



Informe de Investigación

Título: La doble titulación de fincas

Subtítulo: -

Rama del Derecho: Derecho Registral	Descriptor: Inscripción registral
Tipo de investigación: Simple	Palabras clave: Doble titulación, inscripción registral
Fuentes: Jurisprudencia	Fecha de elaboración: 07-2009

Índice de contenido de la Investigación

1 Resumen.....	1
2 Jurisprudencia.....	1
VOTO N° 000471-F-00	1
VOTO N° 372-F-06	2
VOTO N° 189	4
VOTO N° 0116-F-06	7
VOTO N° 566-F-06	8

1 Resumen

En el presente informe se hace un estudio jurisprudencial sobre la doble titulación de fincas en el Registro de la Propiedad. La correspondiente declaratoria de nulidad ante la presencia de este vicio es en los expuestos

2 Jurisprudencia

VOTO N° 000471-F-00 ¹

Inscripción registral: declaratoria de nulidad al producir doble titulación registral

Texto del extracto

"I.- Con la prueba admitida para mejor resolver por esta Sala, se comprueba, indubitadamente, que el Juzgado Civil de Santa Cruz, mediante resolución de las 10:45 hrs. del 31 de octubre de 1978, aprobó la información posesoria promovida por el actor respecto del inmueble referido en el plano catastrado número G-292626-77, sito en Río Seco de Veintisiete de Abril. La correspondiente inscripción se verificó el día 17 de enero de 1979, dando lugar a la finca matrícula número 39.728-000. Posteriormente, en escritura pública otorgada el 26 de mayo de 1980, el accionante

vende el inmueble referido a la señora Y.J.M., quien lo traspasa al señor F.J.M.. Luego, mediante instrumento público otorgado el 30 de abril de 1990, don F. lo vende a la empresa E.E.S.A., quien, a su vez, por medio de escritura pública otorgada el 27 de agosto de 1997, lo transmite a la entidad Z.C.S.A.. No obstante lo anterior, y de acuerdo con la sustanciación, don U. vuelve a solicitar la inscripción del inmueble litigioso con base en la misma diligencia de información posesoria aludida, conformando la finca número 101.105-000, para lo cual adujo pérdida del documento respectivo. Con base en esa nueva inscripción, interpone el sub-júdice. Con arreglo a lo expuesto, la propietaria actual, Z.C.S.A., debió haber sido llamada a juicio para defender sus intereses. Al no haberse procedido así, dada la forma velada y tendenciosa en que se planteó el asunto, se le deja en un deplorable estado de indefensión, lo cual entraña nulidad absoluta. Tal situación anómala no la puede amparar el derecho. En consecuencia, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 837 del Código Civil, se impone declarar la nulidad de lo actuado y resuelto a partir del auto de las 9:45 hrs. del 31 de octubre de 1997, folio 111, mediante el cual se dio traslado a la demanda, excepto la orden de anotación respectiva al margen de la finca del Partido de Guanacaste, matrícula número 94.366-000, en él dispuesta; así como los mandamientos y las correspondientes actas de notificación a los codemandados, folios 114, 116, 117, 119, 126 y 128 vto.; y, las contestaciones a la demanda, folios 120 y 134. De consiguiente, deben reenviarse los autos al Juzgado a fin de integrar debidamente la litis y continuar con el proceso. En aras de la realización de la justicia, como fin último de la acción judicial, y velando por el efecto práctico de este fallo, dados los antecedentes de autos, es de rigor disponer que el A-quo, por medio del Registro Público, determine quién es el abogado residente de la empresa Z.C.S.A., a fin de ser notificado de la demanda. Ante la posibilidad de la existencia en la especie, de ilícitos penales, procede testimoniar piezas al Ministerio Público, para lo que corresponda."

