



[Ver aviso legal al final del documento](#)

INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: El procedimiento judicial de información posesoria

ÍNDICE:

1. CUESTIONES GENERALES

- a. Concepto
- b. Legitimación
- c. Requisitos y trámites

2. Ley de Informaciones Posesorias

3. Jurisprudencia relacionada



1. CUESTIONES GENERALES

a. Concepto

"Medio supletorio de titulación para inscribir bienes en el Registro de Propiedad, limitado a la posesión, de prueba más fácil, y que luego puede convertirse en inscripción de propiedad."¹

"Es un procedimiento judicial previo que se realiza para poder inscribir en Registro Público un terreno que se encuentra sin inscribir."²

b. Legitimación

"Tienen derecho a obtener un título inscribible por información posesoria todas aquellas personas que hayan poseído un terreno, a título propio o por transmisión de otra, de forma pública, pacífica, ininterrumpida, a título de dueño y de buena fe por más de diez años."³

"Las informaciones posesorias se presentan ante los juzgados agrarios o civiles de mayor cuantía de la República, dependiendo de la actividad que se realice en el terreno."⁴

"Si la propiedad fue inscrita después de 1930 o proviene de una finca inscrita después de esa fecha, se puede rectificar únicamente por información posesoria. La rectificación por información posesoria queda firme 3 años después de inscrita."⁵

c. Requisitos y trámites

Requisitos⁶

- a. Escrito inicial
- b. Plano catastrado
- c. Certificación MINAE
- d. Certificación registral
- e. Estudio de suelos
- f. Testimonio escritura



Trámites procesales

- a. Audiencia a la PGR y al IDA
- b. Notificación de colindantes
- c. Publicación de edicto
- d. Prueba testimonial
- e. Reconocimiento judicial
- f. Consultas a entidades públicas

Trámites finales

- a. Audiencia final a la PGR
- b. Sentencia
- c. Ejecutoria
- d. Inscripción en Registro Público

2. Ley de Informaciones Posesorias⁷

(NOTA: La Ley No. 5257 de 31 de julio de 1973 reforma esta ley, y reproduce su texto, como sigue:)

ARTÍCULO 1º.- El poseedor de bienes raíces que careciere de título inscrito o inscribible en el Registro Público podrá solicitar que se le otorgue, de acuerdo con las disposiciones de la presente ley. Para ese efecto deberá demostrar una posesión por más de diez años con las condiciones que señala el artículo 856 del Código Civil. El escrito en que se promueva la justificación de la posesión, a fin de obtener la inscripción de un inmueble en el Registro de la Propiedad, conforme lo dispuesto en el párrafo anterior, deberá contener:

- a) El nombre, apellidos, calidades y domicilio del solicitante;
- b) La naturaleza, situación, medida de la superficie, linderos, nombres y apellidos y domicilio de los colindantes del terreno de que se trate y la medida lineal del frente a calles o caminos públicos;
- c) Nombres y apellidos y domicilio de los condueños, si los hubiere, y las cargas reales que pesaren sobre el inmueble;
- d) El tiempo que lleva el solicitante de poseer el inmueble, la descripción de los actos en que ha consistido esa posesión y extensión aproximada de los cultivos y bosques existentes, las construcciones y demás mejoras realizadas. Si la finca fuere ganadera, deberá expresarse el número de hectáreas de potrero, sitios o repastos, y aportar certificación de la Oficina Central de Marcas de Ganado que indique que el titulante ha inscrito a su nombre el fierro o marca de ganado;



- e) El nombre, apellidos, calidades y domicilio de la persona de quien adquirió su derecho en su caso, indicando si lo liga parentesco con ella, así como la causa y fecha de la adquisición;
- f) Manifestación expresa del titular de que la finca no ha sido inscrita en el Registro Público, que carece de título inscribible de dominio y que la solicitud no pretende evadir las consecuencias de un juicio sucesorio; y
- g) La estimación del inmueble y lugar para recibir notificaciones dentro del perímetro respectivo.

Cuando el titular no haya tenido la posesión decenal del inmueble podrá aprovechar la ejercida por sus transmitentes, según lo dispuesto en el artículo 863 del Código Civil; pero en este caso deberá presentar documento público en que conste el traspaso de su derecho, aunque no el de anteriores poseedores.

Además, el titular necesariamente deberá aportar:

- a) Su cédula de identidad, de acuerdo con la respectiva ley;
- b) Un plano inscrito en la Oficina de Catastro, que determine la situación y medida de la superficie de la finca;
- c) Certificación del Registro de la Propiedad, que indique si el titular ha inscrito otras propiedades a su nombre, por medio de informaciones posesorias y, en caso afirmativo, la descripción detallada de los respectivos inmuebles, a efecto de determinar si existe colindancia, continuidad o unidad entre ellos, de tal modo que pueda resultar burlada la presente ley o que una misma persona trate de titular una extensión mayor a la indicada en el artículo 15 de la presente ley; y
- d) Cuando se trate de una rectificación de medida de finca inscrita, conforme al artículo 14, certificación del Registro de Propiedad, en que se indique la naturaleza, medida, linderos y gravámenes o anotaciones del inmueble, nombre, apellidos y calidades del propietario o propietarios y noticia de si ha sido objeto de rectificaciones en su medida con anterioridad, fecha de adquisición y fecha de inscripción por primera vez. (Así reformado por el artículo 1° de la ley No. 5813 de 4 de noviembre de 1975).

ARTÍCULO 2°.- Los planos que se ejecuten para los efectos de esta y serán levantados por los ingenieros miembros del colegio respectivo o por los topógrafos o agrimensores autorizados, todo de acuerdo con las leyes N° 3454 de 14 de noviembre de 1964 y N° 4294 de 16 de diciembre de 1968, y deberán aprobarse por el Departamento de Catastro del Instituto Geográfico Nacional y quedar inscritos en él. Todos los planos deberán hacerse y presentarse de acuerdo con los reglamentos de esa Oficina y el profesional que los autorice será responsable de la exactitud de los datos y medidas que en ellos consigne. Sin embargo, el



Centro de Información Jurídica en Línea



Departamento dicho no recibirá para su inscripción o archivo, planos con áreas superiores a 300 hectáreas, excepto si se acompaña certificación del Registro Público en la que conste que se trata de una finca inscrita, con cualquier superficie, o de terrenos del Estado o de sus instituciones.

