



## Informe de Investigación

### TÍTULO: JURISPRUDENCIA SOBRE LA NULIDAD DE LA INFORMACIÓN POSESORIA

<b>Rama del Derecho:</b> Derecho Civil	<b>Descriptor:</b> Nulidad en materia civil
<b>Tipo de investigación:</b> Simple	<b>Palabras clave:</b> Requisitos de nulidad, declaratoria a petición de parte, nulidad por nulidad misma.
<b>Fuentes:</b> Jurisprudencia	<b>Fecha de elaboración:</b> 09/10

### Índice de contenido de la Investigación

<b>1. RESUMEN.....</b>	<b>1</b>
<b>2. JURISPRUDENCIA.....</b>	<b>2</b>
a) La nulidad de la declaratoria debe solicitarse expresamente y no puede concederse de oficio.....	2
b) Necesaria existencia de perjuicio causado. Improcedente declarar la nulidad por la nulidad misma.....	6
c) Nulidad de los subsiguientes traspasos.....	7
d) Competencia para conocer la nulidad de la información posesoria.....	13
e) Nulidad del título y prescripción.....	15

#### 1. RESUMEN

El presente informe de investigación contiene una recopilación de citas jurisprudenciales de los Tribunales nacionales, que desarrollan la nulidad de la declaratoria de información posesoria.



## 2. JURISPRUDENCIA

### **a) La nulidad de la declaratoria debe solicitarse expresamente y no puede concederse de oficio**

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA. SECCIÓN SÉTIMA]<sup>1</sup>

*“VI .- SOBRE EL FONDO. Despejada la cuestión de la competencia, para la más acertada solución de este caso estimamos los firmantes que basta con el examen de uno de los agravios planteados adicionalmente por la codemandada recurrente, H R L, S.A., a partir del cual –como se verá– se torna ocioso e innecesario entrar en el análisis de los restantes aspectos deducidos en las dos apelaciones en discusión. En efecto, cabe recordar que de la deducción de la demanda se evidencia que la pretensión principal concretamente formulada por la parte actora en el sub examine es la de que se declare la nulidad del “acto administrativo en virtud del cual se inscribió la escritura a nombre de la empresa H (sic) L S.A. mediante información posesoria, y por lo tanto se extinga el asiento de propiedad y el folio real que dicha inscripción originó...” (folio 75); a partir de lo cual se pide también, accesoriamente, la condenatoria de los codemandados en daños, perjuicios y costas. No obstante, como correctamente lo alega esa parte en el tercero de los agravios acusados, el acto administrativo en cuestión es nada más que la ejecución de un fallo judicial previo, contenido en la sentencia número 254-96 del Juzgado Civil de Turrialba, de las 14:50 horas del 5 de noviembre de 1996, copia de la cual se ve a folios 138-139 del expediente. Al inscribirlo, el Registro de la Propiedad Inmueble se limita a cumplir con el mandato judicial recibido, así como con lo preceptuado en la Ley de Informaciones Posesorias (LIP) N° 139 de 14 de junio de 1941, que dispone, en cuanto interesa: “Artículo 10.- Concluida la información, (...), el juez [la aprobará] 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.” (Lo indicado entre paréntesis no es del original.)*



Frente a inscripciones practicadas bajo esa autoridad, el ordinal 17 de la misma LIP establece que es posible impugnarlas, cuando “se demostrare que el título posesorio se ha levantado contra las leyes vigentes”, de dos maneras:

\* Antes de que hayan transcurrido tres años contados a partir del día de la inscripción del respectivo título en el Registro Público (artículo 16 *ibídem*), es posible formular incidente de nulidad dentro del mismo expediente en que se tramitó la información. Si dicha gestión fuese declarada con lugar, el juez deberá librar la ejecutoria correspondiente para que el Registro cancele el asiento correspondiente. O bien,

\* Transcurrido el término de tres años de la inscripción, cualquier acción que tenga la misma pretensión anulatoria deberá decidirse “en juicio declarativo”, vale decir, en proceso ordinario interpuesto ante la autoridad judicial competente al efecto.

