



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: CRITERIOS JURISPRUDENCIALES SOBRE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

SUMARIO:

1. CRITERIOS PARA DETERMINAR EXISTENCIA DE LÍMITES ENTRE PROPIEDADES COLINDANTES
2. EL TRÁMITE DE DESLINDE NO ES UN ACTO UNILATERAL
3. DESLINDE Y AMOJONAMINETO COMO UNA ACCIÓN REAL
4. DESLINDE Y AMOJONAMIENTO COMO UNA ACCIÓN NO PRIVATIVA DE LA PROPIEDAD
5. CONDICIÓN DE PREDIO RÚSTICO PARA QUE LAS DILIGENCIAS DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO PROSPEREN EN MATERIA AGRARIA
6. POTESTAD DEL PROPIETARIO DE OBLIGAR A LOS COLINDANTES A CONCURRIR A LA DEMARCACIÓN Y AMOJONAMIENTO, A EXPENSAS COMUNES
7. CRITERIOS PARA DEMARCAR LINDEROS ENTRE FUNDOS



DESARROLLO

1. CRITERIOS PARA DETERMINAR EXISTENCIA DE LÍMITES ENTRE PROPIEDADES COLINDANTES

"VI.- La parte actora, denomina su demanda como una "acción reivindicatoria", entendida ésta, como la acción de naturaleza real mediante la cual el propietario de un bien busca recuperar su posesión, por haber sido despojado en forma ilegítima por un tercero, solicitando la restitución y la condena en pago de daños y perjuicios. Los presupuestos de la acción, como bien lo señala el a-quo, son la legitimación activa (que el propietario demuestre su titularidad y el ejercicio efectivo de la propiedad), la legitimación pasiva (en el sentido de que el demandado debe ser un poseedor ilegítimo, sin título o causa justa), y la identidad del bien (es decir, la perfecta identificación del inmueble reclamado, con el poseído por el demandado, para lo cual se requiere no solo prueba catastral, sino también pericial, testimonial y hasta material). Sin embargo, del análisis de la demanda, se desprende que no se trata de una acción reivindicatoria propiamente dicha, pues la parte actora, indica que de un replanteo que se hizo de su inmueble (conforme al Plano No. P-691-1976), se desprende una diferencia de medida, y que sus colindancias con las fincas de las demandadas "...no estaban bien deslindadas por el rumbo este ya que siempre lo que ha existido es una cerca provisional y mal confeccionada...". Pide en sus pretensiones, que se les condene a las demandadas a reintegrar 2 hectáreas 9.721,24 metros, que según ella le corresponden, y además que se les condena "...a ubicar la cerca que deslinda a la propiedades de mi representada con las de las demandadas en el punto que corresponde...". En otros términos, se trata además, de una acción de deslinde y amojonamiento contencioso, según se desprende de la propia demanda. Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 317 del Código Procesal Civil, aplicado supletoriamente a esta materia, es a la parte actora a quien corresponde la carga de la prueba. Es decir, era a la actora a quien correspondía demostrar los hechos constitutivos del derecho reclamado. Sin embargo no lo hizo, y fue mas bien la parte demandada, la que acreditó, lo contrario. En casos como el presente, no basta con un simple dictamen pericial, levantado unilateralmente por la parte actora (artículo 301 Del Código Civil: "*La Medura de un terreno, sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo terreno*"). Véase que ella misma, en su demanda reconoce que a mediados del 2001, se procedió a realizar un "replanteo" del Plano catastrado número P-691-1976, y para nadie es un secreto que con el tiempo, tanto la cabida, como la forma de las colindancias cambian en la