ARTÍCULO 3º.- Cuando en el plano presentado apareciere que el inmueble se encuentra atravesado por caminos públicos se inscribirá formando dos o más fincas, las cuales deberán ser descritas por aparte conforme al artículo 1º. Igualmente, el dueño de dos o más fincas situadas en el mismo cantón, podrá inscribirlas promoviendo una sola información posesoria. En todos los casos, las afirmaciones del titularante tendrán carácter de declaración jurada, y cualquier falsedad le hará incurrir en las penas del perjurio, si no incurriere en delito de mayor gravedad, a juicio de la autoridad penal.

ARTÍCULO 4º.- Cuando el titularante demostrare su legítima adquisición por medio de documento público que no fuere apto para su inscripción en el Registro Público, no será necesario que ofrezca prueba testimonial, si hubieren transcurrido 10 ó más años de la respectiva adquisición. En tal caso bastará que presente el plano conforme de la finca y que en la inspección ocular se constate que está debidamente deslindada, que es objeto de posesión y que en ese momento está sometida a explotación racional. Si la finca es menor de 30 hectáreas, podrá presentar la prueba testimonial en vez de la inspección ocular.

ARTÍCULO 5º.- Recibida la solicitud, el Juez procederá de inmediato a su estudio y si notara omisiones le ordenará al interesado que las subsane. Subsanadas las omisiones, el Juez citará a los colindantes, así como a los condueños, si los hubiere, para que en el término de un mes contado a partir de la notificación, se presenten a hacer valer sus derechos. No se citará a los que se den por notificados, ni a los que expresen por escrito su conformidad con la titulación, ni a los colindantes separados por calles públicas o linderos naturales. En la misma resolución se ordenará publicar por una vez un edicto en el "Boletín Judicial", en el cual se citará a los interesados para que dentro de un mes a partir de la publicación se presenten a reclamar sus derechos. El edicto contendrá un extracto de la solicitud. Se ordenará también tener como partes a la Procuraduría General de la República por medio del respectivo representante en el circuito judicial, en todo caso; y al Instituto de Tierras y Colonización cuando la finca sea rural. Para la notificación, a



Centro de Información Jurídica en Línea



éste, se comisionará a uno de los Jueces Civiles de San José, cuando el Juez que conoce de la información no sea de esta jurisdicción. Después de la notificación a los representantes de los organismos tenidos como parte, éstos dispondrán de un mes a partir de la misma para oponerse. La falta de apersonamiento o gestión de éstos no estorbará el procedimiento en ningún caso. La calificación de la finca en rural o urbana, corresponderá al Juez.

ARTÍCULO 6°.- La justificación de la posesión se acreditará con la declaración de tres testigos, vecinos del cantón donde se halle situado el inmueble, a los cuales se interrogará desde cuándo conocen la finca, si les consta que ha estado sometida por el titular o por anteriores dueños a posesión durante un período continuo no inferior a 10 años, si esa posesión ha sido en forma pública, pacífica y en concepto de dueño y en qué actos ha consistido. Asimismo el Juez interrogará a los testigos de oficio o a solicitud de parte, sobre cualquier otro dato que se considere de interés para probar la posesión. Todo lo anterior se hará sin necesidad de previo interrogatorio formulado por el interesado.

ARTÍCULO 7°.- Cuando el inmueble al que se refiera la información esté comprendido dentro de un área silvestre protegida, cualquiera que sea su categoría de manejo, el titular deberá demostrar ser el titular de los derechos legales sobre la posesión decenal, ejercida por lo menos con diez años de antelación a la fecha de vigencia de la ley o decreto en que se creó esa área silvestre. Las fincas ubicadas fuera de esas áreas y que tengan bosques, sólo podrán ser tituladas si el promoviente demuestra ser el titular de los derechos legales de posesión decenal, ejercida por lo menos durante diez años y haber protegido ese recurso natural, en el entendido de que el inmueble tendrá que estar debidamente deslindado y con cercas o carriles limpios.

(NOTA: Sobre titulación de tierras ubicadas en reservas nacionales, véase además el artículo 8° de la ley No.7599 de 29 de abril de 1996, el cual fue declarado inconstitucional por la Resolución No.2988-99 de 23 de abril de 1999)

Sin excepción alguna, los planos catastrados que se aporten en diligencias de información posesoria, deberán ser certificados por el Ministerio del Ambiente y Energía, por medio del ente encargado, el cual dará fe de si el inmueble que se pretende titular se encuentra dentro o fuera de esas áreas silvestres protegidas. (Así reformado por el artículo 72, inciso c), de la Ley Forestal No.7575 del 13 de febrero de 1996).

(Interpretado por Resolución de la Sala Constitucional No. 4587-97 de las 15:45 horas del 5 de agosto de 1997)



ARTÍCULO 8°.- Si dentro de los términos indicados en el artículo 5°, alguna persona manifestare por escrito razonado al Juez que la titulación de la finca le causa perjuicio, se suspenderá la tramitación para que en juicio declarativo las partes definan sus derechos. Si el opositor no establece el juicio ordinario dentro del mes siguiente a la notificación en que así se le ordene, se tendrá por no presentada la oposición y se continuarán los trámites. Si la demanda se presenta en tiempo ante el Juez que no sea el que conoce de la información, éste lo comunicará a aquél para que continúe la tramitación de la información en espera de lo que en definitiva se resuelva en la litis. De acuerdo con lo que resuelva en sentencia, se continuará o se archivará la información. Si dentro de los términos indicados en el artículo 5°, surgiere oposición del Estado o del ITCO, se ordenará archivar el expediente y se tendrá por agotada la vía administrativa a efecto de que el titular pueda accionar en la vía contencioso-administrativa, contra el Estado o dicho Instituto, en discusión de sus derechos a acogerse a las disposiciones de la presente ley.