VOTO N° 372-F-06 ²

Información posesoria agraria: denegatoria por pretenderse doble titulación

Texto del extracto

"III. La parte actora interpuso recurso de apelación contra la sentencia dictada por el Juzgado Agrario del Primer Circuito Judicial de la Zona Atántica de las siete horas del veinte de agosto del dos mil cuatro (folio 272 a 299). Como motivos de nulidad manifiesta los siguientes: 1) La Sala Constitucional ha establecido que la falta de fundamentación constituye una violación al debido proceso y también se ha indicado que es difícil concebir una sentencia que carezca totalmente de argumentaciones fácticas y jurídicas sobre el porqué del fallo, y en el presente caso la sentencia carece de fundamentación pues no se motivó debidamente el fallo en lo concerniente a los hechos de la demanda, a la pretensión y a las razones de rechazo de la misma. 2) La prueba testimonial es suficiente para el dictado de una sentencia favorable, pero no se analizó toda la prueba aportada, restándole importancia a la de la parte actora, sin indicarse los motivos de justificación, ni porqué le resta credibilidad a unos testigos y a otros no, siendo que esa irregularidad torna nula la sentencia. Por otro lado, como motivos de fondo adujo: 1) La demanda fue interpuesta porque se estaba perturbando un derecho de posesión de la actora, nunca se solicitó una usucapion agraria, ni un derecho de posesión, ni una reivindicación, sino la protección de un derecho posesorio ante una perturbación, pero se declara que no asiste a ninguna de las partes ningún tipo de posesión agraria por tratarse de bienes de dominio público, de modo que la sentencia deviene en ultrapetita. 2) La demanda de mejor derecho o acción publiciana se trata de una pretensión real de carácter agrario mediante la cual el poseedor de un fundo agrario que está siendo despojado

ilegítimamente, o como en el presente caso con amenazas de despojo, solicita la recuperación de dicho bien o la tutela judicial del bien, y en al especie los requisitos de legitimación activa, pasiva e identidad del bien se han acreditado. 3) Se ha demostrado el ejercicio de una posesión a título de dueño en forma pública, pacífica e ininterrumpida y transmitida legalmente por los poseedores anteriores desde el año mil novecientos ochenta y dos. 4) El justo título está comprendido por una carta venta asentada en escritura pública la cual fue debidamente aportada a los autos. 5) Lo peor de todo es que por un lado se tiene por no demostrado que se haya trabajado agrariamente el terreno en disputa diez años antes de la promulgación de la Ley Orgánica de la Junta Administrativa Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica, número 5337 del 27 de agosto de 1973, en tanto por otro lado se indica el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa porque se demostró que la actora adquirió documentalente un inmueble y ejerció posesión por algún tiempo, lo cual resulta contradictorio. 6) Otra contradicción de la sentencia consiste en que la oposición del demandado Gustavo Adolfo Martín Fernández se tuvo por extemporánea pero por otro lado tuvo por interpuesta la excepción de prescripción . 7) Por último, al declararse sin lugar la demanda se condena mecánicamente al pago de las costas procesales y personales sin fundamentar la razón de dicha condenatoria, aún cuando en autos no se acreditó que fuera litigante de mala fe o que la demanda comprendiera pretensiones exageradas. No se está en presencia en ninguna de las situaciones preceptuadas por el artículo 221 del Código Procesal Civil, por lo que no procede la condenatoria. IV. En cuanto a la alegada nulidad del fallo por falta de fundamentación y valoración de la prueba testimonial, no resulta de recibo, ya que considera este Tribunal que la prueba fue analizada dentro de los límites necesarios para resolver este asunto y de igual manera la a quo expresó los argumentos jurídicos suficientes para fundamentar el fallo. La sentencia cumple con toda la estructura que reza el artículo 155 del Código Procesal Civil y el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria. Se tomó en cuenta en forma amplia el reconocimiento judicial, la prueba documental y testimonial, no observando este Tribunal una falta de fundamentación como lo censura la apelante. Aunado a lo anterior, si bien se alega falta de fundamentación, se hace en forma genérica sin concretarse los elementos probatorios, fácticos o pretensiones que no fueron considerados. Así las cosas lo procedente es rechazar la nulidad invocada. V. En lo tocante a los agravios de fondo endilgados al fallo, tampoco lleva razón la impugnante. Lo anterior porque ha sido suficientemente demostrado que el área objeto de este litigio se encuentra comprendida dentro de bienes de dominio público pertenecientes a la codemandada Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica, en adelante JAPDEVA. Ello se desprende de los planos visibles a folios 1 al 3, así como la resolución administrativa del Ministerio del Ambiente y Energía No. R-520-00-ACLAC de folio 18. Tal materialidad según el reconocimiento judicial, es terreno de bosque primario en un noventa por ciento, con una casa de madera dentro de los doscientos metros de la zona marítimo terrestre, el cual linda al sureste con Enrique Spence, al noreste con el Río Canal de Tortuguero y al sureste con terreno de JAPDEVA, con una medida aproximada de once hectáreas y media (folio 91). Por tal motivo, la demandada JAPDEVA contestó la demanda aduciendo en forma categórica: " mi representada resulta ser la única propietaria de los inmuebles reclamados, tanto por los actores reconventores como por los demandados-contrademandantes, en virtud del mandato legal contenido en la Ley 5337, artículo 1). De acuerdo con lo anterior, los bienes propiedad de mi representada resultan ser bienes de dominio público y en consecuencia, son inalienables e imprescriptibles, de ahí que cualquier defensa en ese sentido, opuestas por las partes en el proceso, deben ser declaradas sin lugar " (folio 54 y 55). VI. La situación del inmueble no es controvertida por la recurrente en su memorial de apelación, siendo el punto medular a dilucidar si se pueden conceder las pretensiones de la actora cuando se trata de un inmueble sometido a ese régimen demanial. No obstante previo a analizar ese extremo, es necesario mencionar que el artículo 41 inciso b) de la Ley Orgánica de la Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica, No. 5337 del 27 de agosto de 1973, dispone: " Son propiedad de JAPDEVA, además de sus activos e ingresos ordinarios y extraordinarios, los siguientes: a) ... b)



