



La nulidad del título de propiedad agraria

Rama del Derecho: Derecho Agrario.	Descriptor: Propiedad Agraria.
Palabras Clave: Propiedad Agraria, Nulidad del Título, Ley de informaciones posesorias.	
Sala I: 1457-2013, 881-2011, 94-1990. Trib. Cont-Ad Sec II: 29-2014. Trib. Cont-Ad Sec VII: 49-2010. Trib. Agrario: 960-2004, 792-2003.	
Fuentes: Normativa y Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 27/08/2014.

El presente documento contiene jurisprudencia sobre la nulidad en los títulos de propiedad agraria, se consideran los supuestos del artículo 17 y 18 de la Ley de informaciones posesorias, en los cuales se indica el proceso a seguir en este tipo de reclamos, explicando temas como: la acción reivindicatoria agraria como vía inidónea para impugnar nulidad de título otorgado por Información Posesoria, el plazo de prescripción en perjuicio del titular registral, la adquisición mediante información posesoria, entre otros.

Contenido

NORMATIVA.....	2
Nulidad del título	2
JURISPRUDENCIA.....	2
1. Acción reivindicatoria agraria: Consulta constitucional sobre el plazo de prescripción en perjuicio del titular registral establecido en la Ley 5064.....	2
2. Información posesoria agraria: Presentación de proceso ordinario que se declara desierto no se considera como acto interruptor	7
3. Acción reivindicatoria: Vía inidónea para impugnar nulidad de título otorgado por Información Posesoria.....	9
4. Proceso ordinario contencioso administrativo: Impugnación de inscripción realizada por información posesoria	11
5. Análisis normativo sobre el plazo para reclamar la nulidad del título adquirido mediante información posesoria.....	14
6. Información posesoria agraria: Análisis normativo sobre el plazo de prescripción para reclamar la nulidad del título .	15
7. Adquisición mediante información posesoria: Análisis normativo sobre plazo de prescripción para reclamar la nulidad del título	17

NORMATIVA

Nulidad del título

[Ley de Informaciones Posesorias]ⁱ

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.

JURISPRUDENCIA

1. Acción reivindicatoria agraria: Consulta constitucional sobre el plazo de prescripción en perjuicio del titular registral establecido en la Ley 5064

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección II]ⁱⁱ

Voto de mayoría:

“I.- El presente asunto ordinario corresponde a una acción reivindicatoria planteada por el Banco Nacional como titular registral de la finca N°7-11595-000, contra el Instituto de Desarrollo Agrario y otros, por haberse titulado dos fincas que al parecer se encuentran traslapadas con la finca 7-11595-000 propiedad del Banco Nacional. La titulación se hizo al amparo de la Ley N°5064 (Ley de Titulación de Tierras), que actualmente se encuentra derogada, sin embargo, los hechos discutidos ocurrieron mientras la Ley tuvo vigencia. Los demandados titulantes han interpuesto la excepción de prescripción negativa, con fundamento en el artículo 14 de la Ley 5064, y este Tribunal debe resolver en segunda

instancia ese tema en concreto para lo cual debe necesariamente aplicar el numeral 14 referido. El contenido de ese artículo es el que motiva a esta Cámara a realizar la consulta de constitucionalidad, por las razones que se expresan más adelante.

II.- Es preciso aclarar que, si bien la Ley N°5064 se encuentra actualmente derogada, el presente caso versa sobre hechos que acontecieron entre los años 1972 y 2004. La Ley 5064 fue promulgada en 1972 y derogada por la Ley N°6734 (Ley de la Jurisdicción Agraria) del 29 de marzo de 1982. A pesar de ello, mediante la Ley de Presupuesto N°6975 del 30 de noviembre de 1984, se le dio nuevamente vigencia a la Ley 5064, sin embargo, la Sala Constitucional en la resolución N°595-92, de las 15:20 horas del 3 de marzo de 1992, declaró inconstitucional el artículo 46 de la citada Ley 6975 y dispuso que quedaba vigente la derogatoria que había hecho la Ley 6734 (Ley de la Jurisdicción Agraria), haciendo un dimensionamiento de los efectos de esta declaratoria, en el sentido de que era válido lo actuado durante el tiempo que estuvo indebidamente aplicándose la Ley 5064 y las diligencias de titulación que ya estuvieran en trámite, se sustanciarían y aplicarían conforme la Ley derogada. Al respecto dispuso:

*"... Como reiteradamente lo ha resuelto ya esta Sala, la inclusión dentro de la Ley de Presupuesto de normas de carácter no presupuestario, o de legislación ordinaria en cuanto la promulguen, modifiquen la ya promulgada o la deroguen, devienen inconstitucionales, habida cuenta del diferente trámite que la Constitución establece para conocer y aprobar -por la Asamblea Legislativa -unas y otras-. Como la ley cuya vigencia se cuestiona en la consulta, había sido bien derogada al promulgarse la Ley de Jurisdicción Agraria, número 6734 de veintinueve de marzo de mil novecientos ochenta y dos, la reforma de esa derogatoria por artículo 46, -norma atípica no presupuestaria- de la Ley número 6975 de treinta de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro (que modifica ingresos ordinarios de la del Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República, Fiscal y por Programas para el ejercicio económico de mil novecientos ochenta y cuatro), deviene inconstitucional y así debe evacuarse la consulta. **Como consecuencia de esa inconstitucionalidad subsiste la derogatoria original, pero como la Ley 5064 de hecho surtió efectos, para terceros de buena fe, desde que en aquella forma se la trató de poner nuevamente en vigencia debe ello dimensionarse a fin de no causar grave perjuicio a aquéllos, en el sentido de que lo actuado durante todo el tiempo que estuvo indebidamente aplicándose es válido y las diligencias de titulación que ya estuvieran en trámite se sustanciarán y terminarán con aplicación de la legislación derogada.-"** (la negrita es suplida).*

En el presente caso, la titulación de las fincas cuya reivindicación se discute data del año 1986, por tanto, se encuentra dentro del ámbito de cobertura del período dimensionado por la Sala Constitucional en la resolución citada, y es por esta razón que, a pesar de estar derogada la norma, su aplicación resulta obligatoria para fallar esta litis.

III.- Ahora bien, contextualizado lo anterior, interesa citar el contenido del artículo 14 de la Ley 5064 que es objeto de esta consulta, cuyo texto dice así:

"Artículo 14.-

El dominio de las tierras objeto de los programas a que se refiere la presente ley será inscrito a favor de los beneficiarios de esos programas, sin perjuicio de tercero de mejor derecho y quedará consolidado después de tres años contados a partir del día de la inscripción

del respectivo título en el Registro Público, limitándose a ese plazo la prescripción negativa del tercero a quien esto pueda afectar.

Sin embargo, dicho dominio se estimará consolidado desde el mismo día de inscripción del respectivo título en el Registro Público, únicamente para efecto de solicitar y obtener préstamos de los organismos del Sistema Bancario Nacional y otras instituciones del Estado. Sin perjuicio de los derechos de los Bancos y otras instituciones como acreedores hipotecarios, en los casos en que prosperen acciones reivindicatorias sobre los inmuebles adjudicados conforme los programas de titulación, los reivindicantes deberán hacerse cargo de pagar en los mismos términos y condiciones, los créditos garantizados con hipotecas sobre las propiedades reivindicadas y una vez pagado el crédito, los reivindicantes se subrogarán en los derechos de los acreedores hipotecarios. No obstante, el deudor no quedará obligado a reembolsar aquellas sumas que demuestren haber invertido en mejoras estables de las propiedades hipotecadas. Para tal efecto, la institución acreedora deberá enviar a la autoridad que conozca del asunto, copia de los documentos que obren en su poder acerca de la forma en que se invirtió el préstamo si para ello fuera requerida. En ningún caso el Instituto de Tierras y Colonización podrá ser demandado por evicción y saneamiento en relación con las parcelas adjudicadas." (el destacado es suplido).