ARTÍCULO 9°.- Vencido el emplazamiento indicado en el artículo 5°, de oficio o a solicitud de parte, el Juez convocará a una comparecencia que se efectuará en la finca que se desea inscribir, si ésta fuere rural y su medida excede de treinta hectáreas, pudiendo comisionar al efecto a otra autoridad judicial. En esta diligencia se constatará si la finca está debidamente deslindada, si acusa una larga posesión, si existen construcciones y cultivos y el área aproximada de éstos, si hay bosques o zonas incultas y sus áreas aproximadas. Si la finca fuere ganadera se hará constar, además, el número de cabezas de ganado y las marcas o fierros que ostenten.

En esta diligencia podrá interrogarse a los testigos si no se hubiere hecho, o podrá pedírseles ratificación de su declaración. No será necesaria esta diligencia cuando la finca fuere rural y no exceda de treinta hectáreas, o fuere urbana. De todas las diligencias se levantará un acta que firmarán el funcionario, los asistentes y testigos, salvo que alguno de éstos no quisiere o no pudiese hacerlo, lo que se hará constar. Los funcionarios y empleados que intervengan en la diligencia no podrán cobrar honorarios y sólo tendrán derecho a gastos, cuyo monto se indicará en el acta y serán a cargo del titular.

ARTÍCULO 10.- Concluida la información, el Juez dará audiencia sobre el resultado de la misma, por el término de ocho días, a la Procuraduría



Centro de Información Jurídica en Línea



General de la República, por medio de su representante, en el respectivo circuito judicial. Transcurrido aquél sin que hubiere contestación o presentada ésta, siendo satisfactoria y no habiendo oposición oportuna o en caso de que sea declarada infundada por resolución firme, el juez aprobará la información por auto que contenga la descripción del inmueble y mandará practicar, en el Registro Público de la Propiedad, la inscripción solicitada, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, por medio de la correspondiente certificación de la resolución, una vez que esté firme.

La resolución que apruebe o impruebe la información y las que tuvieren ese recurso, según el Código de Procedimientos Civiles, tendrán apelación para ante el Tribunal que corresponda.

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No. 5813 de 4 de noviembre de 1975)

ARTÍCULO 11.- El Juez podrá cuando lo crea conveniente, ordenar todas aquellas diligencias que estime necesarias para comprobar la veracidad de los hechos a que se refiere la información. Rechazará la misma si llegare a constatar que se pretende titular indebidamente baldíos nacionales o terrenos pertenecientes a cualquier institución del

Estado, lo mismo que reservas forestales, parques nacionales o reservas biológicas.

ARTÍCULO 12.- Cualquier error que sea necesario rectificar en un título posesorio inscrito, se tramitará en el mismo expediente original; y si éste no apareciere, se acompañará al escrito en que se pida la rectificación, una certificación del Registro Público del asiento respectivo.

Se examinará de nuevo a los testigos que declararon antes, o a otros si aquéllos no pudieren ser habidos, a fin de que atestigüen sobre la identidad de la finca. Toda rectificación se hará con citación y audiencia de la Procuraduría General de la República y de las partes interesadas en los mismos términos expresados en el artículo 5º de la presente ley.

Los títulos que en adelante se levanten, no podrán ser rectificadas en cuanto a cabida del terreno por ningún motivo, salvo que se tratase de enmendar un error de cálculo de plano, resultante de sus mismos detalles de medida.

ARTÍCULO 13.- La cabida de las fincas inscritas antes del 23 de octubre de 1930 o sus segregaciones, podrá ser rectificada sin necesidad de expediente, y con la sola declaración del propietario en escritura pública; podrá ser aumentada hasta la cantidad que el



Centro de Información Jurídica en Línea



plano indique, cuando este determine una cabida que no exceda de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), hasta un cincuenta por ciento (50%) en las fincas de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) e inferiores a cinco hectáreas; hasta un veinticinco por ciento (25%) de la cabida de las fincas de más de cinco hectáreas e inferiores a treinta hectáreas y hasta un diez por ciento (10%) de la cabida en las fincas de más de treinta hectáreas.

En los casos citados en el párrafo anterior, el notario deberá dar fe de que la nueva medida es la indicada en el plano inscrito en la oficina de Catastro Nacional, levantado y firmado por cualquiera de las personas mencionadas en el artículo 2; deberán citarse el número y la fecha de inscripción del plano.

En ningún caso, esas rectificaciones perjudicarán a terceros durante los tres años posteriores a la inscripción.

Para consignar disminución de cabida de un inmueble, será requisito la manifestación expresa del propietario en escritura pública. Esta disminución debe efectuarse con base en un plano catastrado, de lo cual dará fe el notario.

(Así reformado por el artículo 175 del Código Notarial No.7764 de 17 de abril de 1998)

ARTÍCULO 14.- Cuando se tratare de rectificar una medida, que signifique más del porcentaje antes señalado, deberá levantarse una información posesoria siguiendo los mismos trámites señalados en esta ley.

Aprobada la información, el juez ordenará que se haga en el Registro

Público la rectificación del asiento correspondiente, sin perjuicio de tercero de mejor derecho y, con ese objeto, extenderá certificación de la resolución una vez firme.

(Así reformado por el artículo 1° de la ley No. 5813 de 4 de noviembre de 1975)

ARTÍCULO 15.- Los títulos de propiedad que se otorguen con arreglo a las disposiciones de la presente ley, no podrán exceder de trescientas hectáreas.

Las limitaciones establecidas en este artículo, constituyen el máximo de área a inscribir por el titular, y éste no podrá evadir a aquéllas, mediante la formulación de solicitudes sucesivas.

ARTÍCULO 16.- La propiedad que se adquiera 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, ya que se limita a ese plazo la prescripción negativa de la acción de terceros a quienes pueda afectar.