Todos los terrenos del Estado situados en el área habilitada por canales navegables, comprendidos en un área de diez kilómetros desde el mar hacia el interior, paralela a la costa y una faja de tres kilómetros de ancho, paralela a ambos lados de los ríos y canales que administre la Junta ". Por lo que es claro se trata de bienes de dominio público, debiendo notarse incluso que los planos de folio 1 al 3 fueron levantados con posterioridad a la afectación del bien. VII. Analizada la demanda, la actora pretende se declare: "1. Que la suscrita es la que ostenta la posesión del inmueble en cuestión que hasta la fecha ha sido en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpidamente y a título de dueña por más de diez años desde su transmisión y con anterioridad a ésta debido al traspaso que los anteriores dueños me hicieron. 2. Que se declare que el demandado Gustavo adolfo Marín Hernández ha perturbado la propiedad en cuestión mediante actos tendientes a un despojo, impidiendome el libre disfrute y goce de dicho derecho. 3. Que se le ordene al demandado no entorpecer ni interrumpir mi posesión que hasta la fecha ha sido en forma quieta, pública, pacífica, initeruumpidamente y a título de dueña por más de diez años desde su transmisión y con anterioridad a ésta debido al tarspaso que los anteriores dueños me hicieron de su posesión. 4. Que se le prevenga al demandado en el futuro se abstenga de perturbar mi posesión de cualquier forma que sea, como lo hizo al impedirme desarrollar el plan de manejo forestal, haciéndose dueño ante terceros como el MINAE y la Fiscalía de Limón " (folio 42). En este orden de ideas es evidente, contrario a lo que indica la recurrente, se pretende en el fondo el reconocimiento de un derecho de posesión frente al demandado sobre el área objeto de este litigio, toda vez alega como fundamento de su pretensión el haberlo poseído por diez años en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y a título de dueña por más de diez años. Nótese que en el agravio de fondo supra identificado como segundo, la propia recurrente califica su acción como de "carácter real y de mejor derecho de posesión". VIII. Al pertenecer el inmueble al dominio público no es dable conceder en la vía declarativa derechos de posesión o propiedad sobre esa materialidad, aún cuando sea para resolver un conflicto entre particulares, tampoco es procedente declarar una situación jurídica posesoria como la que pretende la actora, pues se estarían creando situaciones jurídicas consolidadas que afectan intereses del Estado. Ya en un caso similar este Tribunal se había pronunciado mediante Voto. No. 458 de las nueve horas cuarenta minutos del treinta y uno de agosto del dos mil. Así las cosas no es útil o relevante analizar o calificar las condiciones bajo las cuales se ha ejercido la posesión, es decir, si lo ha sido en forma quieta, pública, pacífica, ininterrumpida, a título de dueño o con justo título. IX. De la prueba testimonial evacuada en autos, no consta se haya ejercido posesión con anterioridad a la afectación del bien al dominio público, toda vez el testigo José Eduardo Umaña Merino dijo conocer el lugar desde el año mil novecientos ochenta y dos (folio 211), Hernán Martínez Herrera desde mil novecientos ochenta y cuatro (folio 213), Zoraida Zamora Zamora desde mil novecientos ochenta y tres (folio 214), Mario Vega Alvarado desde mil novecientos ochenta (folio 216), Carlos Alberto Ruiz Badilla desde mil novecientos noventa y tres (folio 217), por lo que bajo este cuadro fáctico debe de tenerse por acreditado que el bien forma parte del patrimonio del Estado."