Como se puede observar, este artículo crea un plazo de prescripción (negativa) en perjuicio del titular registral de un fundo que fue objeto de titulación posterior por parte de un tercero, fijándolo en un plazo de tres años, sin posibilidad de acudir a la vía declarativa. El Tribunal considera que este plazo de prescripción resulta violatorio del derecho fundamental de propiedad consagrado y protegido en el artículo 45 de la Constitución Política, y reconocido en el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, toda vez que el derecho de propiedad es imprescriptible, y de acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico la única forma de perder ese derecho real sería por la vía de la usucapción (prescripción positiva) en los términos y exigencias de los artículos 320 y 853 y siguientes del Código Civil. Como se ha reconocido, la usucapción es una figura muy distinta a la "titulación", porque en la primera se adquiere un derecho de propiedad que presupone la existencia de un título traslativo de dominio y una posesión de buena fe, es decir, se requiere un acto de traslado del dominio de quien aparenta ser el legítimo dueño del inmueble, mientras que en la titulación el derecho de propiedad no se adquiere del dueño, sino que se constituye (se crea) como consecuencia de la solicitud que un interesado hace ante el Instituto de Desarrollo Agrario y la presentación de una serie de requisitos, luego de lo cual, el ente público gestiona la creación de un folio real a favor del titulado. En otras palabras, salvo el caso muy excepcional de la usucapción, que no opera *contra Tábulas* -por cuanto se requiere título traslativo de dominio-, no es posible perder el derecho de propiedad oponible a terceros bajo otro modo que no sea éste, y cuyo plazo de prescripción es de 10 años. En este sentido, los juzgadores que suscribimos esta Consulta estimamos que la aplicación del artículo 14 de la Ley 5064, que establece un plazo de prescripción negativa de tres años, conllevaría a impedir que los propietarios registrales de bienes inmuebles debidamente inscritos puedan ejercer la acción de reivindicación en defensa de su dominio, o por lo menos en un plazo muy fugaz, si fueron objeto de una titulación irregular originada en la Ley 5064, situación que podría ser contraria del derecho fundamental a la propiedad, que supone que en un Estado de Derecho se debe garantizar en todo momento la tutela efectiva del patrimonio. No se considera que éste sea un supuesto de una limitación legislativa por razones de interés

social, como lo permite la norma constitucional, por cuanto en las titulaciones irregulares lo que ocurre es una doble inmatriculación sobre un mismo terreno, por consiguiente, la consecuencia natural de una duplicidad de títulos registrales sobre una misma cosa es el desplazamiento que sufre el titular primario de los atributos del dominio. Ahora bien, para nadie es un secreto que estas circunstancias conflictivas ocurren con frecuencia; por ende, el punto esencial es que, eventualmente, la aplicación de la norma consultada podría implicar la denegatoria inconstitucional del ejercicio de las acciones de defensa del derecho de propiedad, en perjuicio de los dueños con título inscrito en el Registro Nacional, lo cual de alguna manera lesiona también el artículo 41 constitucional, que garantiza a los ciudadanos un verdadero y oportuno acceso a Justicia en legítima defensa de sus derechos.

IV.- Valga indicar que en la acción de inconstitucionalidad que fue resuelta por esta Sala en la sentencia N°2001-12223, de las 14:54 horas del 28 de noviembre del 2001, el accionante planteó la tesis de que el artículo 17 de la Ley de Informaciones Posesorias (Ley N°139) violentaba el derecho de propiedad y sus respectivas acciones de defensa (artículos 39, 41, 43 y 45 de la Constitución Política), porque reducía a tres años el plazo que tenían los terceros para reivindicar frente a los titulares irregulares, mientras que la prescripción adquisitiva era de diez años. Esta Sala concluyó que la norma no era inconstitucional, habida cuenta que otorgaba la posibilidad de discutir el mejor derecho de propiedad en la vía declarativa pese al transcurso del plazo de consolidación de tres años que establece la Ley de Informaciones Posesorias. En ese sentido indicó:

"... La inconstitucionalidad planteada se sintetiza en dos aspectos principales. El primero tiene que ver con el argumento de que la Ley de Informaciones Posesorias "reduce el término de oposición a sólo tres años, término que es perentorio acogiendo el principio de caducidad, cuando la prescripción adquisitiva es de 10 años (art. 853, 865 del Código Civil) violentando los numerales 39, 41, 43, y 45 de la Constitución Política". Ahora bien, del examen de ese alegato se desprende que no lleva razón la accionante. En este sentido, el propio artículo 17 impugnado, indica en su frase final que, "Transcurrido el término de tres años de la inscripción del título, toda acción deberá decidirse en juicio declarativo". Dada esa disposición, es claro que la Ley sí tutela la garantía de defensa (en este caso a posteriori) respecto de terceros interesados en relación con las diligencias de información posesoria, al conferir la posibilidad de discutir -a pesar del transcurso de ese plazo y de acuerdo con la legislación que rige para esos asuntos-, los efectos que de ellas derivan. Y, precisamente, esto mismo es lo que está haciendo la aquí demandante en el asunto base ("un juicio declarativo") de esta acción de inconstitucionalidad, en el que pretende la "nulidad de rectificación de medida mediante información posesoria". (el resaltado es suplido)

Del mismo modo, en la resolución N°2001-247, de las 14:49 horas del 10 de enero del 2001, esta Sala había expresado este mismo criterio al señalar:

"...La Ley de Informaciones Posesorias establece un plazo breve de consolidación en su numeral 16 -tres años-, indicando en su párrafo primero que la propiedad queda definitivamente consolidada para terceros en ese plazo. Sin embargo, tal consolidación opera únicamente si se han cumplido los preceptos legales requeridos para adquirir el título, especialmente el de la posesión decenal a título de dueño en forma quieta, pública e ininterrumpida sobre un terreno sin inscribir. Caso contrario, es decir, si no se han respetado

*los principios y mandatos legales la propiedad no se consolida, sino que la Ley en estudio en su numeral 17, establece remedios para que el verdadero titular recupere el terreno indebidamente apropiado y anule el asiento registral, **en el mismo expediente de las diligencias, mediante un incidente, si se promueve dentro de los tres años posteriores a la fecha de inscripción, y si es después de ese plazo, en la vía del juicio declarativo.***" (el resaltado es suplido).

De acuerdo con el criterio esgrimido por esta Sala, si bien la Ley de Informaciones Posesorias incorpora un plazo de consolidación de tres años en favor del titular, el cual corre a partir de la inscripción de su título, ese plazo trienal no constituye un impedimento para que los terceros que aleguen un mejor derecho sobre el inmueble en cuestión, puedan ejercer su acción de defensa con posterioridad al transcurso del mismo, por cuanto, dice la Sala, la propia Ley reconoce expresamente la posibilidad de que esos terceros acudan a la vía declarativa (de legalidad) a discutir ese mejor derecho de propiedad sobre el terreno. **Esta posición de la Sala Constitucional, interpretada contrario sensu, permite considerar que si la Ley 5064 no previó expresamente la opción para que el propietario registral defienda su mejor derecho en la vía ordinaria frente al titular irregular, consecuentemente, esa norma sí sería inconstitucional por limitar el derecho fundamental de propiedad, al impedir al dueño con título inscrito en el Registro el ejercicio oportuno de las acciones de defensa de su patrimonio.** Resulta pertinente apuntar que en la resolución N°2001-8560 de las 15:37 horas del 28 de agosto del 2001, al analizar la constitucionalidad de los artículos 3, 9 y 15 de la Ley N°7599 (Ley de Titulación de Tierras y Reservas Nacionales) - normas muy similares en contenido y redacción a la aquí consultada-, esta Sala terminó por declarar inconstitucional dicha legislación en su totalidad, por considerar, entre otros motivos, que aquellas normas ciertamente colocaban en desventaja al propietario registral primario para poder ejercer acciones en reclamo de sus derechos, por el plazo tan corto de tres años ahí dispuesto. Al respecto indicó:

*"...Dicho procedimiento resulta sumárisimo y de conformidad con los requisitos que exige el artículo 3 no se puede determinar ciertamente si dentro del área escogida existen propiedades inscritas a nombre de terceros o bajo una posesión mayor de diez años, precisamente por no contarse con estudios más seguros (nótese que los requisitos entre otros son: tres testigos, declaración jurada del solicitante de que la finca no está inscrita ni se encuentra en disputa judicial o extrajudicial, plano catastrados, manifestación de los colindantes con relación a los datos del plano, no haber inscrito inmuebles por más de 300 hectáreas mediante el trámite de información posesoria). La simple presentación de un plano catastrado no es muestra de seguridad alguna, según la misma experiencia registral de este país, toda vez que incluso podría darse en un mismo terreno una múltiple titulación. **Por otro lado, no se desprende medio de publicidad alguno que le permita a un tercero de mejor derecho tener conocimiento de la titulación pretendida para que pueda ejercer sus derechos previamente, sino que prácticamente la defensa resulta a posteriori y en un plazo bastante corto de tres años de conformidad con el artículo 15 de estudio, con consecuencias bastante gravosas para el tercero, pues la finca en cuestión pudo haber sido hipotecada desde el momento en que se tituló, lo cual también violenta el principio de igualdad procesal, al colocar al tercero reclamante en una situación de suma desventaja de acceso a la justicia, en reclamo de sus derechos.**"*

(el resaltado es suplido).

En esta resolución la Sala es muy clara al advertir que podrían ocurrir supuestos fácticos donde la tutela del derecho de propiedad resulte nugatorio para el tercero con mejor derecho, en vista de la estrechez del plazo legal conferido para tales efectos, y es importante señalar que las normas que fueron anuladas por esta sentencia presentan mucha similitud con el tema que aquí se consulta, y de hecho en ambos casos se trata de leyes que versan sobre titulación de terrenos.

V.- En conclusión, como puede verse, existen motivos razonablemente fundados que conllevan a concluir que el artículo 14 de la Ley 5064, en tanto establece un plazo de prescripción de tres años para reivindicar el dominio de un inmueble, es inconstitucional, por violentar el derecho de propiedad y la garantía de acceso a la justicia, derechos fundamentales protegidos en los artículos 45 y 41 de la Constitución Política, y esa disposición legal necesariamente debe ser aplicada por este Tribunal para resolver en segunda instancia el recurso de apelación interpuesto. El inciso 1) del artículo 8 de la Ley Orgánica del Poder Judicial establece que los Jueces no pueden aplicar leyes contrarias a la Constitución Política, y en caso de duda sobre su constitucionalidad, necesariamente deben consultar a la Sala Constitucional. En este caso, el Tribunal considera que el artículo 14 de la Ley 5064 resulta contrario al Derecho de la Constitución y, por ende, su aplicación en los términos de su texto, resultaría igualmente inconstitucional. Por consiguiente, con el ánimo de no incurrir en arbitrariedades al aplicar una norma que podría ser inconstitucional, se dispone formular la presente consulta ante la Sala Constitucional con fundamento en los artículos 8 inciso 1) de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 2, 3, 102,103 y 104 de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, a efecto de que se declare inconstitucional el artículo 14 de la Ley 5064.”

2. Información posesoria agraria: Presentación de proceso ordinario que se declara desierto no se considera como acto interruptor

[Sala Primera de la Corte]ⁱⁱⁱ

Voto de mayoría

“V.- Luego de confrontar lo transcrito en el apartado anterior con lo manifestado por el casacionista, esta Sala determina que, en sus alegatos, no cuestiona o combate, en debida forma, lo argumentado por las personas juzgadoras. En esencia, el Tribunal se sustentó en las siguientes consideraciones para confirmar lo resuelto por el A quo: 1) la pretensión principal de la parte actora es una acción declarativa de nulidad de la información posesoria que originó la finca del partido de Puntarenas, matrícula de folio real no. 96.725-000; 2) el artículo 837 del Código Civil dispone la prescripción negativa de la solicitud de nulidad - como demanda declarativa- por el transcurso de 10 años, situación que es aplicable a este proceso; lo cual, además, ha sido reconocido por la jurisprudencia de esta Sala; 3) en ese caso, el plazo prescriptivo corre a partir de la inscripción registral, pues, es a partir de ese momento cuando las partes interesadas tienen conocimiento de lo acontecido; 4) en esta lite, venció el 22 de octubre de 2006; 5) el artículo 17 de la Ley de

