

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)  
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

## INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

**TEMA:** La presente investigación recopila las sentencias relacionadas a procesos de información posesoria en los cuales se discute el tema de caducidad, los mismos se refieren a la aplicación y a la posibilidad de la nulidad de la información posesoria.

## Índice de contenido

1 JURISPRUDENCIA.....	1
a) Caso de nulidad de Información Posesoria, reclamo por mora judicial.....	1
b) Procedencia en relación con inmueble que cuenta con inscripción previa.....	25
c) Rechazo por encontrarse la finca debidamente inscrita.....	38

### 1 JURISPRUDENCIA

#### *a) Caso de nulidad de Información Posesoria, reclamo por mora judicial.*

[SALA CONSTITUCIONAL]<sup>1</sup>

Exp: 05-005498-0007-C0

Res. N° 2005017827

SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las doce horas y cincuenta y siete minutos del veintitrés de diciembre del dos mil cinco.

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Recurso de amparo interpuesto por CARLOS NAZARIO CORRALES GRANADOS, mayor, soltero, administrador, portador de la cédula de identidad número 1-1247-491, vecino de San José, a favor de VERAFIGIES SOCIEDAD ANÓNIMA contra la PROCURADURÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA y el JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ.

Resultando:

1.- En memorial presentado en la Secretaría de la Sala a las 14 horas 40 minutos del 11 de mayo del 2005, el recurrente interpone recurso de amparo contra la Procuraduría General de la República y el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del Segundo Circuito Judicial de San José y manifiesta que: a) El 18 de marzo de 1940 el señor Johel Retana Guzmán adquirió una finca sin inscribir, situada en Playa Hermosa de Jacó; b) En octubre de 1971 el Ingeniero Carlos Reyes levantó el plano catastrado en el que se observa que la posesión sobre la finca abarca parte de la milla marítimo-terrestre; c) El 06 de junio de 1980, Johel Retana Guzmán promovió ante el Juzgado Primero Civil de Puntarenas información posesoria, con el fin de inscribir la finca en cuestión, juzgado que dio curso a la información posesoria y confirió las audiencias de ley y el Fiscal de Puntarenas, en representación de la Procuraduría General de República, al contestar la audiencia manifestó que no tenía objeción alguna y que estaba de acuerdo con que la propiedad se inscribiera a nombre de Retana Guzmán en el Registro Público; d) El Juzgado Primero Civil de Puntarenas dictó sentencia el 10 de noviembre de 1980, en la cual acogió las diligencias de información posesoria y ordenó la inscripción de la finca en el Registro Público, la cual efectivamente se inscribió en el Registro de la Propiedad, Partido de Puntarenas, al tomo 2885, folio 223, bajo el número 40.052, asiento número 1; e) El 31 de marzo de 1981, el Procurador Agrario de la República presentó incidente de nulidad de la información posesoria y de la inscripción en el Registro Público, incidente que fue declarado sin lugar por el Juzgado Primero Civil de Puntarenas el 07 de diciembre de 1981, resolución que no fue apelada por el representante del Estado, a pesar de haber sido debidamente notificado; f) El 09 de setiembre de 1983, el Estado ante el entonces Juzgado Cuarto de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda demanda ordinaria contra Johel Retana Guzmán para que se anulara el título posesorio que se le otorgó, así como la inscripción en el Registro Público de la citada propiedad, proceso que fue declarado caduco por resolución de las 09 horas

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

del 20 de octubre de 1989 dictada por el Juzgado Cuarto Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, resolución que fue confirmada por el Tribunal Superior Contencioso Administrativo, Sección Primera, por resolución número 564-90 de las 09 horas 15 minutos del 23 de agosto de 1990; g) Su representada adquirió, al amparo del Registro Público, una de las fincas que se segregaron de la finca madre inscrita por información posesoria a nombre de Johel Retana Guzmán, sin embargo, diecisiete años después de haberse acogido la información posesoria por sentencia firme y de haberse acogido la información posesoria por sentencia firme y de haberse inscrito esa finca en el Registro Público y catorce años después de haberse declarado caduco el proceso ordinario incoado por el Estado, en 1997, la Procuraduría General de la República presentó otro proceso ordinario ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa, el cual se tramita bajo expediente número 97-000056-0163-CA con el fin de anular la información posesoria y las inscripción en el Registro Público de la finca del Partidote Puntarenas, al tomo 2885, folio 223, número 40.052, bajo el alegato de que se inscribió parte de la Zona Marítimo Terrestre considerada en la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre como inalienable e imprescriptible; h) Ocho años después de presentado el proceso ordinario, la Procuraduría General de la República no ha formalizado la demanda, a pesar de lo cual todas las fincas segregadas de la número 40.052 inscrita originalmente por Johel Retana, entre las cuales se encuentra la adquirida al amparo del Registro Público por su representada, están afectadas por las medidas cautelares dictadas por el Juzgado Contencioso Administrativo recurrido, con lo cual esas propiedades se encuentran congeladas frente a terceros; i) Las medidas cautelares dictadas por el citado Juzgado fueron comunicadas a la Municipalidad de Garabito y al Registro Público, en donde se anotó la demanda así como al Catastro Nacional y al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) lo que provocó la paralización del visado de planos y de los permisos de construcción; j) Ha trascurrido un plazo desmedido, ocho años, después de iniciado el proceso ordinario, sin que se haya formalizado la demanda, a pesar de lo cual el Juzgado Contencioso Administrativo recurrido no ha resuelto nada al respecto y ha mantenido por todos esos años unas medidas cautelares que en la práctica se han vuelto definitivas; k) En febrero del año en curso se gestionó ante la Procuradora General de la República para que desistiera de la demanda, con base en las razones que se expusieron en el escrito y el 18 de marzo pasado, se solicitó que indicara las razones que existían para rechazar su petición y continuar con el proceso, ante la cual la Procuradora General contestó que se había decidido continuar con el proceso sin dar ningún argumento concreto en relación con

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

la propuesta jurídica que se le hizo. Estima que a su representada se le ha violentado el principio constitucional de seguridad jurídica, el derecho de propiedad, la cosa juzgada, el principio de buena fe y el principio de justicia pronta y cumplida establecido en los artículos 41, 42 y 45 de la Constitución Política. Solicita levantar la anotación de demanda que ordenó el Juzgado Contencioso Administrativo a solicitud de la Procuraduría General de la República, que está produciendo daños y perjuicios de imposible o difícil reparación, que se declare con lugar el recurso, se ordene a la Procuraduría General de la República cumpla con sus competencias de conformidad con los dictados de la Constitución y las leyes comunes, que el Juzgado recurrido tramite a la brevedad todas las gestiones que se encuentran pendientes a efecto de que se pueda tramitar el proceso en forma ágil y oportuna y obtener en su momento una sentencia dentro de un plazo razonable así como que se condene al Estado al pago de los daños y perjuicios.

2.- Mediante escrito presentado en la Secretaría de esta Sala a las 11 horas 40 minutos del 06 de junio del 2005, el recurrente amplía recurso e indica que: a) El mismo es para su representada y para una cantidad considerable de inversionistas extranjeros una tabla de salvación ante la grave crisis que están viviendo con motivo de la existencia de una anotación de demanda en el Registro Público que ha impedido la consolidación de un proyecto turístico de gran envergadura y más grave aún ha producido, continúa y continuará produciendo daños y perjuicios que por la entidad y por la duración en el tiempo serán de imposible reparación; b) Se está produciendo la flagrante violación de las garantías previstas en los artículos 39 y 41 de la Constitución Política, ya que en el proceso en el cual funge como demandada su representada no solo no se ha respetado el debido proceso sino que no se ha tramitado en un plazo razonable ya que tiene ocho años de trámite y no ha pasado de la primera etapa, a saber, la interposición de la demanda, con una anotación que no tiene esperanzas de que se pueda levantar sino hasta que haya sentencia firme y declarada a su favor, con lo cual habrán pasado en total dieciocho años por lo menos, dado que el promedio de un proceso ordinario en esa jurisdicción es de diez años, plazo que producirá daños y perjuicios, ya que el proyecto original previó la inversión de caso doscientos millones de dólares de los cuales se invirtió una parte sustantiva en la adquisición de los terrenos, los planos, los permisos, las obras de infraestructura y de urbanización, los gastos de abogados en Estados Unidos y Costa Rica, los gastos en arquitectos y en empresas constructoras, la publicidad hecha a

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

nivel internacional en especial en los Estados Unidos, la construcción de casas bungalows, los gastos de venta y traspaso, todo lo cual ya se realizó con el agravante que los compradores los demandaron en Estados Unidos, se suspendieron las ventas en trámite, se paralizó la totalidad del proyecto y muchas compañías y sus dueños están paralizados porque no pueden vender ni comprar, ni modificar ni hacer absolutamente nada; c) Le parece razonable que la consideración con respecto a la mora judicial debe de ser analizada en cada caso concreto, porque no puede haber una fórmula única sobre el tema, aunque si principios general aplicables para todos los casos como lo son en materia procesal la celeridad, el equilibrio procesal, igualdad de oportunidad en el proceso; d) El proceso que da causa al amparo no tiene los ribetes de complejidad en cuanto a su tramitación porque la etapa de interposición en que se encuentra, es un escrito sencillo, en el cual el actor da noticia al juez de su deseo de demandar a un sujeto determinado y exponer breve y en forma concisa lo que pedirá cuando formalice su demanda; e) En su caso, la Procuraduría General de la República ha tardado años para aportar al Juzgado las direcciones de los demandados lo cual paralizó por completo el proceso y no le ha importado en lo absoluto los daños y perjuicios que la anotación de la demanda producía en los patrimonios de los demandados y de todos aquellos que habían adquirido derechos sobre los inmuebles afectados y tampoco le importó la paralización de un proyecto turístico que traería progreso al país, el cual quedó paralizado con la anotación, ni tampoco le importó las demandas que se presentaban en Estados Unidos que afectaron la imagen de quienes estaban al frente de las empresas desarrolladoras del proyecto turístico y lo peor es que a pesar de las reuniones realizadas con la señora Procuradora y sus asesores y con el Procurador que lleva el caso, afirman que continuarán con el proceso y que si por alguna causa se archiva, volverán a presentar otro, repitiendo la conducta porque en mil novecientos ochenta y tres presentaron uno idéntico y en mil novecientos noventa y siete presentaron el actual al que han hecho referencia; f) Después de muchos años, el Juzgado apenas pudo dar plazo de 30 días a la Procuraduría para formalizar la demanda, sin embargo, a instancia de la misma Procuradora que atendía el caso, se anuló la resolución, quedando de nuevo el proceso en la primera etapa, con lo cual logró el señor Procurador, devolver de nuevo el proceso a la primera etapa, sin ninguna contemplación y sin meditar en la gravedad de sus actuaciones y el incumplimiento de normas éticas y jurídicas, lo que evidencia que la conducta del representante del Estado ha sido abusiva, maliciosa, antiética y de mala fe, porque estima que no ha jugado limpio con las partes contrarias y el juez o los jueces que han pasado por el proceso y que han sido muchos, lo han

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

permitido; g) Ni los procuradores ni los jueces, conforme se lo ordena la ley han sido eficientes en la activación y tramitación del proceso, lo que denuncia como gravísimo. Estima que la Procuradora y su apersonado han abusado de sus facultades y de las posibilidades que les brinda el ordenamiento jurídico, como solicitar una anotación de demanda y luego dilatar el proceso por tiempo indefinido, sin importarles los daños y perjuicios que han producido y que continúan produciendo con su incuria, mala fe y poca consideración de las situaciones reales que se están produciendo; h) La conducta de los jueces también es reprochable ya que han permitido que el proceso lleve el ritmo que la Procuraduría General de la República le imprima, no han actuado conforme lo ordena la ley y han desconocido lo que señala el artículo 1 del Código Procesal Civil; i) Las consecuencias del retraso son graves pues los daños y perjuicios que produce la anotación de la demanda en el Registro Público, ha paralizado un proyecto turístico de más de doscientos millones de dólares, ha impedido la venta de lo que estaba desarrollado y las únicas ventas que se pudieron hacer ha generado que los compradores se encuentren paralizados porque no pueden vender ni modificar, ya que nadie compra algo con una anotación en el Registro Público y han optado por presentar demandas criminales en los Estados Unidos por montos cuantiosos con motivo de la existencia de esa anotación y las repercusiones o consecuencias en lo patrimonial, moral y de imagen son graves y además de imposible reparación; j) En el caso concreto queda evidenciada la mora judicial porque el proceso tiene ocho años de existencia y no ha pasado de su etapa inicial o preliminar. Solicita dar curso al amparo y que el Departamento de Planificación del Poder Judicial certifique el promedio de tiempo que tarda un proceso ordinario en la jurisdicción contencioso administrativa de que se presenta hasta que se dicta sentencia de primera instancia y luego hasta que se resuelve el recurso de casación.