VOTO N° 189 ³

Usucapción civil: doble titulación registral sobre inmueble

Texto del extracto

"III.- El representante del Estado planteó Recurso de Apelación contra la sentencia dictada por el Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de Alajuela, a las 10:15 horas del 19 de mayo de



1999, en la cual aprobó la Información Posesoria, expresando los siguientes agravios: 1.- La sentencia ordenó la titulación de la finca graficada en el Plano Catastrado N° A-400847-80; no obstante, ésta se encuentra dentro de una propiedad inscrita con anterioridad a nombre del Instituto de Desarrollo Agrario, en el Partido de Alajuela, al Folio Real N° 259646-000 y N° 154946-000, lo cual atenta contra el principio de seguridad registral, de ahí que deba revocarse la sentencia.- IV.- El trámite de Información Posesoria, regulado en la Ley de Informaciones Posesorias N° 139 del 14 de julio de 1941 y sus reformas, constituye un proceso de jurisdicción no contenciosa por medio del cual se formaliza un título de propiedad sobre bienes inmuebles, inscribible en el Registro Público. Dicha normativa exige el cumplimiento de una serie de requisitos por parte del titular, para su aprobación, entre ellos la demostración de una posesión por más de diez años con las condiciones que señala el artículo 856 del Código Civil, es decir, en calidad de propietario, continua, pública y pacífica; y el artículo 853 del mismo cuerpo normativo, según el cual, debe además demostrarse la existencia de un título traslativo de dominio y buena fe posesoria. Estos requisitos han sido analizados uno a uno por la Sala Constitucional en el Voto N° 4587-97 de las 15:45 horas del 5 de agosto de 1997, dictado con ocasión de la Acción de Inconstitucionalidad planteada contra el artículo 7 de la Ley de Informaciones Posesorias. Aparte de los ya expuestos y como máxima de principios, la citada ley establece en el inciso f) del artículo 1, que el inmueble que se pretenda inscribir no haya sido inscrito con anticipación en el Registro Público de la Propiedad, a excepción de la posesión precaria de tierras, que no corresponde al caso en estudio. Aclarado lo anterior y habiéndose circunscrito los agravios del representante del Estado a este último requisito, debe el Tribunal avocarse a su análisis. En el presente caso, los titulares manifiestan en el escrito inicial que el inmueble no se encuentra inscrito en el Registro Público; manifestación que aunque constituye una declaración jurada, está sujeta a prueba en contrario.- V.- Llevan razón los titulares en cuanto a que ya existe pronunciamiento por parte de este Tribunal en torno a la inclusión de parte del inmueble que se pretende inscribir dentro de propiedades del Instituto de Desarrollo Agrario. El pronunciamiento obedece a que fue gestionada en primera instancia por parte del representante de dicho Instituto una oposición al trámite; la cual fue acogida en primera instancia en forma interlocutoria, pero denegada por este Tribunal, básicamente por considerar que el Informe rendido por la Sección de Topografía del Instituto de Desarrollo Agrario no era prueba suficiente del traslape. No obstante, tratándose de un pronunciamiento emitido en forma interlocutoriamente a raíz de la oposición planteada por el Instituto de Desarrollo Agrario, es posible a esta altura procesal volver a analizar ese aspecto si existe prueba suficiente que demuestre el traslape. Considerar lo contrario, daría pie para que por un mero formalismo procesal, se inscriban reiteradamente inmuebles en el Registro Público de la Propiedad violándose el principio de Seguridad Registral y aún mas grave, autorizar la inscripción por parte de particulares de bienes estatales. En tal sentido, establece el artículo 11 de la Ley de Informaciones Posesorias que 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, pudiendo rechazar la misma si llega 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. Haciendo uso de las atribuciones que confiere la norma en mención, debe admitirse con el carácter de prueba para mejor resolver la documental aportada por el representante del Estado en sustento de sus argumentos, la cual fue oportunamente puesta en conocimiento de las partes y corresponde a un informe elaborado por el Departamento de Catastro del Registro Nacional, donde se concluye: "a.) La finca propiedad del Instituto de Desarrollo Agrario, inscrita al folio real 2259646-000, se originó de la reunión de las fincas números 2154946-000 y 2172731-000. b.) Los planos que originaron las fincas reunidas corresponden a los números A-9281-75 y A-12665-74. c.) El terreno descrito por los planos catastrados números A-400847-80 y A-597121-99 se superpone parcialmente a la finca propiedad del Instituto de Desarrollo Agrario N° 2259646-000." Aparte del citado informe, el Departamento de Catastro Nacional aporta el documento de folio ciento treinta y ocho señalando claramente de acuerdo a la