Sobre este tema, ha señalado la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia lo siguiente: “XI.- Podría creerse que hay contradicción entre los artículos 16 y 17 antes copiados, en cuanto el primero establece un plazo de tres años para la consolidación de la propiedad y la consiguiente prescripción, y el segundo permite solicitar y decretar la nulidad absoluta del título y de su inscripción en el Registro, por medio de incidente dentro de las mismas diligencias de información posesoria siempre que se hiciera dentro del indicado plazo de tres años, transcurrido el cual, se agrega, toda acción deber decidirse en juicio declarativo. La contradicción estaría en esto último, en cuanto permite establecer la acción de nulidad en juicio declarativo, después de transcurridos los tres años. Pero la contradicción sería tan solo aparente, que en todo caso queda resuelta al desentrañar el espíritu de las dos normas y que se concreta en lo siguiente: 1.- en que, como se dijo en el Considerando anterior, el título debe basarse en una posesión útil, efectiva, por todo el tiempo y con todos los demás requisitos que señala la ley para usucapir, porque si se trata de una titulación obtenida por un no poseedor frente al poseedor titular del derecho de posesión o de propiedad, no se opera su consolidación por más que transcurriere un plazo superior a los tres años a partir de la inscripción. 2.- Porque se trata de una prescripción, y como tal el nuevo propietario puede oponerla o no como excepción de fondo, y si no lo hace, no se puede declarar de oficio, por no ser una caducidad. Por lo anterior es que, aun transcurridos los tres años es posible la acción en juicio declarativo. Porque es necesario señalar que no es correcto el criterio de algunos Tribunales de instancia, (...), 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.” (N° 94-1990 de las 15:00 horas del 14 de marzo de 1990.)*

*Por su parte, comentando las mismas dos normas citadas de la LIP, el Tribunal Segundo Civil, Sección II, señaló en su oportunidad: “De la lectura de las citadas normas podemos concluir que es perfectamente posible atacar la inscripción proveniente de una información posesoria, lo cual permite la ley en dos vías: mediante incidente en el mismo proceso donde se tramitó la información, o en juicio declarativo. El ataque mediante proceso ordinario debe tener necesariamente un límite de tiempo en atención a la seguridad jurídica que merecen los ciudadanos respecto de las inscripciones realizadas por información posesoria. Ese límite de tiempo considera el Tribunal que es el mismo que establece el artículo 868 del Código Civil, a saber, el de la prescripción ordinaria de los diez años. Ese plazo deberá contarse necesariamente, conforme a las normas 16 y 17 de la Ley de Informaciones posesorias (sic), desde la inscripción en el Registro Público...” (N° 363-2003 de las 8:35 horas del 14 de noviembre del 2003.)*

*VII .- A partir de los elementos de juicio previos, está claro que el pronunciamiento que recaiga en un trámite de información posesoria pasa solamente en autoridad de cosa juzgada formal, de suerte que puede ser atacado –y, eventualmente, revertido– tanto a través de incidente de nulidad interpuesto antes de los tres años en el mismo expediente en que se dictó, como en juicio ordinario una vez transcurrido ese plazo. Y es igualmente palmario que el objeto de cuestionamiento debe ser, en cualquiera de esos supuestos, la sentencia que haya aprobado la información, no meramente el acto de su inscripción registral, pues éste es tan solo ejecución material de lo dispuesto en aquélla. En efecto, es bien sabido que los vicios de un acto administrativo de ejecución son impugnables separadamente solo cuando sean propios (numeral 163.1 de la Ley*



*General de la Administración Pública). En el sub lite, la génesis del conflicto se encuentra en los atributos físicos de la finca del Partido de Cartago número 160864-000, los cuales provienen a su vez del fallo recaído dentro del trámite de información posesoria que se siguió ante el Juzgado Civil de Turrialba. No se trata de vicios o defectos propios de la inscripción registral.-*