3.- Mediante resolución del Magistrado Instructor de las 14 horas 44 minutos del 14 de junio del 2005 se le dio curso al presente recurso (folio 033).

4.- Informa bajo juramento FARID BEIRUTE BRENES, en su calidad de PROCURADOR GENERAL ADJUNTO (folio 46), que: a) Hasta donde conoce esa representación, no existe prueba válida y eficaz que date de 1940, según la cual el señor Johel Retana Guzmán haya adquirido el 18 de marzo de ese año la finca de interés, ni tampoco existe prueba alguna del mejor derecho de poseer de quien dice habérsela



## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

traspasado y por el contrario desde el siglo pasado, lo que el legislador denomina hoy Zona Marítimo Terrestre como zona inalienable e imprescriptible, patrimonio del Estado, ha venido siendo protegida a los fines de ponerla fuera del comercio de los hombres, por lo que sin hacerse referencia al dominio público, es lo cierto que se estableció en forma clara, el carácter de demanio que posee la zona marítimo terrestre, dejando desde ya incorporados los elementos de inalienabilidad e imprescriptibilidad, lo que es tan claro que el vocablo demanio siguió protegido en leyes posteriores; b) El señor Johel Retana Guzmán suscribió un contrato de arrendamiento con la Municipalidad de Puntarenas el 06 de agosto de 1975, para un lote de 76 hectáreas 1.820.09 metros cuadrados, ubicado en Playa Hermosa de Jacó, lo anterior por permitirlo en ese momento los artículos 1 a 3 de la Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre número 4558 de veintidós de abril de mil novecientos setenta luego derogada por la Ley de esa Zona número 6043 de dos de marzo de mil novecientos setenta y siete; Dicha playa ya había sido declarada de aptitud turística pro el Instituto Costarricense de Turismo desde el nueve de setiembre de mil novecientos setenta; el lugar no estaba urbanizado según planos del distrito de Jacó levantados por la Dirección Nacional de Estadística y Censos en mil novecientos sesenta y nueve y mil novecientos ochenta y cuatro; c) Un par de años después fue publicada la actual Ley de la Zona Marítimo Terrestre número 6043 de dos de marzo de mil novecientos setenta y siete, según la cual la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico, a partir de la línea de la pleamar ordinaria no es susceptible de apropiación particular por lo que en forma conteste, el diecisiete de julio de mil novecientos ochenta el señor Retana Guzmán y el Intendente del Consejo Municipal de Jacó, suscriben una prórroga del contrato de arrendamiento suscrito el seis de agosto de mil novecientos setenta y cinco, aprobada por dicho Concejo en su sesión número 95 artículo 3 inciso a) del dieciséis de julio de mil novecientos setenta y cinco, lo anterior para dedicarlo a fines agropecuarios por un lapso de diez años, del seis de agosto de mil novecientos ochenta al seis de agosto de mil novecientos noventa, obligándose el arrendatario a ceder el área y la ubicación para un aeropuerto en la zona a él arrendada, cuándo y cómo lo indicase el Consejo Técnico de Aviación Civil y el señor Retana Guzmán también se obligó a no variar el destino del arrendamiento; d) El 18 de diciembre de 1979 se emite la Ley número 6406 o Ley de Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República para el Ejercicio Fiscal de mil novecientos ochenta, conteniendo la norma centésima que literalmente dispuso: "Se exceptúan de las disposiciones de la ley No.6043 del 2 de marzo de

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

1977, los predios poseídos por personas que los hubieren adquirido legítimamente y que estén en plena posesión de los mismos, en la zona marítimo terrestre declarada como zona urbana del distrito 9 del cantón central de la provincia de Puntarenas, previo pago de una suma alícuota de cinco mil colones por hectárea a favor del Concejo Administrativo Municipal de Jacó o del cantón respectivo cuando así sea ordenado por la ley.” ; e) Por otra parte, dicha norma atípica por la forma en que se incluyó, no contiene ningún elemento para determinar sus alcances, sin embargo, dicho texto normativo fue reproducido con semejante redacción en la Ley número 6515 de veinticinco de setiembre de mil novecientos ochenta, por la cual se agrega un transitorio VI ala Ley número 6043 que dice: “Transitorio VI.- Se exceptúan de las disposiciones de esta ley, los predios de la zona marítimo terrestre, declarada zona urbana del distrito nueve del Cantón central, provincia de Puntarenas, poseídos por personas, que los hubiesen adquirido legítimamente y que tengan plena posesión de ellos. Previo pago, de una suma alícuota de cinco mil colones por hectárea, a favor del Concejo administrativo municipal de Jacó o del cantón respectivo, cuando así sea ordenado por la ley.”; f) Para aplicar la norma transcrita hay que determinar la zona urbana del distrito nueve del cantón central de Puntarenas y de la interpretación que se de a esta última ley ha de aplicarse por analogía a la norma atípica antes mencionada y por ello, para la fecha en que tanto la norma atípica como la que agregó el transitorio VI de cita fueron promulgadas, Jacó era el Distrito 9° del Cantón Central de Puntarenas, lo anterior, de acuerdo con la Ley número 3549 de veinte de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco que creó dicho distrito y según lo dispuesto en el artículo 5 de esa ley, únicamente es zona urbana el Barrio de Jacó y no los caseríos que componen el distrito de Jacó entre ellos Playa Hermosa y al no encontrarse entonces dentro de la citada zona urbana como tampoco ninguno de los otros caseríos que se indican en el citado artículo 5, consecuentemente a Playa Hermosa es plenamente aplicable la ley número 6043 misma interpretación que se le puede dar a partir de los antecedentes legislativos de la ley 6515 (numeral 10 del Código Civil), esto es que, la zona urbana del distrito de Jacó debe entenderse circunscrita a los límites geográficos del poblado de Jacó y no extensiva a toda la circunscripción territorial del distrito y en ese sentido se aclaró en las actas legislativas de la Comisión Permanente de Gobierno y Administración que conoció de la reforma legal de la ley 6515 “Diputado Jenkins Dobles: El proyecto dice: “...en la zona marítimo-terrestre declarada como zona urbana...” Cuánto fue lo que se declaró zona urbana? EL PRESIDENTE: Se declaró zona urbana el distrito central de Jacó que es de donde comienza la quebrada de lo que se llama Unibanco a la quebrada de



## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

don Arturo.-" (Acta No.92 de la sesión extraordinaria de 13 horas del 31 de julio de 1979); g) La denominación de estas quebradas corresponde a los nombres populares con que se conocen dos cursos de agua ubicados a ambos extremos del poblado de Jacó y que es claro que la Procuraduría General de la República que tampoco dentro de dichos límites se encuentra Playa Hermosa; h) Pese a que el señor Johel Retana Guzmán había entrado en posesión con motivo del arrendamiento referido en el hecho anterior, presentó escrito del catorce de mayo de mil novecientos ochenta ante el Juzgado Primero Civil y de Trabajo de Puntarenas en el cual promovió diligencias de información posesoria a los fines de inscribir a su nombre en el Registro Público "Terreno de potrero en su totalidad" sito en Jacó Distrito Noveno del Cantón Primero de la Provincia de Puntarenas, cuyos linderos describió al Norte: otra finca del titular; al Sur,: Zona inalienable del Océano Pacífico; al Este: Eliécer Vargas Rojas y al Oeste: Calle Pública con un frente de 193.09 metros, terreno con una medida de 62 hectáreas 8.962 metros 32 decímetros cuadrados, según Plano Catastrado número P-10.341-71 levantado en octubre de mil novecientos setenta y uno, por el Ingeniero Carlos Reyes Cajas, el cual consigna que es para arrendamiento. Señala que el Juzgado Primero Civil y de Trabajo de Puntarenas, a las diez horas del veinticinco de junio de mil novecientos ochenta, efectuó inspección ocular en el terreno objeto de titulación por parte del señor Retana Guzmán, en cuya acta consignó en lo conducente que: "...se encuentra debidamente deslindado con hilos de alambre y especialmente con una cerca de madera que se ubica fundamentalmente al frente de la playa, cerca que se complementa con piñuelas...", luego, al conferírsele audiencia al Agente Fiscal sobre dicha información posesoria, con grave error de juicio y sin autorización de su mandante, en escrito del veintitrés de octubre de mil novecientos ochenta no puso objeción y a su vez, desconociendo la existencia del arrendamiento de cita y el ordenamiento jurídico, el Juzgado Primero Civil y de Trabajo de Puntarenas aprobó las diligencias de información posesoria promovidas por el señor Retana Guzmán mediante sentencia de las nueve horas del diez de noviembre de mil novecientos ochenta, pues en su criterio la información posesoria debía aprobarse al haberse cumplido todos los requisitos que al efecto exige la Ley de Informaciones Posesorias y en consecuencia ordenó al Registro Público la inscripción del inmueble descrito en el hecho segundo a nombre del citado titular, libre de gravámenes, dando lugar a la finca número 40.052 del Partido de Puntarenas, según el tomo 2885, folio 223, asiento 1 del Registro Público; i) Enterado de lo expuesto, el Concejo Municipal de Garabito en su sesión ordinaria número 125 artículo 2 inciso e) celebrada el trece de febrero de mil novecientos ochenta y uno

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

acordó en forme ordenarle al Intendente Municipal y al Departamento Legal pedir la nulidad de la inscripción de la Zona Marítimo Terrestre de Playa Hermosa hecha a favor de Johel Retana Guzmán y comunicado lo anterior, al Jefe del Departamento del Registro General de Concesiones del Instituto Costarricense de Turismo, éste, mediante oficio número RGC-200-81 del veintisiete de febrero de mil novecientos ochenta y uno, acompañando copia del acuerdo municipal referido, solicitó al Procurador Agrario de la República, la interposición de un incidente de nulidad de la titulación de la finca referida a nombre de Johel Retana Guzmán, quien hacía poco se encontraba tramitando el otorgamiento

de una concesión a su favor sobre aquella finca, pues dicha titulación se hizo en terrenos de la zona marítimo terrestre de Playa Hermosa, pertenecientes al Estado y administrados por la Municipalidad de Garabito según lo estipulaba desde mil novecientos setenta y siete la ley de la Zona Marítimo Terrestre, por lo que mediante escrito fechado veintitrés de marzo de mil novecientos ochenta y uno, el Procurador Agrario de la República interpuso incidente de nulidad absoluta del título otorgado en la información posesoria aprobada al señor Retana Guzmán y su inscripción registral, incidente que se fundamentó en la norma centésima de la Ley de Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República para el Ejercicio Fiscal de 1980 Ley número 6406 del diecisiete de diciembre de mil novecientos setenta y nueve en concordancia con el artículo 5 de la Ley número 3549 del veinte de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco, sólo exceptuaban de la aplicación de la Ley número 6043 de dos de marzo de mil novecientos setenta y siete, en lo que interesa, el Barro de Jacó, pues sólo éste fue definido como zona urbana y no los restantes caseríos del Distrito de Jacó, como el de Playa Hermosa, lugar donde se ubica el terreno objeto de la información posesoria que promovió el señor Retana Guzmán. Acota que mediante Inspección Ocular de las diez horas del dieciséis de octubre de mil novecientos ochenta y uno, efectuada por el Juez Primero Civil y de Trabajo de Puntarenas con motivo del incidente de nulidad referido, se constata que la finca titulada por el señor Retana Guzmán, se encuentra ubicada propiamente en el lugar denominado Playa Hermosa, distrito de Jacó, sea que este terreno se encuentra fuera del cuadrante de Jacó, igualmente se pudo comprobar entonces que la finca es rural; j) Sin embargo, por sentencia del Juzgado Primero Civil y de Trabajo de Puntarenas de las siete horas treinta minutos del siete de diciembre de mil novecientos ochenta y uno, notificada el veintiocho de diciembre de mil novecientos ochenta y uno, se declaró sin lugar el incidente de nulidad planteado por el Procurador Agrario, el cual no consta que haya apelado y en donde tomó en cuenta el juzgador en lo conducente que