materialidad y en la realidad agraria. No se puede pretender, con un simple levantamiento topográfico, realizado en forma unilateral, sin la intervención del Juez y de la parte contraria, lograr obtener una sentencia estimatoria, cuando en la realidad de los hechos, y de las probanzas globalmente consideradas se desprende que el razonamiento de la demanda no es el correcto. Si lo que se pretendía era realizar un deslinde y amojonamiento entre dos propiedades, lo primero que debió pedir la parte interesada era el nombramiento de un perito imparcial (a través del Juzgado) para que realizara el replanteamiento, no solo de las propiedades de la actora, sino también de las propiedades de las demandadas, para determinar si realmente existían diferencias de cabida en ambas propiedades, y de esa forma proceder a establecer el derecho correspondiente a cada una de las partes. Sin embargo, en la especie, la actora no presentó prueba en ese sentido. Por otra parte, de la prueba testimonial aportada en el proceso, y de la prueba documental, se desprende que las co-demandadas, no pueden ser calificadas como "poseedoras ilegítimas", porque ellas también tienen un título de propiedad en el cual respaldan su posesión y titularidad, pero además demostraron con los testigos, que la cerca que divide sus inmuebles, por el rumbo este con la propiedad de la actora, existe desde hace más de diez años. Es decir, existe una posesión perfectamente consolidada, y que ellas han venido ejerciendo en forma pública, pacífica e ininterrumpida, de buena fe, y a título de dueñas por más de diez años, con lo cual cumplen perfectamente los requisitos del artículo 853 del Código Civil, sin que sea necesario contrademandar, para enervar la acción de la actora, pues precisamente ese es el efecto de su declaratoria. Por otra parte, véase que la parte actora, podía, de conformidad con el artículo 296 del Código Civil, "...obligar a los dueños de los predios confinantes a que concurran a la demarcación de linderos entre su predio y los de ellos, haciéndose la demarcación y amojonamiento a expensas comunes...", para esos fines "La demarcación de linderos se hará conforme a los títulos de cada uno, y a falta de títulos suficientes para el caso, conforme a lo que resultare de la posesión en que estuvieron los confinantes..." (artículo 297 Código Civil). En consecuencia, si de la prueba testimonial resulta, en forma diáfana, que el lindero entre la actora y las demandadas existe desde antes de 1992, es evidente que dicha posesión es la que ha correspondido, en cada uno de los casos, a los títulos de los cuales emanaron sus derechos. Véase que el mismo padre de la actora, Agustín González Cerdas, manifiesta que esa cerca tiene más de once años, y que él la construyó con un hijo suyo, pero además señala que cuando le vendió la finca a Arturo (padre de las demandadas), "Cuando yo negocie la finca con el señor



Arturo Aguilar no se hicieron medidas para corroborar la medida de la finca, porque ya existía un plano catastrado y se vendió con base a ese plano. Cuando yo le vendí la finca al señor Arturo no se recorrieron los linderos, se respetaron los linderos temporales mientras se deslindaban las fincas definitivamente. La cerca en conflicto la arreglo yo, y los demandados arreglan un pedazo de cerca de una longitud de unos ciento cincuenta metros y yo la arreglo desde que la construí..." (ver folio 81 vuelto). De esa declaración se desprende que ese es el lindero que los anteriores dueños han mantenido y respetado desde hace más de una década, y que incluso reparan "a medias", como suele ocurrir en las relaciones de vecindad en el campo. Las declaraciones de José Didier Aguilar Mora (folio 82), Edgardo Arriola Quintero (folio 82 vuelto), Francisco López Porras (folio 83) y Luis Angel López Porras (folio 83 vuelto), confirman lo anterior, en el sentido de que la cerca tiene más de diez años, y que incluso hace como veinte años fue que se cultivaron los árboles de teca y jobo que sirven como colindancia natural entre ambas propiedades. Por esas razones, es evidente que la excepción de prescripción ha sido correctamente acogida, pues ante la imposibilidad de operar una demarcación pericial, como correspondería en estos casos, lo que debe imperar es la posesión y el respeto de esa posesión que se ha mantenido durante más de diez años (artículos 297 en relación con el 320 del Código Civil). Esa posesión corresponde a lo que el a quo pudo constatar en la materialidad de los terrenos, en cuanto a la división de ambos fundos, y de cuya acta se desprende lo siguiente: " *La cerca se divide en dos secciones, la primera es la sección de cerca que se inicia desde la entrada del inmueble de la actora hasta llegar a una quebrada, de rumbo Noreste a Suroeste. Aquí la cerca esta constituida por árboles de teca, y algunos jobsos, que tienen aproximadamente unos dieciséis metros de altura...La otra sección de la cerca va desde donde esta la mencionada quebrada con dirección hacia el sudoeste, esta tiene una longitud aproximada de ciento cincuenta metros y esta construida con postes vivos de poró, de unos doce metros de altura, de igual manera los alambres de púa se encuentran incrustados dentro de la corteza de los árboles en bastante grado...*" (ver acta de folio 85), lo cual ratifica la posesión de las actoras, y la perfecta delimitación que ha existido entre ambos inmuebles, pues los árboles que sirven de colindancia natural son muy grandes y viejos. En otro orden de ideas, debe mencionarse que la actora, por otra parte, tenía la posibilidad de plantear la acción cuanti minoris, respecto del propietario de quien adquirió su derecho real, al advertir la diferencia de cabida del fundo, sin embargo, eso no ha sido objeto de discusión en este proceso."¹