*VIII.- Dicho todo lo anterior, lo cierto es que, al momento de deducir la demanda, la entidad actora no impugnó la sentencia que aprobó la información y ordenó al Registro la inscripción de la finca que figura como propiedad de la coaccionada H R L, S.A. Así las cosas, lleva razón su representante cuando sostiene que la simple anulación del asiento registral correspondiente –que, como se explicó supra, es lo único que propiamente pretende la acción interpuesta– no resolvería la cuestión de fondo planteada. En ese aspecto, esta Cámara discrepa del razonamiento del a quo, cuando indica, a folio 402: “[Se] ha querido argüir que la pretensión esbozada no es pertinente, pues lo que se debió pretender anular es la sentencia judicial que antecede la inscripción, criterio que no se comparte pues, conforme a su naturaleza y según lo puso de manifiesto la resolución de la Sala Primera N° 96 de las 15:50b (sic) hrs del 9 de noviembre de 1994, los títulos posesorios responden a la necesidad 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 un bien inmueble surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad. En consecuencia si la finalidad del proceso es que la persona adquiera la inscripción en el Registro de la propiedad de un título sobre la heredad poseída, es ese acto el que se debe impugnar y con ello, de manera implícita se afecta el procedimiento que culminó con el mismo. En consecuencia, no se advierte el defecto que se le señala a la pretensión por parte de los demandados.” (El subrayado es nuestro.)*

*Bajo el imperio del artículo 24.1 de la Ley Reguladora de esta sede, los jueces y tribunales de lo contencioso administrativo solo pueden juzgar dentro de los límites de las pretensiones formuladas por las partes y de las alegaciones deducidas para fundamentar la acción y la oposición. Si el propósito de cuestionar el fallo que dio luz al fundo propiedad de HRL no fue explícitamente enunciado como pretensión de la demanda, no podía el juez, ni puede este Tribunal, concederlo; menos aun “de manera implícita”, como dice el a quo. Y si, en consecuencia, no es posible aquí anular dicho pronunciamiento judicial, tampoco es posible anular el acto de inscripción registral que*

*es acto de mera ejecución de aquél. Esto debió bastar para que el juzgado de instancia rechazara la acción. Y, ahora, planteada la cuestión a modo de agravio contra el fallo recurrido, debe ser indefectiblemente estimada, revocándolo y declarando la improcedencia de la demanda en todos sus extremos, puesto que –como se indicó– la pretensión cobratoria de daños y perjuicios es accesoria de la principal y sigue su suerte.”*

***b) Necesaria existencia de perjuicio causado. Improcedente declarar la nulidad por la nulidad misma***

[TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA, SECCIÓN SEGUNDA]<sup>2</sup>

*“III) Sobre el primer argumento: Considera el Tribunal que el argumento presentado no permita afirmar que exista nulidad de los procedimientos, ni de la sentencia impugnada. Si bien es cierto, el artículo 24, inciso b) de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, dispone que: “Los tribunales de justicia, los administrativos y las dependencias públicas están obligados: (...) A suministrar, a la Procuraduría, copias de todas las resoluciones, actas y diligencias, ya sean probatorias o de cualquier otra naturaleza, que se practiquen durante la tramitación de los juicios o negocios. Esas copias irán selladas y firmadas por el Secretario del Despacho.// Los términos respectivos, en perjuicio del Estado, no correrán mientras no se haya cumplido con lo que se indica en este artículo, ni podrá cobrarse, por esos conceptos, suma alguna a la Procuraduría General de la República” y de la revisión del expediente no consta de forma inequívoca que el Juzgado Civil de Pococí (donde se inició el proceso) y el Juzgado Contencioso Administrativo (donde concluyó), haya entregado copias de las diligencias de recepción de prueba testimonial a la Procuraduría, lo cierto es que el reclamo de ese punto de la tramitación, no fue hecho por esa representación en el momento procesal oportuno y por esa razón se encuentra precluido. Obsérvese que incluso, el Procurador Adjunto, en el escrito que se aprecia a folio 19 y que está fechado el día 18 de febrero del 2002, no solicita la falta de remisión de copia de esas diligencias, a pesar que ya se habían practicado desde el veintitrés de enero de ese año (folios 15 y 16). Lo mismo sucedió en la manifestación fechada el día 23 de abril de 2008, en que no se advierte la falta de remisión de las copias que se echan de menos en el recurso de apelación (folios 49 y 50). Aparte de haber*