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

“el señor Retana Guzmán cumplió con las disposiciones legales de la Ley No.139 de 14 de julio de 1941 y sus reformas, ya que la inscripción de la finca lo fue en Playa Hermosa, caserío del distrito de Jacó noveno del cantón central de Puntarenas, zona no urbana, sino rural...”; j) El nueve de septiembre de mil novecientos ochenta y tres, el Estado interpuso acción ordinaria contra el recurrente, hoy su sucesión, la cual mediante resolución número 1366 de las nueve horas del veinte de octubre de mil novecientos ochenta y nueve, fue declarada caduca y que dicha resolución fue apelada por el Estado por considerar que había falta de culpa, siendo confirmado lo fallado por sentencia 564-90 de las nueve horas quince minutos del veintitrés de agosto de mil novecientos noventa, lo que permitió que la propiedad No. 40.052 fuese vendida por el señor Retana Guzmán a su hijo Johel Martín Retana Jiménez, quien reservándose una parte, segregó varios lotes, dando origen a las propiedades todas del Partido de Puntarenas, 82569-000 perteneciente a Don Joel S.A., 82570-000 perteneciente a Eliécer Retana Delgado, 87177-000 y 88126-000 pertenecientes a Corporación Ferretera S.A. y 89523-000 perteneciente a Oscar Pinto Rodríguez; k) A su vez, Corporación Ferretera S.A. vendió a este último un lote de la finca 87177, dando origen a la finca 91038-000, e igualmente dicha Corporación vendió un lote de la finca 88176-000 a Jusol S.A., dando origen a la finca 93509-000 que luego vuelve a vender a esa Corporación, según anotación al tomo 431 asiento 6779 del Diario del Registro Público. Alude que además, Retana Delgado vendió a Olas Grandes de Playa Hermosa S.A. un lote de la finca 82570-000, dando origen a la finca 97589-000; Corporación Ferretera reunió las fincas 87177-000 y 88126-000 para formar la finca 96846-000; de esta finca vendió a 257-1195 S.A. el lote No. 104-R en dación de pago por sumas debidas al Banco Continental por Neklesa y Co. S.A., según anotación al tomo 438 asiento 19990 del Diario del Registro Público; l) También esa corporación vendió de la finca 96846-000 un lote a Consorcio de Exportaciones 80 (Conimpex) S.A. en dación de pago por sumas debidas por Neklesa y Co. S.A., según anotación al tomo 438 asiento 19522 del Diario del Registro Público e igualmente, aquella Corporación vendió el lote 84-R de la finca 96846-000 a 257-1155 S.A. en dación en pago por sumas debidas por Neklesa y Co. S.A. a Banco Continental absorbido por Banco Banex S.A. según anotación al tomo 438 asiento 19990 del Diario del Registro Público, siendo estos los últimos documentos antes de la anotación de la demanda que se dirá, según documento presentado a dicho Diario del Registro Público al tomo 439, asiento 16029 del cinco de marzo de mil novecientos noventa y siete; m) Mediante oficio sin número del veinte de mayo de mil novecientos noventa y seis, el Director del Catastro Nacional solicitó al Procurador General de la República analizar la

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

procedencia de gestionar la nulidad de la finca de la matrícula de folio real 6087177-000; n) Por resolución de las diez horas del veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y siete, se tuvo por interpuesto por parte del Procurador el proceso de acción ordinaria ante el Juzgado Segundo de lo Contencioso-Administrativo y Civil de Hacienda y se ordenó anotar la demanda en el Registro Público al margen de las fincas inscritas hasta el momento de su presentación; o) La parte accionada interpuso recursos contra el auto del ocho de abril de mil novecientos noventa y siete, que se resolvieron en firme hasta junio del año dos mil; p) El Juzgado rechazó la revocatoria y admitió la apelación pero ésta se declaró mal admitida en resolución 259-97 de las once horas cuarenta y cinco minutos del nueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, por el Tribunal Superior Contencioso Administrativo, el cual rechazó la adición y aclaración mediante voto 82-98 de las doce horas quince minutos del veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y ocho; q) Ante ello, la parte demandada interpuso un incidente de nulidad de medidas cautelares que primero se rechazó de plano y ante recurso de la demandada, luego es acogido en parte por sentencia 577-98 de las trece horas del treinta y uno de agosto de mil novecientos noventa y ocho; r) Esta resolución fue adicionada a solicitud suya por voto 577-98bis de las trece horas del treinta de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, con el objeto de proteger el medio ambiente; s) Ante recurso de apelación de ambas partes, luego de una inspección ocular, el Tribunal Contencioso Administrativo por voto 197-00 de las once horas del diecisiete de mayo de dos mil y a petición de la demandada en resolución número 158-2000 de las quince horas treinta minutos del veintinueve de junio de dos mil, confirmó lo apelado. Conforme lo así resuelto, la única medida cautelar que se mantiene desde mil novecientos noventa y siete es la anotación de la demanda; t) El Juzgado revocó la orden de que ampliaran la demanda contra un adquirente posterior a la anotación de la demanda. Posteriormente, el Juzgado admite su solicitud de ampliar la demanda contra tres adquirentes anteriores a la anotación de la demanda y dio curso a una cesión de derechos litigiosos de la parte demandada a favor de Link Veinte Veinte L.V.V. S.A. por resolución de las catorce horas cincuenta minutos del veintiuno de febrero de dos mil dos; u) Por resolución de las once horas trece minutos del dieciséis de julio de dos mil dos, se les confirió plazo para formalizar la demanda, lo cual solicitó revocar por considerar que no estaban notificadas todas las partes y mientras se resolvía el recurso pidieron ampliación del plazo otorgado en dicho auto. En ese ínterin y debido a que el cesionario y nueva parte demandada irrespetaba las nuevas medidas cautelares, el seis de septiembre de dos mil dos, interpuso nuevo incidente

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

solicitando se le ordenase su cumplimiento por lo que el Juzgado revocó dicho auto y ordenó notificar sólo al Banco Banex S.A., pero ante recurso de la parte demanda cambió esa decisión por resolución de las trece horas del dos de diciembre de dos mil dos y ordenó que corriera el plazo para formalizar la demanda. La parte demandada volvió a apelar lo resuelto; pendiente dicho recurso y la ampliación del plazo solicitada aún sin resolver, formalizó la demanda el veintisiete de febrero de dos mil tres, por resolución de las diez horas del treinta y uno de marzo de dos mil tres, el Juzgado rechazó los recursos de la parte demandada contra la resolución del dos de diciembre y admitió la apelación, la cual inicialmente fue rechazada por el Tribunal al no estar notificado el Estado. Este nuevo recurso de la demandada tardó dos años en resolverse en firme, hasta el dos mil cinco. Advierte que mediante resolución de las quince horas del veintinueve de mayo de dos mil cinco, se acogieron las medidas cautelares ambientales solicitadas en septiembre anterior contra la empresa Link Veinte Veinte, la cual interpuso acción de inconstitucionalidad contra lo resuelto y pidió que se levantaran dichas medidas, lo que fue rechazado mediante auto de las nueve horas un minuto del ocho de septiembre de dos mil tres y en consecuencia se admitió la apelación de esa empresa. Añade que por voto 53-2005 de las quince horas veinte minutos del diez de febrero de dos mil cinco, el Tribunal Contencioso decidió revocar resolución del dos de diciembre de dos mil dos y mantener incólume el plazo otorgado en el auto del dieciséis de julio de dos mil dos, y además confirmó la resolución del ocho de septiembre de dos mil tres. Recalca que desde antes y hasta la

actualidad el Estado ha solicitado al Juzgado tenga por formalizada la demanda, lo que consta en escritos del veintiséis de marzo, once de junio y veinticinco de octubre de dos mil cuatro; veinticinco de enero, primero de marzo y doce de mayo de dos mil cinco; v) Continúa pendiente de resolver la petición de caducidad de la parte demandada del primero de abril de dos mil tres. Agrega que en escrito del quince de febrero de dos mil cinco, el apoderado especial judicial jurídico de Link Veinte Veinte L.V.V. S.A. planteó a la Procuraduría General de la República un arreglo extrajudicial, con el objeto de dar por terminada la acción ordinaria en curso y levantar las medidas cautelares, la cual fue desestimada; w) El diecisiete de marzo de dos mil cinco, el apoderado especial judicial jurídico de Link Veinte Veinte L.V.V. S.A. solicitó comunicación escrita sobre los motivos para rechazar su planteamiento, el cual fue respondido mediante oficio PGR-234-2004 del veintinueve de marzo de dos mil cinco. Indica que en la formalización de la demanda del proceso judicial de interés, la Procuraduría ha enunciado como hechos que



## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

pretende probar, que la recurrente, como el resto de los demandados, "...se han propuesto el uso privativo, la urbanización y venta de lotes de la zona marítimo terrestre en perjuicio de los recursos naturales, especies animales y humedales existentes en los terrenos en disputa.". Solicita que se desestime el recurso.

5.- Informa bajo juramento IVÁN TIFFER VARGAS, en su calidad de JUEZ COORDINADOR DEL JUZGADO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ (folio 109), que: a) Ante los hechos señalados por el amparado, debe indicarse que el único proceso que coincide con lo señalado en la resolución de las catorce horas cuarenta y cuatro minutos del catorce de junio de dos mil cinco, es el número 97-000056-178-CA por lo cual el presente informe se realizará con relación al mismo; b) Mediante resolución del Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda de las diez horas del veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y siete, se tuvo por interpuesto proceso ordinario por parte del Estado contra Johel Martín Retana Jiménez, Ocas Alberto Pinto Ramírez, Eliécer Retana Delgado, Don Johel Sociedad Anónima, Corporación Ferretera Sociedad Anónima, Consorcio de Exportaciones Ochenta Sociedad Anónima, Doscientos cincuenta y siete-un mil ciento cincuenta y cinco Sociedad Anónima y Doscientos Cincuenta y siete-un mil ciento noventa y cinco Sociedad Anónima; c) Mediante resolución del Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda de las diez horas del veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y siete, se ordenaron las siguientes medidas cautelares: 1) Se anote la demanda al margen de las fincas cuarenta mil cincuenta y dos, ochenta y dos mil quinientos sesenta y nueve-cero cero cero, ochenta y dos mil quinientos setenta-cero cero cero, ochenta y ocho mil ciento veintiséis-cero cero cero, ochenta y nueve mil quinientos veintitrés-cero cero cero, noventa y un mil treinta y ocho-cero cero cero, noventa y tres mil quinientos nueve-cero cero cero, noventa y seis mil ochocientos cuarenta y seis-cero cero cero, haciendo la advertencia en el sentido de que no se inscriban o tramiten nuevos documentos o planos. 2) Mientras dure el proceso se ordena a los demandados abstenerse de explotar o modificar la flora y fauna existente, deslindar cercas, carriles o en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, extraer productos o realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación, en fin, modificar o ampliar las condiciones existentes a la fecha de presentación de la demanda. 3) Se ordena al Concejo Municipal de Garabito y a la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, se abstenga de autorizar y suspendan los efectos de los visados de



## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

planos y permisos de construcción que se tramiten y hayan sido tramitados para las fincas cuya anulación se pide; d) Mediante escrito presentado el catorce de marzo de mil novecientos noventa y siete el codemandado Johel Retana Jiménez confiere poder especial judicial al Licenciado Mario Chacón Soto y señala lugar para recibir notificaciones; e) Mediante escrito presentado el dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y siete se apersonó al proceso el apoderado generalísimo sin límite de suma de Consorcio de Exportaciones Ochenta Sociedad Anónima CONIMPEX S.A.. f) Mediante Boletín Judicial número 59 del veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y siete se publicó el aviso respectivo; g) El primero de abril de mil novecientos noventa y siete se notificó al codemandado Eliécer Retana Delgado y en fecha dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y siete, se notificó a Johel Retana Delgado y Nuria Alfaro Montes en su condición de representantes de la codemandada Don Johel Sociedad Anónima; h) Mediante escrito recibido el veintiuno de abril de mil novecientos noventa y siete, el apoderado especial de Caribbean Bank of Exports se apersonó al proceso, tanto como coadyuvante como verdadera parte formal por ser sucesora parcial de derechos, al haber sido la sociedad Corporación Ferretera S.A. codemandada en este proceso, causahabiente de su representada. Señala que mediante escrito presentado el diez de abril de mil novecientos noventa y siete, el representante de la Corporación Ferretera S.A., interpuso recurso de revocatoria, apelación y nulidad en contra de la resolución de las diez horas del veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y siete, el cual fue reservado para ser conocido una vez que sean notificadas todas las partes mediante resolución de las diez horas del veintiocho de abril de mil novecientos noventa y siete; i) Mediante escrito presentado el veintitrés de mayo de mil novecientos noventa y siete, el representante del Estado interpone recurso de revocatoria y nulidad concomitante y apelación contra la resolución de las diez horas del veintiocho de abril de mil novecientos noventa y siete, en cuanto ésta previene ampliar la demanda contra Caribbean Bank of Exports, escrito que también fue reservada mediante resolución de las catorce horas del dieciséis de junio de mil novecientos noventa y siete; j) Mediante resolución de las trece horas del cinco de agosto de mil novecientos noventa y siete, se rechazó el recurso de revocatoria contra la resolución de las diez horas del veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y siete y se admitió ante el Tribunal Contencioso la apelación presentada contra la citada resolución; k) Mediante resolución número 259-97 de las once horas cuarenta y cinco minutos del diecinueve de diciembre de mil novecientos noventa y siete, la Sección Segunda del Tribunal Contencioso Administrativo declaró mal admitida la

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

alzada contra la resolución de las diez horas del veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y siete; l) Por resolución 82-98 de las doce horas quince minutos del veintisiete de febrero de mil novecientos noventa y ocho, la Sección Segunda del Tribunal Contencioso Administrativo declaró sin lugar la adición y aclaración, revocatoria y nulidad planteadas por los apoderados de Caribbean Bank of Exports y Corporación Ferretera S.A. Anota que mediante escrito presentado el veinticuatro de abril de mil novecientos noventa y ocho, el apoderado de Corporación Ferretera S.A. presentó incidente de nulidad de medidas cautelares, el cual fue rechazado mediante resolución del veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y ocho. Señala que mediante escrito del veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y ocho, el apoderado de Corporación Ferretera S.A. interpuso recurso de nulidad, revocatoria y apelación contra la resolución que rechazó el anterior incidente y por resolución de las ocho horas del nueve de julio de mil novecientos noventa y ocho se revocó la resolución que rechazo el incidente y se concedió audiencia sobre el incidente de nulidad de medida cautelar; m) Por resolución 557-98 de las trece horas del treinta y uno de agosto de mil novecientos noventa y ocho, se resolvió el incidente de nulidad de medidas cautelares. n) Mediante escrito presentado el nueve de setiembre de mil novecientos noventa y ocho por el representante de Caribbean Bank of Exports se interpuso recurso de apelación contra la resolución de las ocho horas del nueve de junio de mil novecientos noventa y ocho, mismo que fue resuelto por la Sección Primera del Tribunal Contencioso Administrativo por resolución número 117-2000 de las once horas diecisiete de mayo de dos mil; ñ) Por resolución de las siete horas cincuenta minutos del cuatro de setiembre de dos mil, se revocó la resolución de las diez horas del veintiocho de abril de mil novecientos noventa y siete, en cuanto prevenía al Estado traer como demandada a Caribbean Bank of Exports; o) Mediante resolución de las quince horas cuarenta y un minutos del doce de marzo de dos mil uno, se admitió recurso de apelación contra la resolución de las siete horas cincuenta minutos del cuatro de setiembre de dos mil, el cual fue interpuesto por el representante de Caribbean Bank of Exports; p) Mediante resolución número 269-2001 de las diez horas treinta minutos del veintiocho de agosto de dos mil uno, la Sección Segunda del Tribunal Contencioso Administrativo confirmó la resolución de las siete horas cincuenta minutos del cuatro de setiembre de dos mil; q) Mediante resolución de las catorce horas cincuenta minutos del veintiuno de febrero de dos mil dos, se amplió la acción contra Sucesión de Johel Retana Guzmán, Neclesa y Compañía S.A. y Banco Banex S.A.. r) Por resolución de las once horas trece minutos del dieciséis de julio de dos mil dos, se

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

confirió el plazo respectivo para la deducción de la demanda; s) Mediante escrito presentado el treinta de julio de dos mil dos, el Estado interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la resolución de las once horas trece minutos del dieciséis de julio de dos mil dos, mismo que fue rechazado, sin embargo, el representante estatal presentó el veinticuatro de octubre de dos mil dos, apelación por inadmisión, la cual fue rechazada por la Sección Segunda del Tribunal Contencioso Administrativo por resolución número 20-2003 de las diez horas cuarenta minutos del veintinueve de enero de dos mil tres; t) Mediante escrito del dieciséis de diciembre de dos mil dos, se interpuso recurso de revocatoria con apelación y nulidad concomitante contra la resolución de las trece horas del dos de diciembre de dos mil dos, revocatoria y apelación que fueron rechazadas y mediante resolución número 35-2005 de las quince horas veinte minutos del diez de febrero de dos mil cinco por la Sección Tercera del Tribunal Contencioso Administrativo; u) Ese asunto fue enviado al Tribunal Contencioso Administrativo el veinte de abril de dos mil cinco.

6.- Mediante escrito presentado en la Secretaría de esta Sala a las quince horas cincuenta y uno minutos del siete de julio de dos mil cinco (folio 119), el recurrente hace referencia a los informes presentados en los días veintiuno y veintidós de junio de dos mil cinco, por la Procuraduría General de la República y el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del Segundo Circuito Judicial de San José y solicita que con base en los hechos descritos en dichos informes, se declare con lugar el recurso.

7.- Mediante escrito presentado en la Secretaría de esta Sala a las catorce horas veintinueve minutos del diecinueve de agosto de dos mil cinco (folio 124), el recurrente manifiesta que: Desde hace ocho años el proceso ordinario 97-00056-178-CA del Estado contra Johel Retana y otros, se encuentra en la misma etapa de interposición sin que a la fecha se haya formalizado la demanda. Considera que se está frente a una grave mora judicial y ante una inseguridad jurídica, por lo que solicita se declare con lugar el recurso.

8.- Mediante escrito presentado en la Secretaría de esta Sala, a las diez horas quince minutos del veintiocho de setiembre de dos mil cinco (folio 126), el recurrente solicita la pronta resolución del presente recurso de amparo, debido a que ya tiene tres meses

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

de atraso en la resolución de fondo, lo que hace incurrir a la Sala en mora judicial.

9.- Mediante escrito presentado en la Secretaría de esta Sala, a las once horas cuarenta y cinco minutos del diez de noviembre de dos mil cinco (folio 148), el recurrente solicita nuevamente la pronta resolución del presente recurso de amparo.

10.- Mediante fax recibido a las diez horas cincuenta y cinco minutos del veintitrés de noviembre del 2005 se le solicita audiencia al Magistrado Instructor (folio 152).

11.- En los procedimientos seguidos se han observado las prescripciones legales.

Redacta el Magistrado Cruz Castro ; y,

Considerando:

I.- Objeto del recurso.- El recurrente, representante de la sociedad Verafigies s.a., considera que el proceso ordinario que iniciara la Procuraduría General de la República en 1997 para anular información posesoria de una finca propiedad de su representada, ha violentado el principio de seguridad jurídica, el derecho de propiedad, el principio de cosa juzgada, el principio de buena fe, el derecho a obtener justicia pronta y cumplida y el principio del debido proceso por cuanto: a) Han pasado ocho años sin que la PGR formalice la demanda y las medidas cautelares tomadas por el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda le ha paralizado el visado de planos y permiso de construcción; b) Ya la PGR ha intentado en dos ocasiones anteriores anular esa información posesoria y mediante resolución del Juzgado 1º de Puntarenas del 07 de diciembre de 1981 declaró sin lugar el incidente de nulidad, así como el Juzgado 4º de lo Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda mediante resolución de 09 horas del 20 de octubre de 1989 (confirmada por resolución del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, Sección Primera mediante voto 564-90 del 23 de agosto de 1990) declaró caduco el proceso. Asimismo contra la actuación del Juzgado Contencioso Administrativo por mora judicial puesto que han pasado 08 años desde iniciado el proceso y no ha pasado de la primera etapa, la

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

interposición de la demanda, y si el promedio es de 10 años, al final se estaría calculando unos 18 años para que finalice el proceso.

II.- Hechos probados. De importancia para la decisión de este asunto, se estiman como debidamente demostrados los siguientes hechos:

a) Que el 6 de agosto de 1975 Johel Retana Guzmán suscribió un contrato de arrendamiento con la Municipalidad de Puntarenas, para un lote 76 hectáreas y 1 820, 09 m<sup>2</sup>, ubicado en Playa Hermosa de Jacó. Contrato prorrogado para que rigiera por un lapso de 10 años (del 06 de agosto de 1980 al 06 de agosto de 1990) para dedicar el lote a fines agropecuarios, obligándose el arrendatario a ceder el área y la ubicación para un aeropuerto en la zona a él arrendada, cuando y cómo lo indicase el Concejo Técnico de Aviación Civil, además se obligó a no variar el destino del arrendamiento (informe al folio 048-049).

b) Que el 14 de mayo de 1980 el señor Retana Guzmán presentó escrito ante el Juzgado Primero Civil y de Trabajo de Puntarenas, promoviendo diligencias de información posesoria a los fines de inscribir a su nombre, en el Registro Público "Terreno de potrero en su totalidad" , sito en Jacó Distrito Noveno del Cantón Primero de la Provincia de Puntarenas, cuyos linderos describió así: al Norte: Otra finca titulante, al Sur: Zona inalienable del Océano Pacífico, al Este: Eliécer Vargas Rojas y al Oeste: Calle Pública con un frente de 193.09 metros. Terreno con una medida de 62 hectáreas 8 962.32 metros cuadrados, según plano catastrado No. P-10.341-71 levantado en octubre de 1971 por el Ingeniero Carlos Reyes Cajas, el cual consigna que es para arrendamiento (informe al folio 052). Que mediante sentencia de las 09 hors del 10 de noviembre de 1980 el Juzgado Primero Civil y de Trabajo de Puntarenas aprobó las diligencias de información posesoria anterior y ordenó al Registro Público la inscripción del inmueble descrito a nombre del titular, libre de gravámenes, dando lugar a la finca No. 40.052 del Partido de Puntarenas, según el tomo 2885, folio 223 asiento 1 del Registro Público (informe folios 052-053).

c) Que enterado de dicha resolución, el Concejo Municipal de Garabito en su sesión ordinaria No. 125 artículo 2, inciso e, celebrada el 13 de febrero de 1981 acordó en firme ordenarle al

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Intendente Municipal y al Departamento Legal pedir la nulidad de la inscripción de la Zona Marítimo-Terrestre hecha a favor de Johel Retana Guzmán. El departamento del Registro General de Concesiones del Instituto Costarricense de Turismo mediante oficio No. RGC-200-81 del 27 de febrero de 1981 , acompañando copia del expediente del acuerdo municipal referido en el hecho anterior, solicitó al Procurador Agrario de la República la interposición de un incidente de nulidad de la titulación de la finca supra referida a nombre del señor Retana Guzmán, pues dicha titulación se hizo en terrenos de la Zona Marítimo-Terrestre de Playa Hermosa (Informe al folio 053 del expediente) .

d) Que mediante escrito del 23 de marzo de 1981 , el Procurador Agrario de la República, interpuso incidente de nulidad absoluta del título otorgado en la información posesoria aprobada al señor Retana Guzmán y su inscripción registral (informe al folio 053).