2. EL TRÁMITE DE DESLINDE NO ES UN ACTO UNILATERAL

"El juzgador, aunque no lo dice expresamente, considera que porque el querellado era el propietario del terreno en conflicto, conforme a las medidas registrales de ambas propiedades, carece de relevancia examinar la prueba testimonial respecto a quien ejercía la posesión en la franja objeto de disputa, y si existía una cerca, de árboles de ciprés, que demarcara los terrenos ocupados por cada uno de los colindantes, querellante y querellado, soslayando la determinación en uno u otro sentido de tales aspectos. Con la simple alusión de que el contenido de las declaraciones de los testigos obedecía a lo que convenía a la parte proponente, omite realizar el examen dicho, y exponer las razones por las que esos testimonios no le permiten llegar a alguna conclusión sobre lo planteado, de modo que pueda controlarse el proceso de valoración de la prueba. Pues no es cierto el presupuesto del que parte el señor juez, de que lo que importa es únicamente quien tenía inscrito el terreno en mención, dado que en la querrela se le imputa al señor Villalobos Zúñiga, el haber cortado la cerca de ciprés que deslindaba ambas propiedades, y procedido a colocar una hilera de pines de hierro dentro del terreno de Chaves Castillo, "alterando así los términos o límites del inmueble, despojando en forma ilegítima al ofendido...", ver folio 167. Y, de acuerdo con el numeral 225 inciso 2, el tipo penal comprende "Al que para apoderarse de todo o parte de un inmueble, alterare los términos o límites del mismo...". Por su parte el artículo 819 del Código Procesal Civil, dispone que los casos de deslinde y amojonamiento, se ajustan al procedimiento de actividad no contenciosa; y el 886 del mismo código, establece el trámite a seguir para el deslinde y el amojonamiento, el que claramente no es un acto unilateral, como pareciera admitirlo el juzgador en este caso, en relación con el querellado, (aunque lo rechaza para el querellante), por lo que, aunque se partiera de que la franja en disputa forma parte de la propiedad del acusado, y aún cuando se asumiera que él ejercía la posesión sobre ella, - lo que el juzgador no examina, pese a la prueba presentada por ambas partes, sin que llegue a determinarlo, y sin que tampoco establezca fundadamente una situación de duda, pues como se indicó, desecha los testimonios rendidos al efecto-, no podría admitirse que, unilateralmente, sin considerar al colindante, decidiera modificar los linderos. Aspectos que no considera el a quo, y que tienen relevancia no solo para la determinación clara de la conducta acreditada, penalmente, sino también para la resolución civil, puesto que, independientemente de