ubicación cartográfica, cuál es el área traslapada, basándose en los dos planos que los titulares han aportado al trámite de Información Posesoria y el que corresponde al inmueble propiedad del Instituto de Desarrollo Agrario. Ante prueba tan contundente, los titulares se oponen argumentando que se trata de un asunto ya precluido, que el representante del Estado en el escrito de apelación pide únicamente revocar la sentencia porque no se respeta el ancho del camino, aspecto éste con el que cumplieron oportunamente al presentar un nuevo plano que reúne los requerimientos del señor Procurador y que, en caso de que existiera dicho traslape, la finca del Instituto estaría consumiendo la de algunos de los colindantes, como es el caso de I.P.H. y M.G.N, aportando un croquis dibujado bajo la técnica conocida como "a mano alzada", es decir, sin instrumentos técnicos, mediante el cual pretenden demostrar la situación real del traslape. En torno al primer aspecto, ya se analizó al inicio de este considerando que no es correcto tener por precluida la resolución en torno al traslape, por el simple hecho de que existe un pronunciamiento interlocutorio basado en la falta de elementos probatorios, cuando a esta altura existe prueba que demuestra la existencia del mismo, emitida por el máximo órgano estatal en este tipo de asuntos, cual es el Catastro Nacional. El segundo argumento expuesto por los titulares tampoco es procedente, puesto que el Recurso de Apelación fue presentado por el representante Estatal en memorial de las 15:25 horas del 28 de mayo de 1999, y en él pide como único argumento, el rechazo de la sentencia por existir un traslape con terrenos estatales y una inscripción previa del área por parte del Instituto de Desarrollo Agrario. Es sobre este escrito que se pronuncia el Juzgado de primera instancia para admitir el Recurso de Apelación; puesto que, el presentado por dicho ente el 19 de agosto de 1999, en el cual refiere la inobservancia de la medida correspondiente a la calle pública, no es parte del Recurso de Apelación por haber sido presentado fuera del plazo legal conferido por el artículo 59 de la Ley de Jurisdicción Agraria para incoar la Apelación y fuera del plazo otorgado por el artículo 501 inciso c) del Código de Trabajo, aplicado por remisión expresa del artículo 60 de la Ley citada, para expresar agravios, a tal punto que fue presentado luego de que el juzgado de primera instancia diera trámite al Recurso de Apelación. De acuerdo a lo expuesto, el análisis que haga el Tribunal de la Información Posesoria debe circunscribirse a los agravios expresados en memorial presentado a estrados el 28 de mayo de 1999, el cual refiere únicamente al traslape de planos y no a la medida del ancho del camino público. El último argumento de los titulares se basa en que, de ser cierta la información que suministra la oficina de Catastro Nacional, la finca del Instituto de Desarrollo Agrario estaría consumiendo la de algunos de sus colindantes, aspectos éstos que no constituyen por sí mismos un motivo por el cual deba restarse valor al informe del Catastro y sobre el cual no es dable emitir pronunciamiento por referirse a terceros que por razones obvias no forman parte del proceso. En cuanto al croquis que se aporta, constituye un levantamiento hecho "a mano alzada", con las imprecisiones que esa técnica conlleva, aparte de que no se indica la fuente originadora del mismo, por lo que esa prueba cede ante el informe detallado y preciso aportado por el ente regulador de la información catastral en este país, el Catastro Nacional. Tampoco desmerece credibilidad el Informe de la Oficina de Catastro Nacional, ante los datos obtenidos en el Acta de Reconocimiento Judicial y la declaración de los testigos; pues la información consignada en la primera prueba corresponde a lo observado por el juzgador, que no es un topógrafo para esgrimir criterios técnicos relacionados con un posible traslape de planos, aparte de que no contó con la colaboración en la diligencia de un ingeniero topógrafo que le informara al respecto; lo mismo sucede con los testigos, quienes no tienen porqué estar al tanto de la información registral relacionada con un inmueble que no les pertenece, sin que se considere lo contrario sólo por informan acerca de la delimitación del fundo. Ante esas razones lógicas y jurídicas, lo prudente es fundamentar esta resolución en el informe emitido por Catastro Nacional que es la autoridad máxima en este país sobre el tema, informándose, no sólo del traslape de propiedades, sino también y sobre todo, que el área traslapada fue previamente inscrita en el Registro Nacional por el Instituto de Desarrollo Agrario. Ante tales circunstancias, con fundamento en el artículo 11 de la Ley de Informaciones Posesorias,

no siendo legalmente procedente la existencia de dos títulos sobre un mismo inmueble, deberá denegarse el presente trámite de Información Posesoria, mediante el cual se pretende inscribir por dos particulares parte de la finca inscrita con antelación por el Instituto de Desarrollo Agrario en el Partido de Alajuela, al Folio Real Matrícula N° 259646-000.- VI.- Por lo expuesto, deberá acogerse el Recurso de Apelación planteado por el representante del Estado en memorial presentado a estrados a las quince horas veinticinco minutos del veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve y revocarse la sentencia dictada por el Juzgado Agrario del Segundo Circuito Judicial de Alajuela a las diez horas quince minutos del diecinueve de mayo de mil novecientos noventa y nueve; y en su lugar, rechazar las diligencias de Información Posesoria planteadas por H.D.D. y G.S.S."