e) Que por sentencia del Juzgado Primero Civil y de Trabajo de Puntarenas de las 7:30 horas del 07 de diciembre de 1981 se declaró sin lugar el incidente de nulidad planteado por el Procurador Agrario (informe al folio 054).

f) Que el 9 de septiembre de 1983 , el Estado interpuso acción ordinaria contra el señor Retana Guzmán, hoy su Sucesión, tramitada en el expediente 1860-83 del entonces Juzgado Cuarto de los Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda (informe al folio 054).

g) Que el Juzgado Cuarto de los Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda mediante resolución de las 09 horas del 20 de octubre de 1989 declaró la caducidad del proceso . Resolución confirmada por Tribunal mediante sentencia 564-90 de las 09:15 horas del 23 de agosto de 1990 (informe a folios 054-055).

h) Que la propiedad No.40.052 de cita, fuese vendida por el señor Retana Guzmán a su hijo señor Johel Martín Retana Jiménez, quien reservándose una parte segregó varios lotes (informe al folio 055).

i) Que el 24 de febrero de 1997 la Procuraduría General de la República inicia Proceso Ordinario para anular Información



## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

Posesoria anterior (informe al folio 056).

j) Que mediante resolución de las 10 horas del 26 de febrero de 1997 el Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda tuvo por interpuesto el proceso y ordenó las siguientes medidas cautelares : 1) Se anote la demanda haciendo la advertencia en el sentido de que no se inscriban o tramiten nuevos documentos o planos. 2) Mientras dure el proceso se ordena a los demandados abstenerse de explotar o modificar la flora y fauna existente, deslindar cercas, carriles o en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, extraer productos o realizar cualquier otro tipo de desarrollo, actividad u ocupación, en fin, modificar o ampliar las condiciones existentes a la fecha de presentación de la demanda. 3) Se ordena al Concejo Municipal de Garabito y a la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, se abstenga de autorizar y suspendan los efectos de los visados de planos y permisos de construcción que se tramiten y hayan sido tramitados para las fincas cuya anulación se pide (informe al folio 110-111). Sin embargo, en resolución de recursos interpuestos contra estas medidas cautelares desde 1998 hasta la fecha la única medida cautelar que se mantiene es la anotación de la demanda (informe al folio 057).

k) Que el 16 de julio del 2002 , más de cinco años después de interpuesto, mediante resolución del Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda confiere plazo a la Procuraduría General de la República para formalizar la demanda (informe al folio 057 y folio 115).

l) Que el 27 de febrero del 2003 , seis años luego de iniciado el proceso, la Procuraduría General de la República formaliza la demanda (informe al folio 061, folios 074-108).

III.- Sobre el fondo.- De todo lo alegado por el recurrente esta Sala no observa violación alguna en cuanto al principio de seguridad jurídica, el derecho de propiedad, el principio de cosa juzgada, el principio de buena fe o el principio al debido proceso, ello por cuanto es una obligación y una potestad del Estado la protección de los bienes de dominio público, en cuenta, los que se encuentran dentro de la zona marítimo terrestre, por lo tanto, si existen elementos fácticos y jurídicos que lo ameriten - como parece desprenderse de este caso- la Procuraduría General de la República, quien funge como abogado del Estado, tiene la

competencia y la obligación de realizar todas las gestiones legales pertinentes para recuperar un bien de dominio público que haya sido inscrito como propiedad privada. Sin que esta Sala prejuzgue sobre el asunto de base, pues de resolverlo se encargarán las autoridades judiciales pertinentes, si es cierto lo alegado por la Procuraduría en el sentido de que, por un error tras otro, se inscribió como propiedad privada parte de la zona marítimo terrestre, el que se haya intentado ya en dos ocasiones anteriores y hasta una tercera vez anular la información posesoria es acorde con la doctrina que establece la imposibilidad de convalidar un acto absolutamente nulo, máxime cuando de la protección de bienes públicos se trata. En este sentido tanto el incidente de nulidad de información posesoria instaurado en 1981, como las demandas ordinarias de 1983 y 1997 no tienen como objetivo violar ni la seguridad jurídica -porque los actos nulos no son convalidables-, ni la propiedad privada -porque la zona marítimo terrestre como parte del demanio público es inalienable, imprescriptible y está fuera del comercio- ni el principio de cosa juzgada -porque en este caso no ha habido todavía cosa juzgada material sino solo formal-, ni el principio de buena fe -porque se está actuando más bien de buena fe para proteger los bienes públicos-, ni tampoco el del debido proceso -porque los demandados han tenido sobradas oportunidades de ejercer su derecho de defensa-, sino más bien, como se dijo, proteger la demanialidad pública. Así las cosas es cuanto a estos alegatos el recurso debe desestimarse. Ahora bien, no puede decirse lo mismo sobre el derecho a obtener justicia pronta y cumplida, tal como se analiza en los considerandos siguientes.

IV. - Sobre el derecho a justicia pronta y cumplida en sede judicial.- El artículo 41 de la Constitución Política literalmente indica: "Ocurriendo a las leyes, todos han de encontrar reparación para las injurias o daños que hayan recibido en su persona, propiedad o intereses morales. Debe hacerseles justicia pronta y cumplida, sin denegación y en estricta conformidad con las leyes" . En igual sentido, el artículo 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos, suscrita en San José el 22 de noviembre de 1969 indica: " Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la substanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter ". De lo anterior se colige que también la Administración de Justicia está obligada a garantizar el respeto a

los plazos estipulados en el ordenamiento jurídico para la tramitación y resolución de los diversos asuntos puestos a su conocimiento, pues de lo contrario no sólo se transgrede un derecho fundamental de los ciudadanos, sino que se atenta contra uno de los pilares de la democracia, en tanto el sistema pretende que los conflictos que se suscitan en la sociedad sean resueltos a través de un procedimiento que garantice los principios de justicia, orden, seguridad y paz social. La duración excesiva y no justificada de los procesos implica una clara violación al principio de justicia pronta, pues los reclamos y recursos puestos a conocimiento de la Administración de Justicia deben ser resueltos por razones de seguridad jurídica, en plazos razonablemente cortos. Es evidente que la duración excesiva y no justificada de los procesos implica una clara violación al principio de justicia pronta y cumplida, pues los asuntos puestos a conocimiento de la Administración de Justicia deben ser resueltos en plazos razonablemente cortos, por razones de seguridad jurídica y para así evitar incurrir en mora judicial. Sin embargo, el criterio sostenido por este Tribunal Constitucional es que tal aseveración no significa la constitucionalización de un derecho a los plazos, sino más bien la existencia de un derecho, valorado casuísticamente, con base en la consideración de determinados elementos de juicio tales como la complejidad del asunto, la conducta de los litigantes y las autoridades, las consecuencias de la demora para las partes o las pautas y márgenes ordinarios del tipo del proceso de que se trata. Desde esta perspectiva, el principio de justicia pronta y cumplida en sede judicial no depende en forma única y exclusiva de las autoridades jurisdiccionales, ya que debe tomarse en cuenta que junto a éstas actúan actores, demandados o coadyuvantes obligados a diligenciar y concurrir junto con las autoridades jurisdiccionales a efecto de que el proceso se desarrolle en forma normal y eficiente.

V.- Sobre la violación al derecho de justicia pronta y cumplida en el caso concreto.- Del informe rendido por los representantes de las autoridades recurridas -que se tienen por dados bajo fe de juramento con las consecuencias, incluso penales, previstas en el artículo 44 de la Ley que rige esta Jurisdicción-, y la prueba aportada para la resolución del presente asunto, se ha constatado el retraso en la tramitación de este asunto y considerando los eventuales perjuicios que podría acarrear a la parte recurrente, procede la estimatoria de este recurso como en efecto se dicta, por la alegada violación al principio de justicia pronta y cumplida. El tiempo demorado en resolver implica mora judicial, a

pesar de la complejidad del asunto, no es justificable que se haya dado el plazo para formalizar la demanda más de CINCO AÑOS después (2002) de iniciado el proceso (1997) y que SEIS AÑOS (2003) después se formalice la demanda por parte de la Procuraduría General de la República, plazos que superan los límites de lo razonable. Aunque, según se dijo y según se observa, el asunto reviste gran complejidad tanto por el objeto como por la cantidad de demandados, y aunque los demandados hayan hecho uso de múltiples recursos, ello no justifica que a lo largo de estos OCHO AÑOS todavía el proceso se encuentre en una primera etapa. En consecuencia, se ha lesionado el derecho a la justicia pronta y cumplida y, consiguientemente, se debe declarar con lugar el amparo.

VI.- En Conclusión.- Por un lado no se observa violación alguna en cuanto al principio de seguridad jurídica, el derecho de propiedad, el principio de cosa juzgada, el principio de buena fe o el principio al debido proceso, ello por cuanto es una obligación y una potestad del Estado la protección de los bienes de dominio público, en cuenta, los que se encuentran dentro de la zona marítimo terrestre, por lo que en cuanto a estos aspectos el recurso es desestimado. Por otro lado, el tiempo demorado en resolver ha sido excesivo y, en consecuencia, violenta el derecho a la justicia pronta y cumplida, cobijado en el artículo 41 de la Constitución Política. Sin embargo, la Sala ha considerado que por la gran cantidad de asuntos pendientes de resolver en vía judicial, por diversas razones, (sentencia No. 06751-98 de las quince horas y veintisiete minutos del veintidós de setiembre de mil novecientos noventa y ocho) no se puede ordenar a la autoridad recurrida resolver en forma inmediata la petición del amparado: primero, porque ello implica otorgar una ventaja al accionante en perjuicio de otros que también esperan turno a que su caso sea resuelto, y de otro lado; no se puede obligar a nadie a lo imposible, disponiendo resolver toda la mora judicial y por ello se opta por condenar al Estado el pago de las costas, daños y perjuicios ocasionados con los hechos que dan base a ésta declaratoria, los cuales se liquidarán en la vía de ejecución de sentencia de lo contencioso administrativo.

Por tanto:

Se declara PARCIALMENTE CON lugar el recurso por violación del artículo 41 de la Constitución Política. Se condena al Estado al pago de las costas, daños y perjuicios causados con los hechos que sirven de base a esta declaratoria, los que se liquidarán en

ejecución de sentencia de lo contencioso administrativo.

***b) Procedencia en relación con inmueble que cuenta con inscripción previa.***

[SALA SEGUNDA]<sup>2</sup>

Exp: 98-100070-0462-CI

Res: 2005-00268

SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las nueve horas treinta y cinco minutos del veintidós de abril del año dos mil cinco.

Proceso ordinario establecido ante el Juzgado Primero Civil del Primer Circuito Judicial de la Zona Atlántica, por KATHLEEN MAY DALHOUSE MULLINS, soltera, de oficios domésticos, vecina de Limón, contra la SUCESIÓN DE STANLEY DALHOUSE JUDAH, representada por su albacea, Ronald Alberto Dalhouse Mullins, soltero, estudiante, vecino de San José; AMY DALHOUSE PETGRAVE, casada, enfermera, vecina de Limón; PEDRO JOAQUÍN TORIBIO MEMBREÑO, casado, médico, vecino de Limón. Figura como apoderado de los codemandados, Amy Dalhouse Petgrave y Pedro Joaquín Toribio Membreño, el licenciado Adrián Paniagua Gamboa, casado, abogado y vecino de Limón. Todos mayores.