que la actuación del acusado obedeciera a su creencia de que le estaba autorizada por el ordenamiento jurídico, o porque consideraba que cercaba el terreno que poseía, la precisión de esos aspectos, fáctica y jurídica, tiene incidencia en la decisión civil. Por otra parte, aunque expresa el a quo que solo procede considerar lo dicho por el querellante y el querellado, lo cierto es que tampoco en cuanto a sus declaraciones realiza una fundamentación derivada, de modo que indique qué elementos probatorios extrae de lo expresado por estos, obviando establecer aspectos esenciales, como se indicó supra, sobre la existencia o no existencia de una cerca de árboles de ciprés divisoria de los predios ocupados por cada uno de las partes, querellante y querellado, así como si la mencionada cerca, a la que aluden varios testigos como lo indica el recurrente, y que no fueron objeto de valoración, abarcaba la franja que se disputa, en uno u otro predio, y quién ejercía la posesión sobre ella, aspecto fáctico esencial, que no dilucida el a quo. Indicar, como lo hace el señor juez, que el encartado tenía duda sobre a quién realmente correspondería dicha franja de terreno, no implica que se pueda omitir la determinación de quien ejercía la posesión sobre ella, tratándose del delito de usurpación, donde no se solo se protege la propiedad, sino también la posesión y hasta la misma tenencia del inmueble, de modo que, incluso el legítimo propietario puede cometer el delito, cuando recurra a las vías de hecho, por lo que era fundamental determinar si el actor civil ejercía la tenencia. Aún en el supuesto de que el juzgador considere que no tiene elementos de juicio que le permitan arribar a una determinada conclusión sobre lo planteado, debe exponer la valoración que hace de la prueba, en cuanto verse sobre ello, señalando las razones por las que no le es posible concluir de cierta manera, aplicando si fuere del caso, el principio de in dubio pro reo, pero lo que no le está permitido es omitir la valoración de la prueba que se refiere a lo planteado, como en este caso, con la simple indicación de que unos testigos dicen una cosa y otros otra, sin exponer el proceso seguido en su examen, de modo que se pueda controlar su conclusión, contraponiéndolas a las reglas de la sana crítica. En el caso en examen, en lugar de duda lo que se evidencia es contradicción, pues por un lado dice el juzgador que no se puede determinar quién ha ejercido la posesión (folio 274), y por otro da a entender que quien ejercía la posesión era el ofendido, el que incluso le paga al imputado para el mantenimiento del terreno, aunque éste también tiene interés en el mismo, ya que cree que tal vez sea suyo, (folio 275)."²



3. DESLINDE Y AMOJONAMIENTO COMO UNA ACCIÓN REAL

"VIII).- Sobre el fondo del asunto: 1)(.- En la doctrina y concretamente en nuestra legislación se tutela el derecho de la propiedad y la posesión a través de diferentes acciones reales, entre ellas, la acción reivindicatoria, de mejor derecho de posesión, de cerramiento de fundos, la negatoria, el deslinde y amojonamiento, tercerías, Etc. Cada una de ellas con sus características y requisitos legales particulares son acciones que, si bien son protectoras, son diferentes entre sí. De manera que cuando al propietario o al poseedor son perturbados, despojados o en cualquier forma perjudicados, deben utilizar el medio legal apropiado que le permita restablecer las cosas a su estado inicial. En la demanda es no sólo donde el actor expone sus argumentos, pruebas, fundamentos de ley, etc., sino también donde plasma la acción concreta que ha utilizado en defensa de sus derechos, y con la correspondiente contestación se traba la litis y la discusión versará en relación a esa acción que el demandante utilizó. En este proceso que interesa, de la lectura del libelo de demanda, de sus fundamentos de hecho y pretensiones se deduce sin la menor duda que la acción ejercida lo es la reivindicatoria, ya que la discusión versa sobre una supuesta usurpación de terreno por parte de los demandados cuando éstos levantaron una cerca dentro de la propiedad de la actora, pretendiendo ésta la restitución de ese terreno de que fue despojada ilegítimamente, y no entonces, se está ante otra acción, como pudo ser la de deslinde y amojonamiento a que se refieren los artículos 297 a 300 del Código civil.