*precluido la oportunidad para reclamar por el defecto procesal advertido, cabe indicar que si bien existió una irregularidad en el proceso, lo cierto es que la Procuraduría, no demuestra que con la omisión de entregar las copias de las diligencias de recepción de prueba testimonial, se le haya causado indefensión, siendo improcedente que se declare una nulidad por la nulidad misma, sin que exista un perjuicio procesal efectivo e indefensión.-"*

### **c) Nulidad de los subsiguientes traspasos**

[SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>3</sup>

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

*IV.- SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO: a) En relación con una indebida aplicación de los artículos 16 y 17 de la Ley de Informaciones Posesorias y 868 del Código Civil: La recurrente muestra disconformidad en cuanto el órgano de alzada acogió la excepción de prescripción respecto de la impugnación hecha contra lo aprobado en las diligencias de información posesoria tramitadas por*



su fallecido padre y negó, entonces, las nulidades pretendidas. Al respecto, señala que en momento alguno tuvo conocimiento de ese trámite judicial y menos aún de la inscripción realizada con base en la resolución estimatoria dictada en aquellas diligencias, hecho del cual tuvo conocimiento hasta el momento en que gestionó una acción reivindicatoria (en junio de 1.996) contra la co-demandada Dalhouse Petgrave, ante la negativa de ésta de permitirle su ingreso a la propiedad, proceso en el cual esta última argumentó que poseía un título legítimo que amparaba su derecho. La Ley de Informaciones Posesorias tiene como finalidad permitir a los poseedores de buena fe que no tienen título de propiedad inscrito, legitimar su situación; pues, de conformidad con el artículo 267 del Código Civil, “para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.” Para poder lograr el amparo de esa normativa especial, en el artículo 1° se prevé la obligación de haber poseído por más de diez años y según las condiciones previstas en el numeral 856 del Código Civil. Este numeral, por su parte, exige que la posesión haya sido en calidad de propietario, continua, pública y pacífica. En el inciso f), de ese mismo artículo 1°, como uno de los requisitos del escrito en que se promueva la información, se establece la obligación del informante de manifestar en forma expresa, que el inmueble no ha sido inscrito en el Registro Público y que carece de título inscribible de dominio. En el caso concreto, el causante Dalhouse Judah, sin duda alguna procedió a hacer un uso indebido de las normas jurídicas; por cuanto, está claro que el inmueble cuya inscripción gestionó, ya contaba con título inscrito en el Registro Público (artículos 19 y 20 del Código Civil), de conformidad con el cual, tanto él como la actora ostentaban cada uno un derecho a la mitad sobre el inmueble. Ahora bien, el artículo 16 de la Ley de Informaciones Posesorias establece: “La propiedad que se adquiere por la presente ley, queda definitivamente consolidada para terceros a los tres años, los cuales se contarán a partir del día de la inscripción del respectivo título en el Registro Público...” El numeral siguiente, por su parte, señala: “En cualquier tiempo en que, no habiendo transcurrido todavía los tres años a que se refiere el artículo anterior, se demostrare que el título posesorio se ha levantado contra las leyes vigentes, podrá el Juez decretar en el expediente original, y mediante los trámites de los incidentes, la nulidad absoluta del título y de su respectiva inscripción en el Registro, y 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.” (El destacado no consta en el original). En el caso bajo análisis los tres años a los que hacen referencia los numerales citados ya habían transcurrido, pues la inscripción se dio desde el 18 de mayo de 1.977 (folio 21), por lo que a la actora sólo le quedaba la opción prevista en la parte final del numeral transcrito. Sobre el