VOTO N° 0116-F-06 ⁴

Instituto de Desarrollo Agrario: improcedente doble titulación sobre inmueble que le pertenece

Texto del extracto

"IV.- El artículo 261 del Código Civil establece: "Son cosas públicas las que, por ley, están destinadas de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellas de que todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público. Todas las demás cosas son privadas y objeto de propiedad particular, aunque pertenezcan al Estado o a los Municipios, quienes para el caso, como personales civiles, no se diferencian de cualquier otra persona".- Y el artículo 262 ibídem reza: "Las cosas públicas están fuera del comercio y no podrán entrar en él, mientras legalmente no se disponga así, separándolas de uso público a que estaban destinadas".- Estas normas encuentran su sustento constitucional en el artículo 121 inciso 14 de nuestra Carta Magna, en el que se regula la potestad la Asamblea Legislativa para decretar la enajenación o la aplicación a usos públicos de los bienes de la Nación.- En el caso bajo examen, se ha tenido por probado que el terreno objeto del litigio forma parte de lo que fue una finca madre perteneciente al Instituto Costarricense de Electricidad (en adelante ICE), quien había expropiado esos terrenos de la zona para el desarrollo del Proyecto Hidroeléctrico Arenal (hecho no controvertido por las partes). Mientras esos terrenos formaban parte del ICE, eran terrenos de dominio público porque el fin de los mismos eran estar entregados al uso público, sea al proyecto hidroeléctrico el cual dio origen en su momento a la respectiva expropiación. Según declaraciones testimoniales de José Angel Molina Segura a folio 117 y Ricardo Adolfo Esquivel Vega a f. 119 vuelto, en el año 1983 ocurre la invasión de los ocupantes, , lo que motiva al ICE entregar el inmueble al Instituto Costarricense de Turismo para el desarrollo de sus propios fines, y posteriormente hasta en el mes de agosto de 1996 la finca inscrita bajo matrícula número 5-56154-000 Partido de Guanacaste pasa a formar parte del Instituto de Desarrollo Agrario con la finalidad que éste adjudique las tierras a los parceleros que reunieran los requisitos de conformidad con la Ley de Tierras y Colonización. Es importante esta referencia cronológica, porque el citado inmueble 5-56154-000 del Partido de Guanacaste sufre una mutación al pasar de ser bien demanial mientras era propiedad del ICE y del ICT, para desafectarse a partir de agosto de 1996 cuando queda inscrito dicho inmueble a favor del Instituto de Desarrollo Agrario, (ver documento de folio 1) .- Ello significa que la posesión ejercida por el actor desde 1983 (año en que inician su ocupación) hasta el mes de agosto de 1996, era una posesión ilegítima que no podría generarle derecho de propiedad alguno. Nótese durante esos años, el bien objeto del litigio era revestido con el carácter de demanio público lo que implica se trataba de un bien inalienable, imprescriptible, inembargable e indenunciable, al haber sido dedicado al uso público de utilidad general de conformidad a los fines del ICE y del ICT. Esa

posesión anterior al mes de agosto de 1996 no es apta para usucapir, pues el terreno no se podía adquirir por prescripción, al haber sido hasta esa fecha un bien afecto al Demanio público. Es a partir del año 1996 que al traspasarse al Instituto de Desarrollo Agrario, ese bien cambia de categoría y deja de ser demanial pues fue adquirido para traspasarlo a los beneficiarios designados por ese Instituto, ya no para dedicarlo al uso público, sino para que fuera adjudicado a particulares quienes al ser beneficiarios pasarían a ser sus respectivos propietarios con las limitaciones y con el destino según los fines de la Ley de Tierras y Colonización. (En igual sentido puede verse el Voto 733-F-2000 de las 15:12 horas del 4 de octubre del 2000, dictado por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia).- Por lo expuesto, no se cumple con una posesión decenal para usucapir pues desde el mes de agosto de 1996 a la fecha de notificación de esta demanda el diez de junio del dos mil cuatro, solo había transcurrido un lapso de ocho años aproximadamente, siendo insuficiente para cumplir con el requisito de la posesión decenal estipulado en el artículo 860 del Código Civil. Dada la forma en que se resuelve este asunto resulta innecesario referirse a los demás agravios expuestos por el recurrente."