Este plazo se reducirá a un año únicamente para el efecto de solicitar y obtener préstamos de los organismos del Sistema Bancario

Nacional o del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

(Texto modificado por resolución de la Sala Constitucional No. 247-2001 de las 14:49 horas del 10 de enero de 2001, que anuló por inconstitucional el párrafo tercero).

ARTÍCULO 17.- 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 librará 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.

ARTÍCULO 18.- El conocimiento de las informaciones posesorias y rectificación de título inscrito, corresponderá a los Jueces Civiles con jurisdicción en el lugar donde está el inmueble, cualquiera que sea el valor de éste. Cuando el inmueble colinda con propiedades del Estado, Municipalidades o instituciones públicas, el Juez tomará las providencias necesarias para que no se perjudique a tales propietarios.

ARTÍCULO 19.- Las fincas inscritas por medio de esta ley quedarán afectadas por las siguientes reservas, sin que haya necesidad de indicarlas en la resolución:

- a) Si el fundo es enclavado o tiene frentes a caminos públicos, con ancho inferior a veinte metros, estará afecto a las reservas que indica la Ley General de Caminos Públicos;
- b) A las reservas que indica la Ley de Aguas en sus artículos 72 y 73, cuando existieren aguas de dominio público o privado, en su caso; y
- c) A la prohibición de destruir bosques o arboledas que contengan especímenes vegetales o animales, que estén en proceso de extensión (* sic) en el país, a juicio del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

(* sic: debe entenderse "extinción")

(Así reformado por el artículo 1º de la ley No. 5813 de 4 de noviembre de 1975)



ch) Si la finca fuere declarada de aptitud forestal por la Dirección General Forestal, dentro del mes que señala el artículo 5° de esta ley, quedará prohibido cortar árboles en un veinticinco por ciento de su cabida, salvo los que esa Dirección autorizare para renovar bosque y previo cultivo de cinco o más árboles de la misma especie por cada árbol que se autorice a cortar. (Así adicionado por el artículo 18 de la ley No. 6184 de 29 de noviembre de 1977).

Sobre esta ley, ha establecido la doctrina nacional:

"La ley N° 11 y su reforma fueron derogadas por la actual Ley de Información posesoria N° 139 de 14 de Julio de 1841, la que mantuvo el máximo de medida a inscribir en cien hectáreas para fincas no ganaderas y trescientas hectáreas cuando se trata de fincas dedicadas a la ganadería.

Este procedimiento está regido por los actos de jurisdicción voluntaria, porque se presume que el peticionario está simplemente buscando un reconocimiento legal de la propiedad que ya le pertenece. Sus preceptos se basan en la presunción de que la tierra cuya titulación se solicita es propiedad del promoviente.

El procedimiento de Información Posesorias no es un medio de transferir propiedades como lo era el caso de las Leyes de Cabezas de Familia y de Terrenos Baldíos; sino que es un medio para suplir al propietario de la tierra, de un título legal.

Estos títulos que se obtienen, según al Ley de Informaciones Posesorias, son provisionales, es decir, el dominio que acreditan no queda consolidado e inmune a los ataques de anteriores titulares del dominio u otros derechos reales, mientras que no haya transcurrido el término de la prescripción negativa de su acción.

De todas las leyes de titulación, la Ley de Informaciones Posesorias, es la que sigue más de cerca las normas del Código Civil sobre posesión, adquisición del dominio por prescripción adquisitiva y sobre propiedad de tierras. Para adquirir un título bajo esta ley, es necesario como lo indicamos antes, tener una posesión de diez años, continua, pública y pacífica. Los períodos de posesión de ocupantes anteriores, pueden ser añadidos o adicionados al período de posesión del titular o solicitante del título, para así completar el término requerido de diez años, para ser considerado presuntivamente como propietario por prescripción adquisitiva.

La doctrina del Código Civil sobre prescripción adquisitiva se origina en la *usucapio* del Derecho Romano, según la cual una persona que tuviere posesión de buena fe, al amparo de un título,



podía adquirir la propiedad de la tierra. En nuestro Código Civil, la usucapión o prescripción positiva, permite la adquisición del pleno dominio a las personas que hayan poseído la tierra de buena fe y en forma continua, pública y pacíficamente, con un título aparentemente válido por un período de diez años."⁸

3. Jurisprudencia relacionada

"V.- Nuestra legislación establece como requisitos especiales en la usucapión ordinaria -aparte de la posesión con las características comunes-, el "título traslativo de dominio" y la "buena fe" (artículo 853 del Código Civil). En la Sentencia de esta Sala N° 92 de las 10 horas del 21 de junio de 1991 se explicó: "IX.- ...En cuanto al título nuestra legislación no es uniforme en relación con su nomenclatura. Se dice "título", "título traslativo de dominio", "justo título", se distingue entre "título inscribible" del "no inscribible", algunos son "idóneos" o "hábiles" en contraposición con los "nulos" o "ineficaces". Puede ser que el sujeto "tenga" o "no tenga" título, e incluso hasta se distingue el título "del poseedor" de aquél "título supletorio" o el "posesorio". La doctrina y la jurisprudencia refieren al título "como documento", y "como negocio jurídico" y "como causa". En primer lugar debe destacarse que lo importante del título en la usucapión es su ubicación como requisito o condición (artículo 853 del Código civil) junto con la buena fe y la posesión. Al punto que quien la alegue está obligado a probarlo (artículo 853 ibídem), salvo que se trate de servidumbres, de muebles o del derecho de poseer, pues el hecho de la posesión hace presumir el título mientras no se pruebe lo contrario (artículo 854). Entonces, lo reflejado claramente por estas normas -aún cuando como requisito lo refiere como "traslativo de dominio" y luego para la prueba como "justo"- es que tratándose del derecho de posesión el título no es necesario. Parafraseando incluso el mismo artículo del cual se ha extraído la máxima "en tratándose de muebles la posesión vale por título", también debe agregarse otra máxima que diga "en tratándose del derecho de posesión la posesión vale por título". Esta es una conclusión elemental y coincide con el espíritu de la naturaleza jurídica del instituto, pues siendo la usucapión un modo de adquirir los derechos reales (artículos 480 y 484 del Código Civil), dentro del sistema del nudo consenso seguido por nuestro ordenamiento jurídico, no podría, ni debe, pedirse título a quien adquiere originalmente como producto de una toma de posesión en que no tiene ningún transmitente, y en que su causa de adquisición tiene la tutela del ordenamiento. Para este caso el