"V.- La recurrente acusa violación de los artículos 26, 54 y 55 de la Ley de Jurisdicción Agraria, 264, 266, 277, 295, 296 y 297 del Código Civil, y 153 del Código Procesal Civil. Al respecto debe, inicialmente, considerarse lo siguiente: nuestro ordenamiento jurídico prevé una serie de acciones para proteger el derecho de propiedad, según el tipo de perturbación de que se trate (acción reivindicatoria, acción negatoria, acción publiciana, acción de cerramiento de fincas, el deslinde y amojonamiento y las tercerías, sólo como ejemplo). Ante esa diversa gama de acciones, es corriente que partes y Tribunales confundan una por otra. Es por ello que, independientemente de la denominación que den las partes a su acción y a fin de no incurrir en violaciones legales, el juzgador al momento de fallar debe encontrar su límite en la causa petendi, en el motivo, la razón o el fundamento de la pretensión alegada en el juicio."³



4. DESLINDE Y AMOJONAMIENTO COMO UNA ACCIÓN NO PRIVATIVA DE LA PROPIEDAD

"II.- Nuestro ordenamiento jurídico tiene un amplio espectro para la tutela de la propiedad en sus más diversas manifestaciones, así, podría señalarse que no obstante encontrarse dispersas por diferentes partes del Código Civil, e incluso de otros cuerpos normativos, hay todo un régimen de acciones protectoras (artículos 295 y 316 del Código Civil), las cuales se dividen en dos grandes apartados: I. Las acciones de hecho, contempladas en los artículos 305 y 306 del Código Civil, las cuales se refieren a la autorización que tiene el propietario de defender de hecho su derecho cuando el mismo se encuentra amenazado, sólo que en este caso su acción resulta jurídicamente tutelada cuando ejerce la protección con las particularidades propias de la legítima defensa, es decir frente a una agresión ilegítima, siendo necesaria su defensa, y existiendo proporcionalidad en el medio empleado. II. Existen también las acciones de derecho, donde se encuentra un complejo conjunto, siendo aplicadas según el caso de que se trate, las exigencias propias del propietario, el derecho afectado, e incluso la urgencia en su uso. Estas acciones muchas veces deben tener una estructura formal similar (en cuanto al propietario, a quien afecta, perturba o despoja la propiedad, y sobre todo en cuanto a la correcta identificación de la cosa), sin embargo tienen grandes diferencias en cuanto a la forma en que tutelan la propiedad. Estas acciones pueden dividirse en la siguiente forma: A) acciones ordinarias, ubicándose dentro de esta categoría: a) la acción reivindicatoria (artículos 316, 320 a 333 del Código Civil), b) la Negatoria, referida ya no a la protección del propietario contra la desposesión ilegítima, sino cuando se afecta otro de los atributos de la propiedad distinto del de posesión, y es la denominada actio negatoria del Derecho romano, y c) la publiciana, denominada en Costa Rica más comunmente como de mejor derecho de posesión (artículos 317 y 322 del Código Civil).- B) Las tercerías son otra forma de protección propietaria, en su doble modalidad de excluyente de dominio o de preferencia, cuyo objetivo tiende también a la tutela del propietario. C) Existen las que protegen la propiedad (sobre todo en cuanto a la posesión) en forma sumaria, donde se ubican los interdictos (artículos 323, 318, 319, y 307 a 313 del mismo Código Civil). D) Finalmente también están las no privativas de propiedad: a) deslinde y amojonamiento (Artículos 296 a 301 del Código Civil), b) las de cerramiento (artículos 302 a 304 del mismo Código), y c) las que pudieren identificarse sencillamente como otras (artículos 314 y 315 del Código Civil)."⁴



5. CONDICIÓN DE PREDIO RÚSTICO PARA QUE LAS DILIGENCIAS DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO PROSPEREN EN MATERIA AGRARIA