VOTO N° 566-F-06 ⁵

Información posesoria agraria: improcedencia de la doble titulación

Texto del extracto

" II.- El Apoderado de la incidentada apela de la sentencia de las quince horas del dos de noviembre del dos mil cuatro, interponiendo además nulidad concomitante de la misma con fundamento en lo que expone. 1. Sobre la identidad del bien: Considera que la sentencia de primera instancia no puede suplir un medio de prueba por otro como lo hizo con el caso del Informe del Catastro Nacional sobre la identidad del bien. Manifiesta, ese tipo de Informes no tienen el carácter de prueba y menos plena como le asigna la sentencia, pues con ello además violenta los principios sobre la carga de la prueba, sobre todo cuando afirma que la parte demandada no desvirtuó el contenido del Informe, por cuanto era al actor a quien le correspondía probar la identidad del bien, creando con ello indefensión y violación del debido proceso. De ahí que el Informe del Catastro Nacional aportado a los autos, ni siquiera llega a la categoría de medio probatorio, sino tan solo parte de las alegaciones hechas por el incidentista, alegatos que no probó en autos y por ende su pretensión debe ser rechazada. Tampoco es admisible el argumento de la resolución impugnada en el sentido de que basta probar la identidad del bien de la simple comparación de los croquis de ubicación de los planos del incidentista y del incidentado, esto por cuanto lo que priva es la realidad frente a la formalidad de los planos y para conocer la verdad real se debía demostrar quien poseía los inmuebles, donde está ubicado en la realidad cada uno de ellos, pues los planos perfectamente pueden estar equivocados en cuanto a esa ubicación real y solo con una pericia de campo y no de escritorio se podía verificar ese hecho, siendo que el incidentista tiene la carga de la prueba y no probó. Considera, el juzgador no se puede convertir en parte, ni le puede crear la prueba a la parte, ni acomodar alegatos como pruebas, pues violentaría el derecho de defensa, mucho menos ponerse a comparar planos para deducir hechos técnicos ajenos al derecho. Agrega que el plano catastro número G- 229295-1995, presentado por el incidentista es de fecha posterior a la de su representado, el plano número G-202353-1994 de 8 de agosto de 1994, lo que demuestra que el plano presentado por la Procuraduría General de la



República no puede ser considerado para alegar un traslape, dado que el mismo fue confeccionado en las coordenadas de un plano ya existente e inscrito en el Catastro Nacional, lo que implica que el plano viciado es el del incidentista y no el del incidentado. Tanto la confección del plano que refiere la Procuraduría y el Informe del Catastro Nacional, se llevaron a cabo desde un escritorio, sin conocimiento de la finca en su realidad, por lo que dicho documento jamás puede desvirtuar la titulación hecha por su representado, por carecer de absoluto valor probatorio. solicita se anule la resolución impugnada o en su defecto se acoja el recurso de apelación planteado. (folio 136) III. El apelante mezcla los argumentos de la nulidad con los de apelación por lo que se analizan ambos en este considerando. Se trata de la misma defensa que hizo el recurrente en la primera instancia, y que fue analizada oportunamente en el fallo de la a quo. La queja fundamental tiene que ver con la identidad del bien, entre el que se encuentra inscrito a nombre del Estado y el que el titular posee. A juicio del apelante no debió admitirse como prueba de esa identidad el Informe de la dirección del Catastro. Llama la atención que el recurrente, rechaza el valor probatorio en sí del Informe, pero no indica en ningún momento que dicho Informe sea falso, o incorrecto, pues la desvaloración proviene de que no tiene el carácter de peritaje, que es elaborado por una entidad estatal y que se trata de un trabajo de escritorio. No acompaña ningún estudio técnico elaborado por él que contradiga las conclusiones de la Dirección de Catastro, ni propone con el carácter de prueba para mejor proveer la realización de un peritaje que aclare lo que a su juicio sea necesario. En cuanto al valor que se le da al documento presentado por la Procuraduría como prueba de su incidencia, la resolución de primera instancia aclara, se recibe en el carácter de prueba documental, no de pericia. En cuanto al funcionamiento del Catastro Nacional la Ley de su creación No. 6545 de 26 de marzo de 1981, se establece en el artículo la declaratoria de interés público que existe con su creación al servicio de los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos. El artículo 32 de la misma ley contempla la obligación del Catastro de expedir, a solicitud de cualquier interesado, copia de los planos, documentos e información técnica que conste en sus archivos. Se trata por tanto de una entidad técnica de beneficio común para públicos y privados. De conformidad con lo anteriormente expuesto a juicio del Tribunal, no lleva razón el apelante en su ataque al documento emanado del Catastro de folio 69. Más bien se considera tiene el valor probatorio que le da la ley a los documentos redactados o extendidos por funcionarios públicos, los cuales hacen plena prueba de la existencia material de los hechos que el oficial público afirme en ellos haber realizado él mismo o haber pasado en su presencia, o en el ejercicio de sus funciones, todo ello mientras no sean arguidos de falsos (relación de los artículos 369 y 370 del Código Procesal Civil). En un argumento muy similar al anterior, afirma el apelante que el actor no probó entonces los presupuestos para que se acoja el incidente, pues el informe no tiene valor, y exigirle al demandado la prueba de que no hay tal identidad del bien, es revertir la carga de la prueba en forma ilegal. Tampoco lleva razón el recurrente en este aspecto. Efectivamente en esta materia es de aplicación lo dispuesto en el artículo 317 del Código Procesal Civil en cuanto establece los principios que rigen la carga de la prueba. A respecto se establece que dicha carga incumbe: 1) a quien formule una pretensión respecto a las afirmaciones de los hechos constitutivos de su derecho, 2) A quien se oponga a una pretensión, en cuanto a las afirmaciones de hechos impeditivos, modificativos o extintivos del derecho del actor. Es claro entonces que al actor le corresponde demostrar sus afirmaciones, pero también la norma prevé que la parte que invoca el hecho negativo no puede eximirse de probar su pretensión o defensa. El demandado en el hecho sexto de su demanda rechaza rotundamente que la finca que tituló, en la realidad material, sea parte de la registrada bajo el número 3734-000 a que hace referencia el Estado (folio 95) Sin embargo el demandado no hizo ninguna prueba en el sentido de que la finca inscrita por él no sea la que alega el Estado, pues como se dijo antes, su defensa se limita a restar valor al dictamen de la Dirección del Catastro. Por otra parte en materia probatoria existe el principio de la comunidad de la prueba, según el cual, una vez aportada al proceso sirve para la realización del derecho y la justicia, independientemente de quien la aporte. En cuanto al fondo del asunto quedó debidamente acreditado que la finca del Estado número