título se confunde con la posesión en cuanto el título es la posesión misma. Su carácter de "justo" radica en tener el carácter de ser lícito y para el caso ad usucapionem, es decir reunir la posesión los requisitos de ser continua, pública y pacífica, comportándose quien la ostenta como su verdadero titular (artículo 856 del Código civil). Por eso cuando el Código exige "título traslativo de dominio" (artículo 853 ibídem) o cuando la Ley de Informaciones Posesorias hace referencia a su presentación junto con otros documentos necesarios para la tramitación del expediente, se refiere, única y exclusivamente, al caso en el cual el usucapiente efectivamente no hubiere sido el poseedor originario sino que adquirió de otro poseedor. En este caso sí es preciso demostrar "documentalmente" pues el fundamento de la usucapción es proteger al poseedor original en la mayoría de los casos pero también dar al juez la posibilidad de constatar sumando la posesión del transmitente (artículo 863 del Código civil). Cuando en un Tribunal le exige al titulante poseedor originario la presentación del título traslativo de dominio aún cuando manifieste en su gestión el carácter de la adquisición, u obliguen a ese mismo titulante a "simular" una venta con un tercero de su confianza para que haga la gestión a su nombre, no sólo se está violentando el principio de la innecesariedad del título traslativo del poseedor originario sino que se está creando una práctica viciada. Por esto debe bastar con que el titulante señale su "causa" de adquisición por la posesión -no la ocupación, como erróneamente se dice pues este término es sólo para muebles (artículos 485-504 del Código de repetida cita)- y lo pruebe a través de testigos quienes deberán declarar sobre el tiempo y los requisitos establecidos en la Ley.". En el mismo sentido se había pronunciado la Sala en la Sentencia N° 230 ya citada, en la cual se expresó: "XXVIII.- La ausencia de título que también atacan los recurrentes como fundamento para demostrar la inexistencia de la usucapción carece igualmente de sustento pues si bien pare ello el artículo 853 del Código Civil exige título, posesión y buena fe, acto seguido el numeral 854 aclara que se requiere "justo título", es decir como causa de adquisición, pero excluyéndolo para tales efectos en tres situación cuando se trata de: bienes muebles servidumbres y el derecho de posesión. Caso éste último en el cual nos encontramos, porque para estos efectos el justo título ha de entenderse que se encuentra constituido por la posesión misma, es decir en la posesión se resumen tanto el título como la posesión. No puede entenderse el título como documento, sino como causa de adquisición. A mayor abundamiento, y aún cuando la norma del artículo 854 del Código Civil es muy clara, el artículo 101 de la Ley de Tierras y



Colonización N° 2825 del 14 de octubre de 1961 y sus reformas reitera este principio señalando que cuando medie usucapión no se requiere el título exigido por el Código Civil".

VI.- En cuanto al segundo requisito, la buena fe, en la sentencia citada, dijo: "XII.-...Como la buena fe es un requisito de la usucapión (artículo 863 del Código Civil) esta debe estar presente para poder aceptar la existencia de aquélla, sin embargo según jurisprudencia ampliamente reiterada de esta Sala, cuando se acusa ese vicio, corre a cargo de quien la afirma probarla, no siendo atendible en este caso sostener su existencia con los pocos elementos de hecho argumentados. Si los presupuestos de la buena y la mala fe se encuentran en el artículo 285 del Código Civil, la regla para declarar la mala fe es su plena demostración pues el artículo 286 del mismo código establece el principio de la presunción de la buena fe, en caso de duda, y en el subjúdice los elementos planteados no configuran ni la mala fe subjetiva ni la mala fe objetiva". En la Sentencia No. 230 también se estableció: "XXVII.-... Finalmente, en lo que respecta a la mala fe, esta Sala desde principios de siglo viene interpretando que para poder declarar ésta, es necesaria su prueba, pues los lineamientos del artículo 285 del Código Civil -tanto en lo que es mala fe subjetiva como objetiva- debe ser probada por quien alega su existencia, adquiriendo el número 286 carácter prevalente respecto del 285, al establecer que "en caso de duda, se presume de buena fe la posesión". La buena fe atañe a la convicción personal del sujeto sobre su legitimidad; debe hablarse de creencia y no de intención, dicha creencia se genera en virtud de ignorancia o error; la buena fe cumple en la posesión el objetivo de garantizar ciertos derechos al poseedor (adquisición de frutos, pago de mejoras y derecho de retención, la no responsabilidad por la pérdida o el deterioro de la cosa, etc. (artículos 327 y 328 del Código Civil). En tanto para la buena fe general -como requisito de la posesión- es necesariamente la ignorancia o el error en cuanto a la existencia de un vicio que invalida el título o modo de adquirir, en la buena fe necesaria para la usucapión -que además comprende la primera- se hace necesario también la creencia de que el transmitente del título es propietario de la cosa transmitida o bien tiene el poder de realizar tal transmisión.