Informaciones Posesorias, no. 139 del 14 de julio de 1941 y sus reformas, que es norma especial aplicable a esta lite, ha sido interpretado en el sentido de que el plazo de la prescripción, a efecto de formalizar la demanda, corre a partir de la inscripción registral; 6) al resultar procedente la prescripción negativa invocada por las codemandadas y coaccionado, debido a la inercia del titular del derecho reclamado -por no presentar la demanda dentro del plazo legalmente establecido-, no se pueden analizar los alegados vicios formales y de fondo considerados por la autoridad judicial para aprobar el trámite de inscripción registral que dio lugar al referido fundo matrícula de folio real no. 96.725-000, ya que es contradictorio con el fin de ese instituto: la certeza jurídica. Es decir, al acogerse la defensa de prescripción negativa, las personas juzgadoras están impedidas de analizar la eventual nulidad de la información posesoria, ya que, de lo contrario, no se cumpliría con su finalidad; y 7) contrario a lo señalado por el apelante, no puede considerarse como hecho interruptor del plazo prescriptivo la formalización y notificación del proceso ordinario agrario en el año 2004, el cual fue declarado desierto. Esto por cuanto, de acuerdo con el numeral 217 del Código Civil, con la deserción se castiga la inercia del titular de la acción, no con la pérdida del derecho, sino con la prescripción, pues se tiene por no puesta la demanda. Según se determina de lo expuesto por el casacionista, lejos de combatir en debida forma lo considerado por el Ad quem, reiteró lo señalado en el recurso vertical. No engarzó sus afirmaciones con la sentencia ahora objetada. No cuestionó los argumentos brindados por el Tribunal para confirmar el fallo apelado. En este sentido, no aludió a lo expuesto por las personas juzgadoras, en torno a quella finalidad de la prescripción negativa - crear certeza jurídica- imponía analizar, en primer lugar, la pertinencia de la defensa interpuesta por la parte demandada. Al resultar procedente, y en virtud del indicado principio, no podía efectuarse análisis alguno de los aspectos de forma y fondo alegados por la empresa actora como viciados de nulidad, y que fueron considerados por la autoridad judicial para aprobar el trámite de inscripción registral que a la postre originó la finca matrícula de folio real no. 96.725-000; pues, de lo contrario, se desvirtuaría dicho fin. También, soslayó lo señalado por el Ad quem, de que el canon 837 del Código Civil prevé la posibilidad de que la acción de nulidad - como demanda declarativa-, prescriba negativamente por la inercia de su promovente durante 10 años, situación que es la acontecida en esta lite y encuentra amparo en la jurisprudencia de esta Sala -al respecto, además de los precedentes indicados en la sentencia cuestionada, pueden consultarse, entre otras, las resoluciones números 311 de las 15 horas 30 minutos del 31 de octubre de 1990, 228 de las 11 horas del 31 de marzo y 631 de las 11 horas del 28 de julio, ambas del año 2004-. En esta línea de pensamiento, a folio 948, en lo conducente, se limitó a indicar: “[...] *esta representación ha alegado que todo el trámite de información posesoria No. 268-94, que origina la finca del Partido de Puntarenas matrícula de folio real 96725-000, y sus consecuentes actos de disposición **son NULOS DE PLENODERECHO** incapaces de producir efectos jurídicos positivos, esto con total independencia de lo dispuesto en el numeral 837 del Código Civil, norma que sirve de base al Tribunal para declarar con lugar la excepción en referencia.*” (Lo resaltado es del original). De igual manera, eludió referirse a las razones expuestas por el Tribunal como justificantes de la tesis de que el plazo prescriptivo debe computarse a partir de la inscripción registral. Nuevamente, se limitó a reiterar lo expuesto en el recurso de apelación. En este sentido, conviene apuntar que lo afirmado por las personas juzgadoras, aunque no se indique expresamente en el fallo impugnado, es claro que obedece a la aplicación del principio de publicidad registral, previsto en los cánones 455, 456 del