tema, resulta de interés citar la sentencia de la Sala Primera, número 094-F-90.AGR, de las 15:00 horas del 14 de marzo de 1.990, que al respecto señaló: “Se ha resuelto ya que los títulos posesorios responden a la necesidad sentida de permitirle a los poseedores que no tienen título inscrito de propiedad, legitimar esa propiedad aparente, pues de conformidad con el artículo 267 del Código Civil, para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad. Para obtener la inscripción es necesario acreditar una posesión útil, efectiva, por todo el tiempo y con todos los demás requisitos que señala la ley para usucapir, y es así como el título que se otorga se nutre de esa situación de hecho, suficiente para generar la propiedad conforme a la ley. Tomando en cuenta que esa situación de hecho en sí misma es fuente de adquisición de derechos reales, la ley ha establecido en los últimos tiempos un plazo breve de consolidación, conforme se indica en el artículo 16 de la Ley de Informaciones Posesorias. Pero es importante tener en cuenta como punto esencial, que el título respectivo debe ser idóneo para adquirir el dominio, o sea que responda a una situación de hecho realmente existente, con los requisitos necesarios para extinguir con respecto a terceros derechos reales que les puedan corresponder sobre el mismo inmueble, porque quien nunca ha tenido su posesión, personalmente o por derivación, no puede consolidar el derecho de propiedad, con detrimento del verdadero propietario, o bien de quien esté poseyendo en términos idóneos para usucapir. Quedan a salvo, desde luego, los problemas relacionados con posibles adquisiciones a non domino. En consecuencia, si el título descansa en una falsa posesión, ningún derecho real se adquiere en perjuicio de tercero, por lo que no se opera su consolidación al tenor del citado artículo 16, por más que transcurriere un plazo superior a los tres años a partir de la inscripción. Porque el espíritu de la ley no es el de poner a disposición de las personas mecanismos para despojar a sus semejantes sin causa alguna de sus derechos, como sucedería con una titulación obtenida por un no poseedor frente al poseedor titular del derecho de posesión o de propiedad.

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



en cuanto permite establecer la acción de nulidad en juicio declarativo, después de transcurridos los tres años. Pero la contradicción sería tan solo aparente, que en todo caso queda resuelta al desentrañar el espíritu de las dos normas y que se concreta en lo siguiente: 1.- en que, como se dijo en el Considerando anterior, el título debe basarse en una posesión útil, efectiva, por todo el tiempo y con todos los demás requisitos que señala la ley para usucapir, porque si se trata de una titulación obtenida por un no poseedor frente al poseedor titular del derecho de posesión o de propiedad, no se opera su consolidación por más que transcurriere un plazo superior a los tres años a partir de la inscripción.