**RESULTANDO:**

1.- La actora, en escrito fechado 27 de febrero de 1998, promovió la presente acción para que, en sentencia, se declare: "1- Que la suscrita es dueña de un derecho a la mitad en la finca inscrita a folio real matrícula número 10936-000 del Partido de Limón, que es la misma que está en discusión, pero bajo el folio real número 16753-000. 2- Que mi padre, en vida don Stanley Dalhouse Judah, y la suscrita adquirieron por partes iguales en 1970 la citada finca 10936-000, del sucesorio de Ema o Emma Valverde Carranza. 3- Que por error conducido o por omisión o confusión Don Stanley tramitó una información posesoria ante el Juzgado Civil de Limón, y mandó a hacer el plano catastrado número

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

L-9723-72, sobre la misma propiedad que años atrás habíamos adquirido por partes iguales, del sucesorio de Ema o Emma Valverde Carranza, lo que constituye el inicio de una cadena de errores o actos ilegales, por lo que todo lo actuado a partir de esta información posesoria está viciado de nulidad; y así sucesivamente la venta hecha por el señor Dalhouse Judah de la finca 16753-000, otorgada ante el Notario Daniel Zeledón Umaña, según escritura de las 14 hrs. del 9 de julio de 1985, así como la venta otorgada por esa señora a favor del señor Pedro Joaquín Toribio Membreño, ante el Notario Walter Gómez Araya, a las 8 hrs. del 27 de mayo de 1997, ambas correspondientes a mi propiedad previamente inscrita bajo el folio real número 10936. 4- Que la sentencia de las 7 hrs. del 10 de agosto de 1976, y su ejecutoria admitida por el Juzgado Civil de Limón para inscribir en el Registro Público, así como su posterior inscripción como "nueva finca" al tomo 2447, folio 125, asiento 1, finca número 16753, están viciadas de nulidad absoluta y son nulas. 5- Que la venta que hace Don Stanley a la señora Amy Dalhouse Petgrave, también está viciada de nulidad, por lo que también es nula la escritura de las 14 hrs. del 9 de julio de 1985, otorgada ante el Notario Daniel Zeledón Umaña, presentada al Diario al tomo 349, asiento 19814. 6- Que igualmente viciada se encuentra la posterior venta realizada de doña Amy al señor Toribio Membreño, otorgada ante el Notario Walter Gómez Araya el 27 de mayo de 1996, a las 8 hrs., y por consiguiente también es nula. 7- Que en virtud de mi mejor derecho, se ordene desalojar dicha propiedad, así como el cese de cualquier acto perturbatorio que hayan venido realizando sobre dicha propiedad los ilegales ocupantes. 8- Que se expedirán los mandamientos de cancelación de las inscripciones aludidas al Registro Público. 9- Que se me reivindique mis derechos en relación al inmueble 10936-001 y 002, y se me ponga en inmediata posesión del mismo. 9- Que en caso de imposición (sic) se les condene al pago de costas de esta acción, a la demanda en esta acción (sic)".

2.- El apoderado de los codemandados, Amy Dalhouse Petgrave y Pedro Toribio Membreño, contestó la acción en los términos que indica en el memorial de fecha 17 de diciembre de 1998 y opuso las excepciones de prescripción y falta de derecho. La sucesión demandada no contestó la acción, por lo que se declaró su rebeldía.

3.- El juez, licenciado Guillermo Guilá Alvarado, por sentencia de las 14:00 horas del 22 de marzo del 2002, dispuso :  
<sup>2</sup> Se rechazan las excepciones de prescripción y de falta de



## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

derecho. Se declara con lugar la presente demanda establecida por parte de Kathleen Dalhouse Mullins contra Amy Dalhouse Petgrave, Pedro Toribio Membreño y la Sucesión de Stanley Dalhouse Judah de la siguiente manera: A) La señora Kathleen Dalhouse Mullins es dueña del derecho cero cero dos, de la finca del Partido de Limón, matrícula de folio real diez mil novecientos treinta y seis-cero cero cero, que es la misma finca que está en discusión, pero bajo el folio dieciséis mil setecientos cincuenta y tres cero cero. B) Que tanto Kathleen Dalhouse Mullins como Stanley Dalhouse Judah, adquirieron la citada finca, matrícula de folio real, diez mil novecientos treinta y seis-cero cero del sucesorio de Ema o Emma Valverde Carranza. c) Que por error don Stanley Dalhouse Judah, tramitó información posesoria ante el Juzgado Civil de Limón, y mandó a hacer el plano catastrado número L-9723-72, sobre la misma propiedad que años atrás Kathleen Dalhouse Mullins y él habían adquirido. CH) Que la sentencia dictada por el Juzgado Civil de Limón a las siete horas del diez de agosto de mil novecientos setenta y seis, es nula, así como la inscripción de la finca del Partido de Limón, matrícula de folio real, dieciséis mil setecientos cincuenta y tres, al tomo dos mil cuatrocientos cuarenta y siete, folio ciento veinticinco, asiento uno. D) Que la venta realizada por Stanley Dalhouse Judah a Amy Dalhouse Petgrave, de la referida finca cuya inscripción es nula, está viciada de nulidad por haberse vendido implícitamente un derecho de copropiedad del cual don Stanley no podía disponer, ordenándose la anulación de la escritura pública otorgada ante el Notario Público, Daniel Zeledón Umaña, a las catorce horas del nueve de julio de mil novecientos ochenta y cinco. E) Que la venta realizada por Amy Dalhouse Petgrave a favor de Pedro Toribio Membreño, mediante escritura otorgada por el Notario Público, Walter Gómez Araya a las ocho horas del veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y seis, es nula así como la inscripción del crédito hipotecario sobre el referido inmueble. F) Que se ordena el desalojo de las personas que ocupen el derecho de la señora Kathleen Dalhouse Mullins, el cual previo a la práctica de la diligencia correspondiente de puesta en posesión, deberá ser localizado en la vía prevista para ello. Una vez que esta sentencia se encuentre firme, se ordena enviar ejecutoria al Registro Público para que se sirva cancelar la ejecutoria de la sentencia del Juzgado Civil de Limón, dictada a las siete horas del diez de agosto de mil novecientos setenta y seis, y que ocupa el tomo dos mil cuatrocientos cuarenta y siete, folio ciento veinticinco, asiento cero cero uno, así como la correspondiente inmatriculación de la finca del Partido de Limón, matrícula de folio real dieciséis mil setecientos cincuenta y tres-cero cero cero. Asimismo, deberá el Registro Público cancelar mediante la

ejecutoria que se enviará la escritura de compraventa donde la señora Amy Dalhouse Petgrave adquiere la referida finca de Stanley Dalhouse Judah, y que se encuentra inscrita al tomo trescientos cuarenta y nueve, asiento diecinueve mil ochocientos catorce. Igualmente se deberá cancelar la escritura de compraventa y de constitución de crédito hipotecario, otorgada por los señores Amy Dalhouse Petgrave y Pedro Toribio Membreño y que ocupa el tomo cuatrocientos treinta, asiento diecinueve mil seiscientos treinta y uno. Son las costas a cargo de los demandados vencidos”.

4.- El apoderado de los codemandados Dalhouse Petgrave y Toribio Membreño apeló y el Tribunal Segundo Civil, Sección Segunda, del Primer Circuito Judicial de San José, integrado por los licenciados Álvaro Castro Carvajal, Juan Ramón Coronado Huertas y Edgar Alvarado Luna, por sentencia de las 8:35 horas del 14 de noviembre del 2003, resolvió : <sup>2</sup> Se revoca la sentencia apelada y en su lugar se dispone: 1) Se acoge la excepción de prescripción opuesta por los demandados Dalhouse Petgrave y Toribio Membreño en cuanto a la acción planteada por la actora dirigida a lograr la nulidad de la sentencia de las siete horas del diez de agosto de mil novecientos setenta y seis dictada dentro de la información posesoria en virtud de la cual se inscribió como finca nueva en el Registro Nacional la finca del partido de Limón número dieciséis mil setecientos cincuenta y tres-cero cero cero, así como su posterior inscripción en el Registro. Asimismo, se acoge la citada excepción en cuanto a la acción que pretende la nulidad de la escritura pública de las catorce horas del nueve de julio de mil novecientos ochenta y cinco, otorgada ante el Notario Daniel Zeledón Umaña, a través de la cual Stanley Dalhouse Judah vendió la finca número dieciséis mil setecientos cincuenta y tres-cero cero cero a Amy Dalhouse Petgrave. 2) En consecuencia con lo anterior se declararán prescritas tales acciones y por ende, sin lugar la demanda. 3) Se deniega la excepción de prescripción opuesta por los demandados Dalhouse Petgrave y Toribio Membreño en cuanto a las acciones que pretenden la nulidad de la escritura pública otorgada ante el Notario Walter Gómez Araya el veintisiete de mayo de mil novecientos noventa y seis, en virtud de la cual la señora Amy Dalhouse vende a Pedro Toribio la finca del partido de Limón número dieciséis mil setecientos cincuenta y tres-cero cero; así como de la acción que pretende la reivindicación del inmueble en favor de la actora. 4) Sin lugar la excepción de usucapión alegada por los accionados; 5) Se declara sin lugar, en todos sus extremos, la demanda planteada por Kathleen Dalhouse Mullins contra la Sucesión de Stanley Dalhouse Judah, Pedro Toribio Membreño y Amy Dalhouse Petgrave, acogiéndose en

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

consecuencia la excepción de falta de derecho opuesta por los accionados. 6) Son las costas personales y procesales a cargo de la parte actora”.

5.- La actora formula recurso de casación, para ante esta Sala, en memorial de data 16 de febrero del 2004, el cual se fundamenta en los motivos que se dirán en la parte considerativa.

6.- En los procedimientos se han observado las prescripciones de ley.

Redacta el Magistrado van der Laat Echeverría; y,

### CONSIDERANDO:

I.- ANTECEDENTES: La demanda fue incoada por la señora Kathleen May Dalhouse Mullins, contra la sucesión de quien en vida fue su padre, el señor Stanley Dalhouse Judah; así como contra Ammy Dalhouse Petgrave y Pedro Joaquín Toribio Membreño con el fin de que, en sentencia, se declare su derecho de co-propiedad sobre el inmueble de la provincia de Limón, número 10.936-000, también inscrito con el número 16.753-000, por haberlo adquirido, junto con su padre, mediante compraventa, por partes iguales, en 1.970, de la sucesión de la señora Emma Valverde Carranza. Solicitó que se dispusiera que, por error, su progenitor tramitó diligencias de información posesoria, con base en el plano número L-9.723-72, respecto del mismo inmueble que antes había adquirido y que se inscribió con el segundo número citado; razón por la cual, debía declararse la nulidad de las diligencias realizadas y todos los movimientos registrales hechos con base en ella; concretamente la venta hecha por el señor Dalhouse Judah a la señora Amy Dalhouse Petgrave y la realizada por esta última al señor Toribio Membreño. Dispuestas las nulidades pretendidas, pidió que se ordenara el desalojo de quienes poseían el inmueble y que cesara cualquier acto perturbatorio; al tiempo que se reivindicaran sus derechos sobre el bien y se ordenara su inmediata posesión. Por último, pidió que se dispusiera la cancelación de las inscripciones registrales relacionadas y que, en caso de oposición, se condenara a los accionados al pago de ambas costas (folios 44-48). El albacea de la sucesión accionada no contestó la demanda, por lo que se declaró la rebeldía (folio 132). Los co-demandados Dalhouse Petgrave y Toribio Membreño contestaron negativamente y