3734-000 sobre la que sobrepone la del demandado, número 132484-000, quedó inscrita desde el 21 de enero del 2003, mientras que la del demandado, fue inscrita el 20 de junio del dos mil tres (hechos probados dos y tres de la sentencia). El plano de la demandada es el G-202353-94 y el del Estado el G-229295-1995. Como se puede observar el plano del incidentado es anterior al del Estado, no obstante la inscripción de la finca estatal es previa. IV.- La Ley de Informaciones Posesorias prevé un procedimiento de titulación para bienes no inscritos (artículo 1). La única excepción que hace la ley a este supuesto es el caso del artículo 92 de la Ley de Tierras para poseedores en precario con usucapión, que no es el que nos ocupa, de manera que si se procedió a inscribir una finca sobre un bien ya inscrito, tal titulación se realizó contra derecho. El plano lo que acredita es la medida de un terreno, no es prueba de la titularidad del bien, por lo que no podría alegarse el hecho de que el plano del incidentado es anterior al del Estado, porque como ya se vio la finca estatal es anterior a la del titular. Además, no se podría admitir la existencia de dos inscripciones registrales sobre un mismo bien, por cuanto ello afecta la seguridad registral y vulnera el derecho de propiedad contemplado en la Constitución Política en su artículo 45. El sentido del artículo 301 del Código Civil va en esa dirección, cuando se afirma que la mensura de un terreno, sea o no protestada, no basta por sí sola para probar la posesión del mismo terreno. También la Ley de Informaciones Posesorias expresamente regula el caso de que se pretenda titular indebidamente terrenos pertenecientes a cualquier institución del estado, obligando al Juez a rechazar la misma. El hecho de que durante el trámite de la información posesoria no se hubiera expresado oposición a la titulación, o se hubiere demostrado la existencia de una finca anteriormente inscrita, no afecta el derecho de la parte interesada, para que en el plazo concedido por la ley de tres años pueda hacer valer su derecho, pues la misma no queda convalidada, si no hasta que se ha superado ese plazo (artículo 16 de la Ley de Informaciones Posesorias). Con fundamento en lo anteriormente expuesto lo procedente será confirmar en lo que ha sido objeto de apelación la resolución recurrida."

ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA . San José, a las diez horas cuarenta y cinco minutos del dieciséis de junio del año dos mil.
- 2 TRIBUNAL AGRARIO SECCION SEGUNDA DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. Goicoechea, a las trece horas del veinticinco de abril del dos mil seis.
- 3 TRIBUNAL AGRARIO.- Goicoechea, a las catorce horas cincuenta minutos del catorce de abril del año dos mil.-
- 4 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE, SECCION SGUNDA. Goicoechea, a las catorce horas veinte minutos del dieciséis de febrero de dos mil seis.
- 5 TRIBUNAL AGRARIO DEL SEGUNDO CIRCUITO JUDICIAL DE SAN JOSE. SECCION PRIMERA. Goicoechea, a las catorce horas cuatro minutos del nueve de junio del dos mil seis.