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



*aquél, al querer ejercer plenamente su derecho de co propietaria, pues no era ningún extraño el que estaba poseyendo el bien. Luego, esta demanda la entabló el 5 de marzo de 1.998 y fue notificada el 12 noviembre siguiente (ver constancia a folio 59); razón por la cual, no puede concluirse que haya transcurrido el plazo perentorio de diez años, en su perjuicio. Ahora bien, visto que las gestiones realizadas por el padre fallecido de la accionante no se ajustaban a los presupuestos previstos en la Ley de Informaciones Posesorias, pues el inmueble ya contaba con el título registral respectivo, lo procedente es acoger la nulidad reclamada por la demandante. b) Respecto de la nulidad de los subsiguientes traspasos: Tal y como se ha indicado, el señor Dalhouse Judah procedió a vender a su hija Amy Dalhouse Petgrave el inmueble cuya titulación había logrado de aquella forma anómala, el día 9 de julio de 1.985 (ver folios 37-38). La co accionada invoca la validez de la compra venta, al señalar que adquirió al amparo del Registro y de buena fe (artículo 456 del Código Civil). Sin embargo, analizada su postura procesal, en relación con las pruebas que constan en los autos, la Sala concluye que la nulidad dispuesta en relación con la titulación hecha por el causante, en el caso concreto implica, sin más, la nulidad de los posteriores traspasos; esto, por cuanto, las adquisiciones se hicieron respecto de una finca cuya inscripción fue anómala, pues ésta ya existía y realmente correspondía a la número 10.936; aparte de que la buena fe invocada por los co-demandados ha quedado desvirtuada (artículo 286, Código Civil). En efecto, como se indicó, el caso concreto refiere una situación entre dos hermanas y su padre ya fallecido. Consta en los autos que la actora convivió muchos años con su progenitor -desde los años cincuenta-, en la misma vivienda y que, posteriormente, varios años después, se trasladó a vivir a otro lugar, alrededor de 1.985 (ver declaraciones de Patricia Miller Lindo, folio 84, y de Dorothy Dalhouse Mullins, al folio 86). Luego, quedó claro que la co accionada no convivió con su padre, pero sí le prodigaba el cuidado necesario. En ese sentido, la testigo Silvia González González, manifestó: “Yo sólo le conocí una propiedad y era donde vivía, él vivía sólo pero Amy lo llegaba a atender.” (folio 81). Luego, la hija de la co demandada, declaró: “Soy hija de Amy Dalhouse, yo tengo treinta y un años, sé que don Stanley murió en el año noventa y cinco, mi mamá vive a ciento veinticinco metros al oeste del hospital desde hace muchos años porque yo nací ahí. A mi abuelo don Stanley solo le conocí la propiedad donde él vivía, sé que esa propiedad le pertenecía y que doña Kathleen vivió con él, yo iba a esa casa y siempre la veía ahí, no sé hasta que año vivió ella ahí, pero sí que yo estaba en el colegio cuando ella dejó de vivir ahí.” (folio 83). La señora Patricia Miller Lindo, declaró: “... al fallecido y a Kathleen Dalhouse solo le conocí esta propiedad, ... Mi papá Vicente Miller Miller y yo colindamos con esa propiedad, al lado derecho... cuando nosotros llegamos ya se encontraba viviendo don Stanley con doña Kathleen y sus hijas,*



ella estuvo con él muchos años, sé que doña Kathleen estuvo con don Stanley porque yo la veía, cuando él se enfermó ella me contó que andaba cuidando a una tía en Sixaola... No sabía que esa propiedad se había vendido... Todo el tiempo supe que esa propiedad era de Stanley y Kathleen.” (folio 84). Por último, Dorothy Dalhouse Mullins, hija de la accionante, manifestó: “Yo viví en esa casa desde mil novecientos cincuenta y ocho con mis hermanos, mi mamá y mi abuelo, hasta el setenta que me fui, pero se quedó mi mamá... Mi mamá siguió viviendo ahí hasta el año ochenta y seis, después de eso mi abuelo siguió viviendo solo... Yo tuve conocimiento que mi abuelo traspasara la propiedad hasta que murió que Amy dijo que la propiedad era de ella... Mi mamá después del ochenta y seis se fue a vivir a Sixaola, ella iba y venía y se fue porque una tía se encontraba enferma y fue a cuidarla.” (folio 86). De lo anterior se confirma que la actora vivió por muchos años con su padre, en la misma casa, desde los años cincuenta hasta mediados de los ochenta. De las pruebas se extrae que la co demandada vivía a una distancia aproximada de ochocientos metros de la casa de su padre y que lo visitaba, aún durante todo el tiempo en que éste vivió con la actora y sus hijos. Las reglas del correcto entendimiento humano, así como las de la lógica y la experiencia enseñan que es normal que en ese estrecho ámbito familiar, las personas tengan conocimiento de este tipo de hechos. Debe tenerse en cuenta que hasta personas ajenas a la familia sabían que el inmueble pertenecía tanto al fallecido como a la accionante (ver declaración de Patricia Miller Lindo, folio 84). Luego, la accionada ha pretendido argumentar que se trataba de otro bien inmueble; pues la actora había referido linderos diferentes y ha querido hacer ver que la accionante ni siquiera sabe dónde está su propiedad (ver documental de folios 27-34); no obstante, ha quedado claro que se trata del mismo bien inmueble. Por otra parte, la venta realizada al señor Pedro Joaquín Toribio Membreño, el 27 de mayo de 1.996, se dio cuando el conflicto entre la actora y su hermana ya existía, y muy pocos días antes de que se entablara la primera demanda, de reivindicación, que se planteó el 10 de junio de 1.996; pero, como se indicó, para esa época ya las partes habían discutido sobre la propiedad del inmueble; y, en ese sentido, vale citar lo indicado en el hecho quinto de aquella demanda, respecto de lo cual la accionada omitió realizar manifestación alguna. En dicho hecho, se apuntó: “... en más de una ocasión, por medio de mi hija Dorothy Dalhouse le he solicitado que haga abandono del terreno sin resultado positivo alguno, ya que se aferra a apropiarse, sabiendo plenamente que carece de todo derecho sobre el terreno, y que amén de ello, no cuenta con documento alguno por el cual pueda acreditar el derecho que alega tener sobre el terreno en cuestión.” (folio 24). Por otra parte, en las instancias precedentes se indicó que no había quedado acreditado que el señor Toribio Membreño haya ejercido actos que acrediten el ejercicio de su derecho sobre el inmueble, lo que no resulta ser normal. Estas