opusieron las excepciones de falta de derecho y prescripción. Señalaron que la primera adquirió el inmueble en forma legítima, de buena fe y al amparo del Registro, de forma tal que, desde la fecha de su adquisición ejerció pacíficamente los atributos propios del derecho de propiedad y también en forma legítima le vendió el bien al segundo; quien adquirió de buena fe y al amparo registral (folios 64-68). El juzgador de primera instancia acogió la demanda, al considerar que la co-demandada Dalhouse Petgrave nunca poseyó el inmueble a título de dueña mientras el señor Dalhouse Judah estuvo con vida; y, señaló que, con posterioridad a la notificación del emplazamiento relacionado con el primer juicio planteado en su contra, dejó de hacerlo de buena fe. Asimismo, indicó que no quedó acreditado que el señor Toribio Membreño hubiera ejercido actos de posesión sobre el inmueble. Por otra parte, declaró que la venta realizada por el causante fue parcialmente nula, por tratarse de un venta de cosa ajena. Y, por último, señaló que no resultaba de aplicación el artículo 456 del Código Civil, en el tanto en que el derecho de la accionante también constaba registralmente, sin perjuicio de las acciones que pudiera ejercer el señor Toribio Membreño. Así, acogió las pretensiones de la demandante en cuanto a su derecho número 002 en la finca 10.936, ordenó el desalojo de quienes ocuparan el derecho de la actora sobre el inmueble, una vez que aquél fuera localizado; y, por último, le impuso el pago de ambas costas a la parte vencida (folios 141-147). En alzada, el asunto fue conocido por la Sección Segunda del Tribunal Segundo Civil, al resolver la apelación de Dalhouse Petgrave y Toribio Membreño, quienes argumentaron que la primera sí ejerció actos posesorios durante la vida del causante y, en consecuencia, transcurrió, a su favor, el plazo de prescripción positiva; pues, aún cuando la posesión la ejerció con base en un título legítimo, la accionante no desconocía que aquella ejercía la posesión sobre el inmueble, desde el momento en que lo adquirió. En cuanto al co-demandado, indicó que éste compró al amparo del Registro, sin que resultare necesario que en los autos conste el despliegue de actos posesorios, pues la posesión resultaba implícita de su derecho de propiedad (folios 149-151). El Ad-quem acogió el recurso de apelación, revocó lo resuelto y declaró sin lugar la demanda, con las costas a cargo de la parte actora. Señaló que no resultaba procedente declarar la nulidad de lo resuelto en las diligencias de información posesoria; por cuanto, de conformidad con los artículos 16 y 17 de la ley respectiva, la actora debió gestionar la nulidad de lo resuelto en aquellas diligencias, dentro de los diez años siguientes a la inscripción registral, en aplicación del numeral 868 del Código Civil, lo que acaeció el 19 de mayo de 1.987, sin que a ese momento la accionante hubiera realizado

gestión alguna tendiente a obtener la declaración de esa nulidad, por lo que corrió, en contra suya, el plazo de prescripción. Así, se consideró que al estar consolidada la inscripción derivada de aquellas diligencias, también lo estaban las posteriores ventas; concretamente, la realizada por el causante a la señora Dalhouse Petgrave y la de ésta al señor Toribio Membreño. Sin embargo, la excepción de prescripción fue denegada respecto de la venta realizada por aquélla a este último, en el tanto en que se consideró que no había transcurrido el plazo de diez años, desde el momento en que se realizó el negocio, pero rechazó la nulidad, al tener por acreditado que aquél adquirió al amparo del Registro y con base en una venta anterior que ya estaba consolidada, según se explicó; aparte de que no quedó desvirtuada su buena fe. Por último, también denegó la excepción de prescripción positiva respecto de la acción reivindicatoria pretendida, al considerar que no se estaba en el supuesto de una adquisición a non dómino, sino de un problema de dualidad de títulos, que ha de resolverse con base en la realidad, para favorecer a quien ejerce la mayor parte de los atributos de la propiedad; y, con base en esa premisa, se concluyó que son los demandados quienes cuentan con la mayor parte de ellos (folios 161-176).

II.- LOS AGRAVIOS DE LA RECURRENTE: Ante la Sala, la señora Dalhouse Mullins muestra disconformidad con lo resuelto en las instancias precedentes. Acusa la violación de los artículos 264, 265, 267, 735 y 868 del Código Civil y señala que medió una aplicación indebida de los numerales 16 y 17 de la Ley de Informaciones Posesorias. Sostiene que lo fallado violenta su derecho de co-propiedad sobre el inmueble inscrito al folio real con el número 10.936 y argumenta que nunca tuvo conocimiento de la información posesoria tramitada por su difunto padre. Indica que, de conformidad con el informe pericial, ambas inscripciones corresponden al mismo bien inmueble. Considera que no debió acogerse la excepción de prescripción, en relación con aquellas diligencias y las posteriores ventas, en el tanto en que ella desconocía la situación. Acusa, también, la violación del artículo 330 del Código Procesal Civil; pues, a su juicio, los juzgadores de segunda instancia incurrieron en una indebida valoración de los elementos probatorios. Según lo indica, de las declaraciones que constan en los autos, se desprende que durante muchos años habitó el inmueble junto con su padre y sus hijas; y, por el contrario, que la co-accionada nunca vivió ni ejerció derecho de posesión alguno sobre el inmueble. Indica que como su padre vivía en el citado bien, no realizó gestión alguna cuando se dieron los actos perturbadores de su derecho, por

consideración a aquél, dada su avanzada edad y su estado de salud; razón por la cual, esperó hasta su muerte para reclamar los derechos que le correspondían. Con base en esos argumentos, pretende que se acoja el recurso y se declaren con lugar las pretensiones de la demanda (folios 201-202).

III.- SOBRE EL MARCO FÁCTICO ACREDITADO EN EL PRESENTE ASUNTO: De conformidad con las pruebas que constan en los autos, quedó debidamente acreditado que el día 16 de abril de 1.970, la actora y el causante adquirieron de la sucesión de la señora Ema Valverde Carranza, mediante segregación y venta, en común y por partes iguales, el inmueble que se inscribió con el número 10.936 (ver folios 2-12). Asimismo, se tiene que en fecha posterior, el señor Stanley Dalhouse Judah promovió diligencias de información posesoria, que fueron aprobadas mediante resolución del Juzgado Civil de Limón, dictada a las 7:00 horas del 10 de agosto de 1.976, que dieron origen al inmueble inscrito con el número 16.753 (folios 13-22). El 9 de julio de 1.985, el causante vendió el inmueble a la co-demandada Amy Dalhouse Petgrave (folios 37-38), y esta última, a su vez, también lo transmitió, por venta, al señor Pedro Joaquín Toribio Membreño, mediante escritura pública otorgada el 27 de mayo de 1.996 (folios 41-42). Luego, de conformidad con el informe pericial que consta en autos, se tiene que se trata del mismo inmueble, inscrito en dos ocasiones, con números distintos (ver documental de folios 110-111). Por último, quedó acreditado que el señor Stanley Dalhouse Judah falleció el 10 de mayo de 1.995 (folio 2). Con base en ese marco fáctico, procede analizar los agravios de la recurrente.

IV.- SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO : a) En relación con una indebida aplicación de los artículos 16 y 17 de la Ley de Informaciones Posesorias y 868 del Código Civil : La recurrente muestra disconformidad en cuanto el órgano de alzada acogió la excepción de prescripción respecto de la impugnación hecha contra lo aprobado en las diligencias de información posesoria tramitadas por su fallecido padre y negó, entonces, las nulidades pretendidas. Al respecto, señala que en momento alguno tuvo conocimiento de ese trámite judicial y menos aún de la inscripción realizada con base en la resolución estimatoria dictada en aquellas diligencias, hecho del cual tuvo conocimiento hasta el momento en que gestionó una acción reivindicatoria (en junio de 1.996) contra la co-demandada Dalhouse Petgrave, ante la negativa de ésta de permitirle su ingreso a la propiedad, proceso en el cual esta última argumentó que poseía un título legítimo que



amparaba su derecho. La Ley de Informaciones Posesorias tiene como finalidad permitir a los poseedores de buena fe que no tienen título de propiedad inscrito, legitimar su situación; pues, de conformidad con el artículo 267 del Código Civil, "para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad." Para poder lograr el amparo de esa normativa especial, en el artículo 1° se prevé la obligación de haber poseído por más de diez años y según las condiciones previstas en el numeral 856 del Código Civil. Este numeral, por su parte, exige que la posesión haya sido en calidad de propietario, continua, pública y pacífica. En el inciso f), de ese mismo artículo 1°, como uno de los requisitos del escrito en que se promueva la información, se establece la obligación del informante de manifestar en forma expresa, que el inmueble no ha sido inscrito en el Registro Público y que carece de título inscribible de dominio. En el caso concreto, el causante Dalhouse Judah, sin duda alguna procedió a hacer un uso indebido de las normas jurídicas; por cuanto, está claro que el inmueble cuya inscripción gestionó, ya contaba con título inscrito en el Registro Público (artículos 19 y 20 del Código Civil), de conformidad con el cual, tanto él como la actora ostentaban cada uno un derecho a la mitad sobre el inmueble. Ahora bien, el artículo 16 de la Ley de Informaciones Posesorias establece: "La propiedad que se adquiere por la presente ley, queda definitivamente consolidada para terceros a los tres años, los cuales se contarán a partir del día de la inscripción del respectivo título en el Registro Público..." El numeral siguiente, por su parte, señala: "En cualquier tiempo en que, no habiendo transcurrido todavía los tres años a que se refiere el artículo anterior, se demostrare que el título posesorio se ha levantado contra las leyes vigentes, podrá el Juez decretar en el expediente original, y mediante los trámites de los incidentes, la nulidad absoluta del título y de su respectiva inscripción en el Registro, y librárá la ejecutoria correspondiente para que esa Oficina cancele el asiento. Transcurrido el término de tres años de la inscripción del título, toda acción deberá decidirse en juicio declarativo ." (El destacado no consta en el original). En el caso bajo análisis los tres años a los que hacen referencia los numerales citados ya habían transcurrido, pues la inscripción se dio desde el 18 de mayo de 1.977 (folio 21), por lo que a la actora sólo le quedaba la opción prevista en la parte final del numeral transcrito. Sobre el tema, resulta de interés citar la sentencia de la Sala Primera, número 094-F-90.AGR, de las 15:00 horas del 14 de marzo de 1.990, que al respecto señaló:

“Se ha resuelto ya que los títulos posesorios responden a la necesidad sentida de permitirle a los poseedores que no tienen título inscrito de propiedad, legitimar esa propiedad aparente, pues de conformidad con el artículo 267 del Código Civil, para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad. Para obtener la inscripción es necesario acreditar una posesión útil, efectiva, por todo el tiempo y con todos los demás requisitos que señala la ley para usucapir, y es así como el título que se otorga se nutre de esa situación de hecho, suficiente para generar la propiedad conforme a la ley. Tomando en cuenta que esa situación de hecho en sí misma es fuente de adquisición de derechos reales, la ley ha establecido en los últimos tiempos un plazo breve de consolidación, conforme se indica en el artículo 16 de la Ley de Informaciones Posesorias. Pero es importante tener en cuenta como punto esencial, que el título respectivo debe ser idóneo para adquirir el dominio, o sea que responda a una situación de hecho realmente existente, con los requisitos necesarios para extinguir con respecto a terceros derechos reales que les puedan corresponder sobre el mismo inmueble, porque quien nunca ha tenido su posesión, personalmente o por derivación, no puede consolidar el derecho de propiedad, con detrimento del verdadero propietario, o bien de quien esté poseyendo en términos idóneos para usucapir. Quedan a salvo, desde luego, los problemas relacionados con posibles adquisiciones a non domino. En consecuencia, si el título descansa en una falsa posesión, ningún derecho real se adquiere en perjuicio de tercero, por lo que no se opera su consolidación al tenor del citado artículo 16, por más que transcurriere un plazo superior a los tres años a partir de la inscripción. Porque el espíritu de la ley no es el de poner a disposición de las personas mecanismos para despojar a sus semejantes sin causa alguna de sus derechos, como sucedería con una titulación obtenida por un no poseedor frente al poseedor titular del derecho de posesión o de propiedad.

XI.- Podría creerse que hay contradicción entre los artículos 16 y 17 antes copiados, en cuanto el primero establece un plazo de tres años para la consolidación de la propiedad y la consiguiente prescripción, y el segundo permite solicitar y decretar la nulidad absoluta del título y de su inscripción en el Registro, por medio de incidente dentro de las mismas diligencias de información posesoria siempre que se hiciera dentro del indicado plazo de tres años, transcurrido el cual, se agrega, toda acción deber decidirse en juicio declarativo. La contradicción estaría en esto último, en cuanto permite establecer la acción de nulidad en juicio

declarativo, después de transcurridos los tres años. Pero la contradicción sería tan solo aparente, que en todo caso queda resuelta al desentrañar el espíritu de las dos normas y que se concreta en lo siguiente: 1.- en que, como se dijo en el Considerando anterior, el título debe basarse en una posesión útil, efectiva, por todo el tiempo y con todos los demás requisitos que señala la ley para usucapir, porque si se trata de una titulación obtenida por un no poseedor frente al poseedor titular del derecho de posesión o de propiedad, no se opera su consolidación por más que transcurriere un plazo superior a los tres años a partir de la inscripción . 2.- Porque se trata de una prescripción, y como tal el nuevo propietario puede oponerla o no como excepción de fondo, y si no lo hace, no se puede declarar de oficio, por no ser una caducidad. Por lo anterior es que, aun transcurridos los tres años es posible la acción en juicio declarativo." (La negrita y el subrayado no están en el original).