"I. La Ley de la Jurisdicción Agraria, de los asuntos de su conocimiento y que indica en los artículos 1° y 2°, sólo se refiere a predios rústicos en relación con los interdictos, las diligencias de deslinde y amojonamiento, los desahucios y las informaciones posesorias, conforme se expresa en los incisos b) y d) del artículo 2. A esos asuntos es a los que hay que entender la mención y consideración de predios rústicos que se hace en los artículos 2 y 4, y a la consiguiente excepción de las tierras "declaradas como zonas urbanas o que estén destinadas a la ejecución de desarrollos urbanos". En todos los demás asuntos que contienen los demás incisos del artículo 2, no exige la condición de predio rústico y en consecuencia, cualquiera que sea su situación, si se cumplen los demás requisitos de los artículos 1° y 2°, los conflictos que surjan en cuanto a ellos corresponden a la jurisdicción agraria. Así resulta de la resolución de esta Sala Número 100 de las 16:10 horas del 19 de julio de 1989, y en el sentido expuesto debe tenerse por rectificado, con mejor estudio, el criterio expuesto en una resolución anterior, la número 346 de las 16:10 horas del 4 de noviembre de 1988, que se dictó en un proceso ordinario, y cualesquiera otras iguales dictadas en esa clase de procesos."⁵

6. POTESTAD DEL PROPIETARIO DE OBLIGAR A LOS COLINDANTES A CONCURRIR A LA DEMARCACIÓN Y AMOJONAMIENTO, A EXPENSAS COMUNES

"VI.- El primer agravio en torno a la ausencia de usucapión de parte del demandado se refiere exclusivamente a la situación particular del terreno, en trámite de información posesoria, de carecer de las cercas correspondiente encargadas de delimitarlo e identificarlo, para señalar, por el contrario, una unidad geográfica cuya titularidad corresponde al actor. Si bien todos los inmuebles, y en particular las fincas de aptitud agraria, deberían encontrarse debidamente delimitadas a través de cercas, esa situación no se presenta en el ordenamiento jurídico como una obligación del propietario o del poseedor, sino por el contrario, como una potestad suya, pues dentro de los derechos comprendidos en el dominio o propiedad (artículo 264 del Código Civil), se encuentra precisamente el de exclusión y defensa, y en este sentido todo propietario o poseedor tiene el derecho de cerrar su propiedad o posesión con paredes, cercas, zanjas o de cualquier modo que le convenga, salvo las servidumbres constituidas en favor del otro predio (artículo 302), y esa facultad resulta aún más amplia en cuanto cualquiera que posea como dueño tiene el derecho de obligar



a los dueños de los predios confinantes a concurrir a la demarcación y amojonamiento, a expensas comunes, así como obligar al colindante a poner a su costo los mojones removidos por su voluntad o culpa (artículo 296). Para las áreas urbanas el Código Civil prevé la obligación del colindante a contribuir con la divisoria (artículo 303), cuyo cuidado y conservación se reparte proporcionalmente (artículo 394). Pero ni el Código Civil, ni ninguna otra normativa obligan al poseedor a tener delimitadas sus fincas a través de cercas, salvo el caso, indirecto si se quiere, del artículo 129 de la Ley de Tierras y Colonización N° 2825 de 14 de octubre de 1961, y sus reformas, el cual excluye la existencia del delito de usurpación cuando el propietario no tiene correctamente delimitado su inmueble por cercas o por carriles con un ancho no mayor de 3 metros, pero esta disposición no es más que una norma específica, incluso prevista para el caso del error de hecho (artículo 34 del Código Penal), aplicable a cualquier otra circunstancia donde pudiera existir un ilícito. En la Ley de Informaciones Posesorias N° 139 de 14 de julio de 1941, y sus reformas, se exige justificar la posesión en el escrito donde se promuevan las diligencias, y al efecto se deben indicar los linderos, así como los nombres y calidades de los colindantes, con medida lineal de frente a calles o caminos públicos (Artículo 1°, inciso b), en el primero de los casos para notificar a esos colindantes, o bien para identificarlos con los escritos donde se den por notificados, y en el segundo, cuando tratándose de terrenos de carácter urbano, para darle intervención a la Municipalidad del lugar, pero en modo alguno esta Ley obliga a la delimitación del terreno por medio de cercas. Lo anterior es así porque existen muchas formas de individualizar un inmueble, puede ser por medio de mojones, setos, marcas, carriles, y en general cualquier tipo de señal externa encargada de ubicar hasta donde llega la propiedad o posesión de alguien, dándose particularidades en regiones específicas como en el caso de Limón -Provincia en que se encuentra ubicado el inmueble en discusión- donde se recurre a flores de ciertos colores, y es muy normal en todo el país el respetarse entre colindantes líneas imaginarias, o como en el caso de los indígenas donde se respetan áreas sin referencia a colindancias. Esta falta de normativa y las costumbres de los lugares, así como a los convenios entre colindantes hacen surgir muchos problemas, previéndose su solución a través de acciones de jurisdicción voluntaria y ordinarias, donde el Juez, si bien ha de tener en consideración para delimitar los inmuebles sus inscripciones registrales y catastrales, como muchas veces entre ellas hay desfases debe recurrirse a los signos externos derivados de los actos posesorios de los colindantes, de tal suerte que, como



