Dammert, M., & Revista INVI. (2017). Precariedad urbana, desalojos y vivienda en el centro histórico de Lima. Revista INVI, 32(92), 51-73.
https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582018000300051

Del Risco, F. (2016). El desalojo por ocupación precaria a la luz del Cuarto Pleno Casatorio Civil.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16540/16886>

Diccionario Expansión. (2023) Diccionario Jurídico (2023 Unidad Editorial Información Económica S.L.) <https://www.expansion.com/diccionario-juridico.html>

El CIJUL. (2011). Informe de Investigación, La Propiedad Agraria. Centro de Investigación Jurídica y Sociojurídica. <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/portal/descargar.php?q=MzI2Ng==#:~:text=La%20noci%C3%B3n%20de%20propiedad%20agraria,propietaria%20registrar%20de%20una%20finca.>

El CIJUL. (s.f). Desahucios por mera tolerancia. Centro de Investigación Jurídica y Sociojurídica. <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/portal/descargar.php?q=NTg5#:~:text=La%20demanda%20de%20desahucio%20podr%C3%A1n,precario%20o%20por%20pura%20tolerancia.>

El CIJUL. (s.f). La Usucapión. Centro de Investigación Jurídica y Sociojurídica.

El CIJUL. (s.f). Usucapión Civil y Agraria. Centro de Investigación Jurídica y Sociojurídica. <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/portal/descargar.php?q=MjlxMQ==>

El Diccionario de la Real Academia Española. (Diccionario de la lengua española.) <https://dle.rae.es/>

El Diccionario del Poder Judicial de Costa Rica. Diccionario usual del Poder Judicial, <https://dictionariousual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario>

El Portal de la tesis de la Universidad de Colima. (s.f). Análisis de casos. <https://recursos.ucol.mx/tesis/>

El Portal Investigación de Campo. Autor no especificado, (s.f). ¿Qué es la recopilación de información?. <https://investigaciondecampo.com/recopilacion-de-informacion/>

Fernández, J. (1985). Discrepancia o discusión en torno al tema del título en la usucapión (Tesis de licenciatura). Universidad de Costa Rica. <https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/07/DISCREPANCIA-O-DISCUSSION-EN-TORNO-AL-TEMA-DEL-TITULO-EN-LA-USUCACION.pdf>

Folgueiras, P. 2016,. La entrevista, <https://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/99003/1/entrevista%20pf.pdf>

Gonzales, C. (s.f). La Usurpación de bienes inmuebles en la jurisprudencia costarricense, durante el periodo 2010-2014.

Hernandez, R. Fernandez, C. Baptista, P. (s.f), Metodología de la Investigación, (Quinta Edición). <https://www.icmujeres.gob.mx/wp-content/uploads/2020/05/Sampieri.Met.Inv.pdf>

Herrera Ulate, M. (s.f). El título en la usucapión. Tesis para optar por el título de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho.

<https://cijulonlinea.ucr.ac.cr/2007/la-usucapion/>

Ley de Tierras y Colonización (ITCO INDER).

Liberoff, J. Saborío, Jenny. (2012) Informe de actualización de la Base de datos de asentamientos en condición de precario y tugurio de Costa Rica, al año 2012. Dirección de vivienda y asentamientos humanos departamento de diagnóstico e incidencia social. https://www.mivah.go.cr/Documentos/precarios/Informe_Asentamientos_en_precario_y_tugurio_Costa_Rica_2012.pdf

Martínez Castro, J. A. (s.f). Análisis comparativo entre la usucapión civil y la usucapión agraria (Tesis de licenciatura). Universidad de Costa Rica.

Medina, N.J. (2022). La función de la usucapión: la posibilidad que el propietario pueda invocar o hacer valer la prescripción adquisitiva de dominio. [tesis de licenciatura, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/4733/1/TL_MeditaLlatasNeyla.pdf

Navarro I, (2022). Análisis de las 5 principales acciones protectoras del dominio y la posesión, <https://blog.sepin.es/2022/09/acciones-protectoras-dominio-la-posesion>

Noticias ONU Mirada global Historias humanas. (2023). Los Estados deben de prohibir el desalojo forzoso de quienes usan la tierra para su subsistencia. Naciones Unidas. <https://news.un.org/es/story/2023/01/1518147>

Osorio, O. (2006). La usucapión como modo derivativo y no originario de adquirir la propiedad (Tesis de licenciatura). Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Quiros, G. (2008). Discrepancia o discusión en torno al tema del título en la usucapión [tesis de licenciatura, Universidad de Costa Rica]. <https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/07/DISCREPANCIA-O-DISCUSION-EN-TORNO-AL-TEMA-DEL-TITULO-EN-LA-USUCACION.pdf>

Rojas Fernández, J. F. (s.f). Requisitos necesarios para la usucapión de inmuebles (Tesis de licenciatura). Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho.