Ahora bien, como se indicó, el órgano de alzada, con base en el artículo 868 del Código Civil, acogió la excepción de prescripción, en perjuicio de la actora, al considerar que desde la fecha de la inscripción registral -18 de mayo de 1.977- y hasta el momento en que se interrumpió el transcurso de la prescripción había transcurrido el plazo de diez años previsto por la norma. No obstante, a juicio de esta Sala, la norma no establece que el plazo deba comenzar a computarse a partir de la inscripción; pues sólo está así previsto en el primer supuesto; sea, respecto del plazo de convalidación de tres años. Se estima que el plazo sólo pudo comenzar a transcurrir en perjuicio de la demandante, a partir del momento en que ella pudo ejercer su derecho. En el caso concreto, se presenta, sin duda, una situación familiar particular. Como se sabe, la actora es hija del causante, con quien había adquirido el inmueble y lo había usufructuado por muchos años, desde los cincuenta hasta mediados de los años ochenta, cuando se trasladó de domicilio, para cuidar a una tía enferma. No fue sino hasta cuando su padre murió -el 10 de mayo de 1.995- que quiso ejercer su derecho de co propietaria sobre el inmueble, lo que le fue impedido por su hermana. Ante esa situación planteó una acción reivindicatoria -el 10 de junio de 1.996-, y fue en ese proceso donde se dio cuenta que su hermana también argumentaba tener un título legítimo sobre el inmueble. Se estima, entonces, que es a partir de este momento, cuando la actora se da por enterada de la situación y quedó habilitada para ejercer su derecho. Antes de eso, era su padre quien habitaba la casa que existía en el inmueble y que muchos años antes había compartido con ella y sus propios hijos. Era natural, entonces,

que la actora ni siquiera sospechara de la situación que se había dado con el inmueble y sólo lo descubrió con la muerte de aquél, al querer ejercer plenamente su derecho de co propietaria, pues no era ningún extraño el que estaba poseyendo el bien . Luego, esta demanda la entabló el 5 de marzo de 1.998 y fue notificada el 12 noviembre siguiente (ver constancia a folio 59); razón por la cual, no puede concluirse que haya transcurrido el plazo perentorio de diez años, en su perjuicio. Ahora bien, visto que las gestiones realizadas por el padre fallecido de la accionante no se ajustaban a los presupuestos previstos en la Ley de Informaciones Posesorias, pues el inmueble ya contaba con el título registral respectivo, lo procedente es acoger la nulidad reclamada por la demandante. b) Respecto de la nulidad de los subsiguientes traspasos : Tal y como se ha indicado, el señor Dalhouse Judah procedió a vender a su hija Amy Dalhouse Petgrave el inmueble cuya titulación había logrado de aquella forma anómala, el día 9 de julio de 1.985 (ver folios 37-38). La co accionada invoca la validez de la compra venta, al señalar que adquirió al amparo del Registro y de buena fe (artículo 456 del Código Civil). Sin embargo, analizada su postura procesal, en relación con las pruebas que constan en los autos, la Sala concluye que la nulidad dispuesta en relación con la titulación hecha por el causante, en el caso concreto implica, sin más, la nulidad de los posteriores traspasos; esto, por cuanto, las adquisiciones se hicieron respecto de una finca cuya inscripción fue anómala, pues ésta ya existía y realmente correspondía a la número 10.936; aparte de que la buena fe invocada por los co-demandados ha quedado desvirtuada (artículo 286, Código Civil). En efecto, como se indicó, el caso concreto refiere una situación entre dos hermanas y su padre ya fallecido. Consta en los autos que la actora convivió muchos años con su progenitor -desde los años cincuenta-, en la misma vivienda y que, posteriormente, varios años después, se trasladó a vivir a otro lugar, alrededor de 1.985 (ver declaraciones de Patricia Miller Lindo, folio 84, y de Dorothy Dalhouse Mullins, al folio 86). Luego, quedó claro que la co accionada no convivió con su padre, pero sí le prodigaba el cuidado necesario. En ese sentido, la testigo Silvia González González, manifestó: "Yo sólo le conocí una propiedad y era donde vivía, el vivía sólo pero Amy lo llegaba a atender." (folio 81). Luego, la hija de la co demandada, declaró: "Soy hija de Amy Dalhouse, yo tengo treinta y un años, sé que don Stanley murió en el año noventa y cinco, mi mamá vive a ciento veinticinco metros al oeste del hospital desde hace muchos años porque yo nací ahí. A mi abuelo don Stanley solo le conocí la propiedad donde él vivía, sé que esa propiedad le pertenecía y que doña Kathleen vivió con él, yo iba a esa casa y siempre la veía ahí, no sé hasta

que año vivió ella ahí, pero sí que yo estaba en el colegio cuando ella dejó de vivir ahí." (folio 83). La señora Patricia Miller Lindo, declaró: "... al fallecido y a Kathleen Dalhouse solo le conocí esta propiedad, ... Mi papá Vicente Miller Miller y yo colindamos con esa propiedad, al lado derecho... cuando nosotros llegamos ya se encontraba viviendo don Stanley con doña Kathleen y sus hijas, ella estuvo con él muchos años, sé que doña Kathleen estuvo con don Stanley porque yo la veía, cuando él se enfermó ella me contó que andaba cuidando a una tía en Sixaola... No sabía que esa propiedad se había vendido... Todo el tiempo supe que esa propiedad era de Stanley y Kathleen." (folio 84). Por último, Dorothy Dalhouse Mullins, hija de la accionante, manifestó: "Yo viví en esa casa desde mil novecientos cincuenta y ocho con mis hermanos, mi mamá y mi abuelo, hasta el setenta que me fui, pero se quedó mi mamá... Mi mamá siguió viviendo ahí hasta el año ochenta y seis, después de eso mi abuelo siguió viviendo solo... Yo tuve conocimiento que mi abuelo traspasara la propiedad hasta que murió que Amy dijo que la propiedad era de ella... Mi mamá después del ochenta y seis se fue a vivir a Sixaola, ella iba y venía y se fue porque una tía se encontraba enferma y fue a cuidarla." (folio 86). De lo anterior se confirma que la actora vivió por muchos años con su padre, en la misma casa, desde los años cincuenta hasta mediados de los ochenta. De las pruebas se extrae que la co demandada vivía a una distancia aproximada de ochocientos metros de la casa de su padre y que lo visitaba, aún durante todo el tiempo en que éste vivió con la actora y sus hijos. Las reglas del correcto entendimiento humano, así como las de la lógica y la experiencia enseñan que es normal que en ese estrecho ámbito familiar, las personas tengan conocimiento de este tipo de hechos. Debe tenerse en cuenta que hasta personas ajenas a la familia sabían que el inmueble pertenecía tanto al fallecido como a la accionante (ver declaración de Patricia Miller Lindo, folio 84). Luego, la accionada ha pretendido argumentar que se trataba de otro bien inmueble; pues la actora había referido linderos diferentes y ha querido hacer ver que la accionante ni siquiera sabe dónde está su propiedad (ver documental de folios 27-34); no obstante, ha quedado claro que se trata del mismo bien inmueble. Por otra parte, la venta realizada al señor Pedro Joaquín Toribio Membreño, el 27 de mayo de 1.996, se dio cuando el conflicto entre la actora y su hermana ya existía, y muy pocos días antes de que se entablara la primera demanda, de reivindicación, que se planteó el 10 de junio de 1.996; pero, como se indicó, para esa época ya las partes habían discutido sobre la propiedad del inmueble; y, en ese sentido, vale citar lo indicado en el hecho quinto de aquella demanda, respecto de lo cual la accionada omitió realizar manifestación alguna. En dicho hecho, se

apuntó: "... en más de una ocasión, por medio de mi hija Dorothy Dalhouse le he solicitado que haga abandono del terreno sin resultado positivo alguno, ya que se aferra a apropiarse, sabiendo plenamente que carece de todo derecho sobre el terreno, y que amén de ello, no cuenta con documento alguno por el cual pueda acreditar el derecho que alega tener sobre el terreno en cuestión ." (folio 24). Por otra parte, en las instancias precedentes se indicó que no había quedado acreditado que el señor Toribio Membreño haya ejercido actos que acrediten el ejercicio de su derecho sobre el inmueble, lo que no resulta ser normal. Estas circunstancias permiten concluir en el sentido expuesto.

V.- CONSIDERACIONES FINALES: Con base en lo señalado, lo procedente es acoger el recurso planteado y, en su lugar, anular el fallo impugnado y confirmar la sentencia de primera instancia, pues la parte actora se conformó con lo ahí resuelto, en el tanto en que no apeló la sentencia del A-quo (la apelación adhesiva fue denegada mediante resolución de las 14:00 horas del 5 de junio del 2.002, ver folio 158).

POR TANTO:

Se declara con lugar el recurso planteado por la parte actora. Se anula el fallo del Ad-quem y se confirma el dictado en la primera instancia.

**c) *Rechazo por encontrarse la finca debidamente inscrita***

[TRIBUNAL PRIMERO CIVIL]<sup>3</sup>

Resolución -Nº 1287 -F-

TRIBUNAL PRIMERO CIVIL.- San José, a las ocho horas cinco minutos del primero de setiembre del año dos mil cuatro.

INFORMACION PROSESORIA , promovida por PEDRO MORA RIVERA , ante el Juzgado Civil de Mayor Cuantía de Desamparados , bajo el expediente número 04-100296-217-CI . En virtud de recurso de apelación interpuesto por el promovente, conoce este Tribunal del auto de las once horas del quince de junio del dos mil cuatro, que



rechaza de plano la información posesoria.

Redacta el Juez Parajeles Vindas , y;

**CONSIDERANDO:**

La resolución apelada, que rechaza de plano la información posesoria, debe mantenerse por ajustarse a derecho y al mérito del proceso. Con el escrito inicial el promovente aporta certificación del plano catastrado número SJ-521259-98, en el cual se consigna que el lote es parte del inmueble inscrito en el Registro Público, Partido de San José, tomo 2959, folio 45, matrícula número 289901 asiento 1. Esa circunstancia es razón legal suficiente para no cursar la información, todo de acuerdo con el artículo 10. de la Ley de Informaciones posesorias. Esta norma exige, entre otros requisitos, que el poseedor careciere de título inscrito o inscribible, lo que no ocurre en autos porque la finca está inscrita y pertenece a Desarrollo Agrícola Gipar Sociedad Anónima, como lo reconoce el apelante. El trámite previsto por la ley indicada, de ninguna manera, está previsto para desinscribir una propiedad sin la participación de su dueño registral, y menos aún para conceder un nuevo título inscribible. Esto último es lo que se quiere evitar a fin de garantizar la seguridad registral inmobiliaria, lo que no ocurría de existir una doble inscripción de un mismo bien inmueble. Como valiosos antecedentes, de este Tribunal, se pueden consultar los votos números 369-E de las 7:30 horas del 15 de marzo de 1994 y 574-L de las 8:50 horas del 7 de junio de 1995. Además, la resoluciones 833-R de las 7 horas 45 minutos del 23 de agosto de 1995 y 20-N de las 8 horas 05 minutos del 14 de enero del 2004. Los agravios, en consecuencia, no pueden abordarse en esta vía. Sin más consideraciones por innecesario, se confirma el auto apelado. .

**POR TANTO:**

Se confirma la resolución recurrida.

**FUENTES CITADAS**

---

<sup>1</sup> SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución. N° 2005017827. San José, a las doce horas y cincuenta y siete minutos del veintitrés de diciembre del dos mil cinco.

## Centro de Información Jurídica en Línea Convenio Colegio de Abogados - Universidad de Costa Rica

---

- <sup>2</sup> SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución: 2005-00268. San José, a las nueve horas treinta y cinco minutos del veintidós de abril del año dos mil cinco.
- <sup>3</sup> TRIBUNAL PRIMERO CIVIL. Resolución -Nº 1287 -F-. San José, a las ocho horas cinco minutos del primero de setiembre del año dos mil cuatro.