*circunstancias permiten concluir en el sentido expuesto.*

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

#### **d) Competencia para conocer la nulidad de la información posesoria**

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>4</sup>

*"La competencia, según lo afirma reiteradamente la doctrina y la jurisprudencia, es la facultad que tiene el juez para administrar justicia en el caso concreto. En consecuencia, resulta evidente que todos los jueces, por el hecho de serlo, están investidos de la jurisdicción, es decir, de la potestad de administrar justicia, pero no todos tienen competencia. Por ello se dice que la competencia es el límite de la jurisdicción, pues aquélla viene a determinar, con arreglo a criterios de división del trabajo y especialización, cuál de todos los jueces es el llamado a hacer justicia en el caso concreto. De conformidad con el Código Procesal Civil, la competencia se determina con arreglo a cuatro criterios: la materia, la cuantía, el territorio y la función. Así se deduce de los artículos 13, 16, 23 y 40 *Ibíd.* De todos estos criterios, solo la inobservancia de las reglas relativas a la competencia por razón de territorio nacional o por razón de la materia, puede dar lugar a un recurso de casación por la forma. Así lo dispone claramente el artículo 594, inciso 4), *Ibíd.*, según el cual, procederá el recurso por razones procesales: "Si el proceso no fuere de competencia de los tribunales civiles, ya sea por razón de territorio nacional o por razón de materia". De conformidad con el artículo 13 del Código de repetida cita: "Por razón de la materia, los jueces serán competentes cuando este Código, la Ley Orgánica del Poder Judicial u otras leyes especiales les encomienden el conocimiento de determinado proceso, sin importar la cuantía". De*