(artículo 456), norma que es conforme con lo dispuesto en el artículo 16 párrafo final de la Ley de Catastro, en sentido contrario, es decir, los planos están sujetos a nulidad si los verdaderos poseedores o colindantes lo impugnan. En relación a la primera norma, la jurisprudencia patria ha indicado lo siguiente: *"Al respecto es menester recordar lo estatuido por el artículo 456 ab-initio del Código Civil, a saber: "La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley...". Tal precepto encierra un profundo significado. La importancia, la fuerza y extensión de los efectos emanados de la inscripción, como verdad formal, no llegan al punto de purgar o bonificar la mácula que pudiera afectar al título. En consecuencia, en virtud de la inscripción, se da una especie de presunción de verdad en cuanto a los datos contenidos en el asiento registral, mientras no se demuestre lo contrario en vía judicial. Con razón, señala la doctrina, dicho asiento opera dentro de un régimen el cual lo ubica bajo el amparo de los Tribunales. Es decir, la información proveniente de aquél surte todos sus efectos entretando éstos no declaren su inexactitud. Lo ideal, lo normal, lo esperado, es la concordancia entre lo revelado por el Registro y la realidad jurídica extraregistral. Y, en aras de la seguridad, tal presunción se mantiene. Pero, cuando tras acudir a sede judicial se logra la declaratoria de nulidad recaída en el título que originó la inscripción, ello conduce a la cancelación del asiento. Así lo establece en forma clara el artículo 472 del Código Civil..."* (Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, No. 53 de las 14:15 horas del 15 de julio de 1994). Por ende, es válido también interpretar que cabe la nulidad de actuaciones, y por ende del plano, si el poseedor o colidante no fue convocado e impugna la información contenida en un plano catastrado inscrito, pues la información catastral en él contenida no corresponde a la realidad extraregistral, como ocurre en este caso, pues faltaron requisitos esenciales para su validez (artículo 835 del Código Civil)."⁸



FUENTES CITADAS

- ¹ Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Resolución N° 102-F-04 de las catorce horas cuarenta minutos del nueve de marzo del año dos mil cuatro.
- ² Tribunal de Casación Penal. Resolución N° 2002-451 de las once horas con cuarenta y cinco minutos del veinte de junio de dos mil dos.
- ³ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia Resolución N° 52 de las catorce horas del trece de julio de mil novecientos noventa y cuatro.
- ⁴ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 353 de las nueve horas treinta minutos del catorce de diciembre de mil novecientos noventa.
- ⁵ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 34 de las quince horas del veintisiete de abril de mil novecientos noventa.
- ⁶ Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 092-F-91 de las diez horas del veintiuno de junio de mil novecientos noventa y uno.
- ⁷ Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Resolución N° 102-F-04 de las catorce horas cuarenta minutos del nueve de marzo del año dos mil cuatro.
- ⁸ Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Resolución N° 1 0110-F-06 de las diez horas veinticinco minutos del dieciséis de febrero del dos mil seis.