VII.- La posesión presenta una serie de interesantes problemas dentro de la estructura de la usucapión. A sus dificultades ampliamente complejas se le suman los de la posesión **ad-usucapionem**. En efecto, aparte de los elementos -del corpus y el animus- y de sus vicisitudes propias (artículos 278-286), la



posesión para que sea útil a la usucapión debe ser en calidad de propietario y con los caracteres de continua, pública y pacífica (artículo 856). En otras palabras debe entenderse viciada, y no apta para usucapir, la posesión ejercida por quien no ostenta la cualidad de titular usucapiente, o bien resulta haber sido interrumpida o suspendida, o ejercerse en forma clandestina o violenta. Aún cuando se señala expresamente la calidad como debe ser ejercida la posesión: "como propietario" (artículo 856), "como dueño" (artículo 6 Ley de Informaciones Posesorias y 3 Ley de Titulación de Vivienda Campesina) debe entenderse que lo es en concepto de titular del derecho ostentado. Se pretende, entonces, no realmente exigir ser "el propietario" o "el dueño" -en el sentido castizo del término- sino su comportamiento como tal, pues sería un error exigir durante 10 años una calidad aún no alcanzada. Se busca excluir, en consecuencia, a todo aquél poseedor con causa no usucapible como sería, por ejemplo, el arrendatario, el administrador, el depositario, el servidor de la posesión o el mediador posesorio. Pero la exclusión no puede llegar hasta el poseedor de otro derecho (servidumbre, usufructo, etc.) también usucapible, pues aún cuando la fórmula "como propietario" o "como dueño" lo excluiría, en realidad esto no debe entenderse así porque nuestro sistema civil otorga la usucapión no sólo para constituir la propiedad, sino para cualquier otro derecho real poseíble (artículos 480 y 484). En este sentido el término como "titular" permitiría aclarar la situación del sujeto generador de actos de carácter posesorio, pero ejecutados en forma facultativa o de simple tolerancia (artículo 279), los cuales no pueden ser conducentes a la constitución o adquisición de la posesión -y menos a la usucapión- por ese sujeto, pues si se cumplen es por liberalidad del verdadero titular y no de quien se muestra como tal. Resulta distinta la hipótesis de quien es coposeedor y posee sin el concurso de los demás, pues en ese caso, aún cuando sólo él cumpla con ese requisito el beneficio se extiende a los demás (artículos 274 y 864) no contra los demás, ni a su favor con exclusión de los demás. La cualidad de ejercer la posesión en concepto de titular del derecho que se usucape se comprende perfectamente en cuanto califica al sujeto apto y desecha al no idóneo. Esta calificación, en línea de máximas, coincide con el título en consecuencia esta condición puede ser llevada hasta identificar la causa jurídica misma con la posesión.

IX.- Dicho lo anterior, conviene profundizar en los atributos exigidos a la posesión para ser usucapible. Cuando se exige para la posesión continuidad o ser ininterrumpida ello debe ser durante



todo el tiempo necesario para la usucapión, iniciándose en el momento mismo configurativo de la posibilidad actual, real, exclusiva, de ejercer actos posesorios en la cosa (artículo 278). El vicio opera solo cuando, durante el plazo, se da alguna de las causas de interrupción (artículos 875, 876). No hay vicio, pero no resulta útil la corrida durante el tiempo de la suspensión (artículo 880), pero en este caso se suma la anterior a la posterior del plazo suspendido, a diferencia de la interrupción donde todo el tiempo corrido anteriormente se inutiliza (artículo 878). Siendo la interrupción un vicio, la continuidad se presupone (artículo 283) y quien alegue la existencia del vicio deberá probarlo, como única forma de invalidar la ya corrida. Para que la posesión **ad usucapionem** pueda operar se requiere - además de ser como titular del derecho y en forma continua, como se ha dicho, y públicamente como se comentará más adelante- en forma pacífica (artículo 856). Con este requisito se pretende que durante su ejercicio el titular no debe mantener su poder de hecho en la cosa haciendo uso de la fuerza, sea ésta material o moral. Dada la exigencia de no mantenerla con violencia esto no significa que carezca de ese carácter la adquirida violentamente una vez concluido dicho estado, pues la posesión obtenida con violencia se transforma en pacífica cuando cesa la causa generada de la nueva titularidad por ello útil para usucapir (artículo 857), y resulta lógica esa interpretación de nuestro Código pues el adquirente pasa a ser inmediatamente poseedor aún cuando el despojado mantenga la posesión incorporal, o posesión como derecho. Naturalmente si el poseedor debe defender su posesión mediante la fuerza para impedir a otro el desposeerlo (artículo 305) no por ello su posesión debe entenderse violenta pues al tratar de evitar que se la arrebaten está ejerciendo un derecho subjetivo tutelado por el ordenamiento jurídico civil, pero esta tutela -como se dijo- no comprende la acción del despojado violentamente de acudir a las vías de hecho para recuperar su posesión, aún cuando legalmente le corresponda, pues mientras otro se oponga, deberá recurrir a la autoridad judicial (artículo 317). Finalmente, la posesión debe ser pública, frente a todos los demás, sin ocultar o esconder los actos ejercidos sobre la cosa para denotar su poder de goce, y por ende calificar ampliamente la posesión. La publicidad -como los demás requisitos- debe existir durante todo el tiempo de la posesión, y con ello se pretende otorgar a quien pudiere reclamar la cosa la posibilidad de ejercer sus derechos, pero ésto no podría determinarse si se ejerce ocultamente. Es importante no ocultar tampoco el carácter como se posee, pues si quien lo hace se muestra en otra condición (por ejemplo depositario, arrendatario,



etc.) debe entenderse su posesión no apta para usucapir, pues debe ostentar públicamente su posesión como titular del derecho. No basta, tampoco, la pura voluntad interna del usucapiente, ella debe volcarse al exterior y ofrecer la posibilidad de ser conocida en el ambiente en el cual el fenómeno jurídico se está operando. La clandestinidad de actos realizados sobre la cosa, aún cuando pudieren perturbar al titular, no implican privación alguna de su derecho, pues mientras no abandone ese carácter secreto y se permita a quien se sintiere con mejor derecho para tratar de interrumpirla el término no corre (artículo 858), pero la posesión aún cuando inicialmente hubiere sido oculta es idónea para usucapir si luego llega a ser pública.