Código Civil; 63 y 66 del Decreto Ejecutivo no. 26771-J, Reglamento del Registro Público y sus reformas. Por último, tampoco cuestionó la aplicación del precepto 217 del Código Procesal Civil, a fin de negarle carácter interruptor del plazo prescriptivo a la interposición de otro proceso ordinario, el 17 de febrero del año 2004, el cual feneció por deserción – según fue acreditado en el hecho probado 11 de la sentencia del A quo, prohijado por el Ad quem-. Corolario, lo esgrimido por el recurrente no pasa de ser un alegato meramente argumentativo, sin cuestionarse los fundamentos jurídicos y fácticos de la sentencia impugnada. Esto hace que lo señalado resulte inocuo a efecto de casar la sentencia.”

3. Acción reivindicatoria: Vía inidónea para impugnar nulidad de título otorgado por Información Posesoria

[Sala Primera de la Corte]^{iv}

Voto de mayoría

“VII.- Con vista en las pretensiones de la demanda, la actora pide *“... se anule del acto administrativo en virtud del cual se inscribió la escritura a nombre de la empresa HIDROELÉCTRICA RIO (sic) LAJAS S.A. mediante información posesoria, y por tanto se extinga el asiento de propiedad y el folio real que dicha inscripción originó y que los demandados asuman todas las responsabilidades administrativas, civiles y penales que en derecho corresponda, derivadas de la referida inscripción; a los efectos de que mi representada recupere el dominio absoluto sobre el inmueble objeto del presente litigio”*. También, se les condene a pagar costas, daños y perjuicios, por su proceder de la mala fe. En síntesis, no es una acción reivindicatoria la que gestiona. Esta constituye una acción real oponible por un propietario despojado indebidamente, a los efectos de que el demandado, poseedor carente de título, restituya el bien para que el dueño ejerza a plenitud los atributos del dominio, como así se desprende de las disposiciones 264, inciso 5), 316 y 320 del Código Civil. Lo que el demandante solicita es la declaratoria de nulidad del asiento registral que la parte demandada obtuvo mediante el trámite de información posesoria, es decir, el acto administrativo de inscripción y no el judicial con el que se aprobó la emisión del título supletorio. En este sentido, la cita de los preceptos que se acusan vulnerados, atinentes a la acción reivindicatoria, deviene inadmisibles. Por lo demás, el Tribunal basa su criterio en los artículos 10 y 17 de la Ley de Informaciones Posesorias. El primero, atinente a los efectos de la aprobación del correspondiente trámite que, mediante auto justificado del juez, motivará que se mande a practicar, en el Registro Público, la inscripción solicitada, sin perjuicio de tercero de mejor derecho. El segundo, referido a la posibilidad de impugnar las inscripciones practicadas, frente a situaciones de ilicitud, estableciendo los correspondientes plazos, ya sea para revertirlas en la vía incidental o en proceso ordinario, según el tiempo transcurrido desde la inscripción. Con ese fundamento, el Ad quem destaca cómo resulta improcedente pedir la nulidad del asiento registral si no se solicita la del pronunciamiento del juzgador aprobando la información posesoria, pues el primero es solo consecuencia del segundo. En este sentido, expresó: *“... 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 Hidroeléctrica Río Lajas, 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... 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 aún ‘de manera implícita’, como dice el a quo. Y si, en consecuencia, no es posible anular dicho pronunciamiento judicial, tampoco es posible anular el acto de inscripción registral que es acto de mera ejecución de aquél”. Efectivamente, de acuerdo con el precepto 479 del Código Civil, el propietario que carezca de título inscribible podría registrar su derecho, justificando su posesión por más de 10 años en la forma indicada en la legislación correspondiente, sea, cumpliendo las condiciones legales para usucapir, las que se encuentran contenidas a partir del canon 853 Ibid. No obstante, continúa la norma en comentario: *“En ningún caso, la inscripción de posesión perjudicará a quien tenga mejor derecho a la propiedad del inmueble, aunque su título no haya sido inscrito”.* Igual contenido presenta el artículo 10 de la Ley de Información Posesorias, cuando estatuye que el juez aprobará la solicitud y mandará practicar la inscripción requerida: *“...sin perjuicio de tercero de mejor derecho...”*. Además, el canon 17 Ibidem., confiere la facultad, a quien se crea con derechos preferentes al gestionante, de impugnar el título posesorio levantado contra la normativa vigente, a fin de que el juez decrete la nulidad absoluta de ese título y de su respectiva inscripción en el Registro Público, ya sea por la vía incidental, o bien, mediante proceso declarativo. Es notorio, entonces, que la acción contemplada ha de ser de nulidad, no de reivindicación. Por eso es que toda la línea argumentativa del recurrente deviene inadmisibles. Ahora bien, si en este predicado, el Tribunal basó sus consideraciones en los artículos 10 y 17 de la Ley de Informaciones Posesorias, agregando lo dispuesto en el canon 163.1 de la Ley General de la Administración Pública (LGAP), según el cual, en criterio de esa Cámara: *“...es bien sabido que los vicios de un acto administrativo de ejecución son impugnables separadamente solo cuando sean propios...”* y en el caso concreto *“...la génesis del conflicto se encuentra en los atributos físicos de la finca... número 160864-000, los cuales provienen a su vez del fallo recaído dentro del trámite de información posesoria... No se trata de vicios o defectos propios de una inscripción registral...”*, era indispensable que el recurrente combatiera ese fundamento y, además, citara la violación de los mencionados numerales (10 y 17 de la Ley de Informaciones Posesorias, 163.1 de la LGAP). Como no lo hizo, es imposible revertir esa decisión. De cualquier manera, tampoco lleva razón cuando asevera que al constatarse los presupuestos de validez de la acción reivindicatoria, procedía de por sí decretarla, aunque no se peticionara la nulidad del pronunciamiento dictado en la información posesoria o del título obtenido mediante ese trámite. Se insiste, precisaba impugnar esa resolución, con la cual la parte demandada inscribió a su nombre el inmueble. Ello, a través de la vía procesal pertinente, dispuesta por el legislador, sea, la acción de nulidad, no la reivindicatoria. Aunado a lo expuesto, tampoco procedería esta última, por cuanto, como el propio casacionista lo establece y reitera, incluso, apoyado en la cita jurisprudencial, la legitimación pasiva supone que el demandado sea poseedor sin derecho. Lo cierto es que Hidroeléctrica ha estado en posesión del inmueble basada, precisamente, en la titularidad obtenida mediante la información posesoria, que no ha sido cuestionada ni ha formado parte de las pretensiones de impugnación o nulidad. En consecuencia, aunque se estime, hipotéticamente, que la acción viable es la reivindicatoria, en modo alguno se hubiese cumplido el presupuesto de la legitimación pasiva. Con todo, ni