manera tal que para determinar la competencia por la materia, resulta indispensable analizar la clase de proceso y el contenido de las pretensiones que en él se deducen. En el presente caso, la demanda que promueve el Estado es, en lo fundamental, para que se declare la nulidad de la información posesoria promovida por el señor J.A.D., por haber sido tramitada "en contra del ordenamiento jurídico...", y se le condene al pago de los daños y perjuicios derivados de la circunstancia de haber privado a los pobladores de la Nación del uso y disfrute de la franja de terreno objeto del presente litigio. La contrademanda es, en lo fundamental, para que se declare que el Estado debe respetar la propiedad que el señor A.D. tiene sobre el referido inmueble, por haberlo obtenido legalmente. La pretensión subsidiaria tiende a que se declare el derecho preferente del señor A.D. a arrendar el terreno, para el caso de que éste pase a manos del Estado. Como se ve, todas estas pretensiones deben ventilarse en la vía contencioso administrativa, pues se trata de un asunto en que el Estado es parte y tiene interés directo (Artículo 110 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). La circunstancia de que la supuesta falsedad del plano catastrado N° L-12515-74, y que sirvió de base a la referida información posesoria, debió haberse discutido en la sede penal, no compromete la competencia general del Juzgador, en el caso concreto, sino tan solo su facultad para dictaminar sobre dicha falsedad. Por eso el artículo 396 señala: "Si se estableciera un proceso penal sobre la falsedad de un documento o instrumento público en lo sustancial, de influencia en el proceso civil, se suspenderá éste en el estado en que se halle hasta que se resuelva definitivamente aquél". Es decir, el proceso tan solo se suspende, hasta que se resuelva en sede penal lo relativo a la falsedad del documento. Y en caso de que el juez no suspenda el proceso, estando obligado a ello, el problema que se presentaría sería de nulidad, y no de incompetencia. III. En criterio del recurrente, la parcela aquí discutida fue poseída en propiedad por particulares, por lo que de conformidad con el artículo 8 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, si el Estado quería rescatarla debió proceder al trámite de la expropiación. Y agrega que a pesar de que este aspecto fue objeto de la contrademanda, la sentencia impugnada guardaría silencio al respecto, con lo cual se violaría el artículo 155, inciso 3, aparte d), del Código Procesal Civil. Con todo, es claro que la sentencia de primera instancia resolvió, expresamente, rechazar la contrademanda en todos sus extremos. Por su parte, el Tribunal Superior confirma la sentencia venida en apelación. Por ello, la Sala es del criterio de que los fallos de instancia no son omisos, como lo afirma el recurrente, por lo que no se da el agravio. Por las razones expuestas, debe declararse sin lugar el recurso por la forma."



### **e) Nulidad del título y prescripción**

[SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA]<sup>6</sup>

*"VI.- Finalmente, objeta el recurrente la falta de aplicación del plazo de prescripción señalado en el artículo 16 de la Ley de Informaciones Posesorias, lo que correspondía, pues, según su entender, el actor es un tercero dentro de la relación procesal. El artículo 16 invocado, en lo que interesa, indica: "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.". Por su parte, el numeral 17 siguiente prescribe: "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.". Al comentar el alcance de las normas transcritas, la Sala, en sentencia N° 94 de las 15:00 horas de 14 de marzo de 1990, señaló: "... Se ha resuelto ya que los títulos posesorios responden a la necesidad sentida de permitirle a los poseedores que no tienen título inscrito de propiedad, legitimar esa propiedad aparente, pues de conformidad con el artículo 267 del Código Civil, para que la propiedad sobre el inmueble 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...". Ya se había anticipado que no es en este proceso donde corresponde hacer un pronunciamiento en relación al mejor derecho sobre el inmueble, pero sí dilucidar si el defecto que se imputa al procedimiento, mediante el cual se logró la inscripción de la heredad en el Registro Público, atañe a los requisitos que señala la ley para usucapir. Siendo éste el caso de estudio, no es posible que opere la prescripción trienal, por lo que tampoco resulta de recibo el tercer reproche, motivo por el cual deberá confirmarse la sentencia 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 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA. SECCIÓN SÉTIMA. Segundo Circuito Judicial de San José, a las diez horas con treinta y cinco minutos del veintiocho de mayo del dos mil diez.- Resolución No. 49-2010-SVII
- 2 TRIBUNAL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y CIVIL DE HACIENDA. SECCIÓN SEGUNDA. Segundo Circuito Judicial de San José, Anexo A, Goicoechea, a las nueve horas y cuarenta y cinco minutos del veintiséis de marzo del dos mil diez.- Resolución 160-2010-II.
- 3 SALA SEGUNDA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. San José, a las nueve horas treinta y cinco minutos del veintidós de abril del año dos mil cinco. Resolución 2005-00268.
- 4 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José, a las nueve horas quince minutos del cuatro de octubre de mil novecientos noventa y seis. Resolución No. 104.
- 5 SALA PRIMERA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- San José, a las quince horas cincuenta minutos del nueve de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro. Resolución No. 94.