X.- Las nuevas orientaciones del instituto posesorio, fueron señalados por la Sala a partir de la Sentencia No. 230 de 1990, tantas veces citada. Sobre el particular se reiteran los considerandos más importantes: "XVIII.- La posesión en la actualidad comienza a ser analizada -al igual como sucede en casi todos los institutos jurídicos- con una óptica que difiere mucho de las viejas concepciones y discusiones -donde la de SAVIGNY e IHERING tiene hoy sobre todo un carácter histórico- para sumir un carácter mucho más moderno (HERNANDEZ GIL, Antonio, La función social de la posesión, Alianza Editorial, Madrid, 1969), pues las nuevas concepciones del trabajo humano obligan a un replanteamiento, tal es la importantísima orientación que sobre el tema ha asumido la Iglesia Católica (JUAN PABLO II, Sobre el Trabajo humano. Laboren Exercens, Editorial DEI, San José, 1982), por lo que el requisito de validez de la legitimación pasiva en la reivindicación también requiere ser analizado desde una óptica que siga los criterios posesorios modernos. XIX.- En el Derecho Agrario el instituto de la posesión agraria ha comenzado tener una importancia capital, ya no solo como instituto autónomo sino en estrecha vinculación con la propiedad, la empresa y todos los demás que le son propios que la identifican y distinguen de la posesión civil, en todo el complejo ciclo de vida que la misma tiene, es decir desde su adquisición, conservación, extinción y pérdida. Según la califica el autor venezolano Duque Corredor debe traducirse en: 1) hechos de trascendencia económica, no pudiendo existir si sobre un bien productivo no se ejercen actos productivos; 2) se encuentra caracterizada por elementos objetivos y no meramente subjetivos, lo que importa es que exista la actividad y no la mera intención; 3) se ejerce sobre cosas o bienes, no sobre derechos; 4) por sí misma representa derechos: a permanecer en el predio explotado y a conservar y adquirir la propiedad, no es una simple relación fáctica sino jurídica; 5) la



propiedad agraria es inseparable existencialmente del hecho posesorio, no hay propiedad sin posesión agraria; 6) no es absoluta porque está inscrita en los fines sociales del Derecho Agrario; 7) la posesión es el elemento caracterizante y obligatorio de la propiedad agraria, sin el cual no puede existir; 8) la posesión agraria siempre será una relación directa, inmediata y productiva con la tierra, de forma que ante la posesión originaría unilateral como la bilateral se pierden sin no se continúa o mantiene aquella relación (DUQUE CORREDOR, Román José, La posesión agraria, en el libro Temas de Derecho Agrario Europeo y Latinoamericano, Fidac, San José, 1982, p. 197-219, particularmente p. 216-217)"⁹

"(...) la Ley de Informaciones Posesorias N° 139 de 14 de julio de 1941, reformada por las Leyes Nos. 5257 de 31 de julio de 1973 y 5813 de 4 de noviembre de 1975.

Esa Ley dispone:

Artículo 16.- 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, ya que se limita a ese plazo la prescripción negativa de la acción de terceros a quienes pueda afectar.

Ese plazo se reducirá a un año únicamente para el efecto de solicitar y obtener préstamos de los organismos del Sistema Bancario Nacional o del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

En caso de prosperar acciones reivindicatorias sobre los inmuebles que garanticen créditos con las instituciones referidas, éstas conservarán todos los derechos que se derivan de la garantía real del inmueble.

Artículo 17.- 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 librará 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.

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 deberá 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: 1º.- 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. 2º.- 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. Porque es necesario señalar que no es correcto el criterio de algunos Tribunales de instancia, entre ellos el Juzgado de Santa Cruz y el Tribunal Superior de Liberia al denegar el incidente que formuló el actor dentro de la información posesoria, y el Tribunal Superior Agrario en la parte final del Considerando V de la sentencia de que se conoce, en el sentido de que el incidente es solo para la nulidad originada en errores y violaciones de requisitos en el procedimiento, porque cuando se trata de cuestiones de fondo sobre la propiedad de la finca, debe hacerse en juicio ordinario. Y esto así porque el artículo 17 no hace distinción, se refiere solamente a cuando "el título posesorio se ha levantado contra las leyes vigentes", y esas leyes vigentes son tanto las procesales o de procedimiento cuanto las de fondo. Los dos tipos de problemas de nulidad de títulos, están contemplados dentro del artículo 17, y se ventilan dentro de la información posesoria por medio de incidente si se establece dentro de los tres años a partir del día de la inscripción, y si ese plazo ya hubiere transcurrido, entonces en juicio ordinario, conforme a lo que se ha expuesto. Aunque no se dijo de esta manera expresa, así resulta de la sentencia de esta Sala, número 23 de las 16,30 horas del 12 de abril de 1985, Considerando V."¹⁰

VI. La Información Posesoria es un trámite de actividad judicial no contenciosa para la formalización de un título registrable sobre un derecho de propiedad que se ha llegado a adquirir por la usucapión, cumpliendo para ello con los requisitos legales correspondientes. Se exige demostrar la posesión a título de dueño, en forma quieta, pública, pacífica e ininterrumpida (artículos 1 de la Ley de Informaciones Posesorias y 856 del Código Civil). El titulado, aparte de carecer de título inscrito o inscribible en el Registro Público, debe manifestar expresamente que la finca no ha sido inscrita en el Registro Público anteriormente. Por razones de interés público, y para evitar una doble inscripción registral sobre un mismo bien, o bien, para tutelar a terceros de mejor derecho que el titulado, la Ley exige notificar a ciertos sujetos. También



Centro de Información Jurídica en Línea



estableció un trámite de oposición dentro de la Información Posesoria, en caso de que alguno de los interesados se sienta perjudicado por la titulación (artículo 8). La Ley de Informaciones Posesorias ordena al Juez tener como partes y por tanto notificarles personalmente desde el inicio de las diligencias, a los colindantes, ello por cuanto la titulación podría abarcar parte de las tierras que les pertenecen. También se ordena notificar a los condueños o condóminos. Igualmente, en resguardo de los intereses del Estado, se ordena tener como parte a la Procuraduría General de la República y al Instituto de Desarrollo Agrario, para el resguardo de la propiedad sujeta al dominio público, y de la Propiedad Agraria estatal (artículo 5). Finalmente, la Ley manda a citar a todos los interesados, mediante la publicación de un Edicto en el Boletín Judicial, que puedan tener un interés legítimo en el proceso. (Ver numeral 5 de la Ley de Informaciones Posesorias)."¹¹