Rojas, A. 2021. El principio constitucional de buena fe ante la Administración Pública. https://revistasalacons.poderjudicial.go.cr/images/2021/Articulo/PDF/El_principio_constitucional_de_buena_fe_ante_la_Administracion_Publica.pdf

Ulate, E. (2009). Las acciones protectoras de la propiedad y otros derechos reales en materia agraria. Poder Judicial de Costa Rica. <https://pienlinea3.poderjudicial.go.cr/repositoriocorte/downloader.ashx?r=58TEiIEm-beOWj9KI0EvTiqzZ643>

Universidad de Guadalajara. (s.f). Investigación Clasificación general de las fuentes de información. Autor y fecha no especificada. <http://biblioteca.udgvirtual.udg.mx/portal/clasificacion-general-de-las-fuentes-de-informacion>

Universidad Privada Dr. Rafael Belloso Chacín, MARCO METODOLÓGICO. <http://virtual.urbe.edu/tesispub/0106747/cap03.pdf>

Valencia, V. (s.f). Revisión documental en el proceso de investigación. Universidad Tecnológica de Pereira. <http://virtual.urbe.edu/tesispub/0106747/cap03.pdf>

Anexos

Entrevistas a expertos en Derecho

Lic. Kembly Mora Salas

1. ¿Qué requisitos considera se deben cumplir para que se configure la prescripción positiva en los casos de desalojos de precarios?

R/

- a. Actos de posesión estables y efectivos
- b. Como persona dueña y poseer en forma personal (directamente).
- c. Ejercer la posesión en forma pacífica, pública e ininterrumpida.
- d. Poseer por más de un año
- e. Poseer por necesidad y con el propósito de poner el inmueble en condiciones de producción para su subsistencia o de la familia (estado de necesidad).
- f. El terreno debe estar inscrito a nombre de una tercera persona en el Registro Público Inmobiliario.

2. ¿Cuál es el papel que cumplen las autoridades y aparato judicial con respecto a la interpretación y aplicación de los elementos de la prescripción positiva en los desalojos de precarios?

R/ El INDER en primera instancia es un ente administrativo que declara o no la persona en poseedor en precario y se debe agotar la vía administrativa y si lo amerita comprar el terreno por expropiación al dueño de la finca y el INDER, no declara en precario o no compra el terreno el proceso judicial debe continuar y le corresponde al juez verificar si se cumplen los presupuestos para la usucapión especial agraria.

3. ¿Cree que exista o sabe de la existencia de alguna jurisprudencia o argumento normativo que haga un respaldo a la exclusión de la usucapión en desalojo de precarios?

R/ No he visto ningún cuerpo normativo, jurisprudencia o argumento para excluya la usucapión de los desalojos en precario.

4. ¿Considera usted que el uso de la prescripción positiva crea una solución balanceada para las partes cuando se trata de un desalojo de precarios?

R/ No necesariamente, porque realmente es muy difícil demostrar los presupuestos de la usucapión especial agraria, entonces de igual manera sino prospera la usucapión especial agraria, en casos graves donde realmente existe una necesidad demostrada y que el cultivo es su única fuente de ingreso, debería existir una colaboración interinstitucional a nivel nacional, para buscarle otra fuente de ingresos a estas personas en precario.

5. ¿Cuáles requisitos deben cumplirse de manera específica para que se lleve a cabo un desahucio en una finca de naturaleza agraria en comparación a una finca de naturaleza no agraria?

R/ En mi criterio la finca de naturaleza agraria debe cumplir con los tres perfiles, perfil objetivo sea una finca en la que se desarrolle un ciclo biológico

animal o vegetal. Perfil subjetivo: una persona agricultura o con vocación agraria, y perfil funcional en donde se desarrolle una actividad o ciclo biológico animal o vegetal. Por lo anterior que exista una Empresa Agraria que incluya los tres perfiles mencionados.

6. ¿Qué impacto tiene la naturaleza de una finca para la hora de aplicar alguna de las acciones protectoras de propiedad?

R/ En buena teoría la finca agraria debería generar una sensibilidad social diferente a que fuera una finca de naturaleza civil.

7. ¿Qué cambios considera que se pueden realizar en nuestra normativa agraria para aumentar la eficacia y la equidad en temas de desahucio de precarios?

R/ Pienso que debería de alguna manera generarse también la posibilidad de que si se demuestra que si el propietario registral tiene abandonada la finca, sea dejó de pagar impuestos municipales, o se fue del país y abandonó el terreno, extranjeros que se demuestren que no regresaron al país en los últimos 10 años, el Gobierno debería expropiar o realizar un trámite más expedito, para que no hayan terrenos sin utilidad social y económica y evitar de esta manera que se ingresen precaristas constantemente.

Asimismo, la persona que adquiere debería de pasar por una serie de requisitos legales para que sea beneficiarios y se comprometan a no vender, ceder o traspasar durante un tiempo las propiedades que adquieren de esta manera. U otra forma, es que se llegue a una negociación económica con el dueño del terreno, para que, aunque sea de manera simbólica le paguen algún monto por el terreno que adquirió y que puede eventualmente perder por prescripción positiva.

8. ¿Cuáles cree que son las mayores deficiencias en nuestra normativa agraria con relación a desahucio de precarios?

R/ Que no existe una coordinación interinstitucional para darle una solución efectiva a los precaristas, por lo que si se desalojan hoy ingresan mañana generando que el aparato judicial se llene de procesos interdictales y ordinarios,

ya que no se soluciona en forma efectiva la pobreza, con educación, o programas para inserción laboral de estas personas.