VI. Por lo anterior, se ha producido, en consecuencia, una falta de aplicación de las normas relacionadas con la usucapión agraria, contenidas en el Código Civil y en la Ley de Informaciones Posesorias. Justamente, las disposiciones del Código Civil, artículos 853 y 854, y de la Ley especial, artículos 1 y 6, establecen la posibilidad de los sujetos que han adquirido un bien por usucapión agraria (*ipso iure*, es decir de pleno derecho), cuando se han cumplido las condiciones mínimas exigidas por la Ley, de acudir a la vía de la información posesoria, a fin de obtener un título inscribible en el Registro Público de la Propiedad, para lograr de ese modo la certeza o seguridad jurídica en el ejercicio de su derecho. Siendo un trámite de jurisdicción no contenciosa, es necesario cumplir con todos y cada uno de los requisitos que establece la Ley, tales como: aportar plano catastrado, notificar a los colindantes, publicar un edicto para efectos de terceros, presentar certificaciones del Ministerio de Ambiente, para determinar si el fundo está o no dentro de alguna área protegida, probar su posesión decenal mediante la declaración de tres testigos del lugar, o bien, aportar documento traslativo posesorio con más de diez años de otorgado, caso en el cual se exime al titulado de la prueba testimonial, indicar el valor actual del inmueble, así como el estado de uso y conservación del suelo, entre otros. En las presentes diligencias establecidas por Juan José Ramírez Serrano, contrario a lo indicado por el a-quo, el Tribunal ha entrado a analizar todos y cada uno de los requisitos exigidos por el legislador, y llega a la conclusión de que tales exigencias se cumplen, de acuerdo al elenco de hechos tenidos por suficientemente acreditados. En cuanto al requisito



que hecha de menos el juzgador de instancia, debe indicarse que el artículo 1 de la Ley de Informaciones Posesorias exige al titulante, entre otras cosas indicar: "El tiempo que lleva el solicitante de poseer el inmueble, la descripción de los actos en que ha consistido esa posesión y extensión aproximada de los cultivos y bosques existentes, la construcciones y demás mejoras realizadas...", además, se le exige indicar "El nombre, apellidos, calidades y domicilio de la persona de quien adquirió su derecho en su caso, indicando si lo liga parentesco con ella, así como la causa y fecha de la adquisición...". Por otra parte, el artículo 6 de la Ley en cita establece que: "La justificación de la posesión se acreditará con la declaración de tres testigos, vecinos del cantón donde se halle situado el inmueble, a los cuales se interrogará desde cuándo conocen la finca, si les consta que ha estado sometida por el titulante o por anteriores dueños a posesión **durante un período continuo no inferior a 10 años, si esa posesión ha sido en forma pública, pacífica y en concepto de dueño y en qué actos ha consistido**. Asimismo el Juez interrogará a los testigos de oficio o a solicitud de parte, sobre cualquier otro dato que se considere de interés para probar la posesión..." (lo subrayado no es del original). En el presente caso, es evidente que el titulante, tiene más de diez años de poseer el inmueble, según se aprecia de las declaraciones testimoniales de: Bernardo Barquero Fernández a folio 34, Iris Ramírez Serrano a folio 35, Marta Lidiette Alvarez Leandro a folio 36. Además lo ha poseído a título de dueño, y lo ha dedicado al cultivo de hortalizas, ejerciendo una posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de veinte años, sumando la posesión de su anterior trasmitente su padre, Juan Ramírez Ruiz, de quien lo adquirió por donación en el año de 1941 (Ver declaraciones testimoniales citadas, memorial de folios 12-14, y escritura de folio 17)."¹²



FUENTES CONSULTADAS

- ¹ ERMOQUISBERT (1998-2005), *Información Posesoria*, [documento electrónico] Recuperado el 24 de noviembre de 2005, de <http://www.geocities.com/eqhd/inposesoria.htm>
- ² BULGARELLI CESPEDES, (Víctor), *Informaciones posesorias y la titulación de terrenos en áreas protegidas*, [documento electrónico], recuperado el 24 de noviembre de 2005, de <http://www.pgr.go.cr/presentacion/Victor.ppt>
- ³ Ibid.
- ⁴ Ibid.
- ⁵ CAMARA COSTARRICENSE DE CORREDORES DE BIENES RAICES, *La inversión inmobiliaria en Costa Rica*, [documento electrónico], Costa Rica, recuperado el 24 de noviembre de 2005, de http://camaracbr.or.cr/mb_es/regulaciones.html
- ⁶ Ibid.
- ⁷ LEY DE INFORMACIONES POSESORIAS. Ley N° 139 de 4 de Julio de 1941
- ⁸ MOREIRA ARAYA, (Zoraida), La información Posesoria. Tesis de Grado para optar al título de Licenciada en Derecho. Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica. 1984. Pág. 72-73. (Localización Biblioteca de Derecho Universidad de Costa Rica. Signatura Tesis 1177)
- ⁹ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Resolución N° 68 de las catorce horas y cincuenta y cinco minutos del diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.
- ¹⁰ SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA N° 94 de las quince horas del catorce de marzo de mil novecientos noventa.
- ¹¹ TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. GOICOECHEA, N° 755-F-03 de las nueve horas cuarenta y cinco minutos del trece de noviembre del dos mil tres.
- ¹² TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSÉ. N° 237-F05 de las catorce horas veinticinco minutos del veintiuno de abril de dos mil cinco.



AVISO LEGAL

El Centro de Información Jurídica en Línea es un centro de carácter académico con fines didácticos, dentro del marco normativo de los usos honrados realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683, reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos, acuerdos municipales, reglamentos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos número 6683. Elabora compendios de obras literarias o de artículos de revistas científicas o técnicos con fines didácticos dentro de los límites estipulados en el artículo 58 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual número 8039.