siquiera planteó esta acción en su demanda, pues lo que pidió fue la nulidad del asiento registral, lo cual se torna imposible decretar, sin solicitarse ni debatirse sobre la nulidad del pronunciamiento que aprobó la información posesoria, antecedente y causa jurídica de la inscripción de la finca a nombre de la parte demandada. Por último, solo con fines aclaratorios e ilustrativos, el voto no. 146 de las 15 horas del 30 de octubre de 1992, emitido por esta Sala, al que hace referencia continua el casacionista, ya fue superado en punto a lo establecido allí sobre la legitimación activa. Aproximadamente entre los años 1990 a 1996, la línea jurisprudencial determinó que el propietario reivindicante tenía que tener la condición de dueño, sea, según ese criterio, que hubiese estado en posesión del bien (por ejemplo, sentencias no. 230 de las 16 horas del 20 de julio de 1990). Sin embargo, luego se retomó la tesis prevaleciente antes de esos años y se reforzó, en el sentido de establecer que la facultad de reivindicación se concede a todo propietario, haya sido o no poseedor material de bien antes del despojo. Además, que a esos efectos no existe diferencia entre propietario y dueño. Basta, entonces, con acreditar la condición de propietario despojado, mediante el correspondiente documento registral, para tener por establecida la legitimación activa (veáanse, entre muchos otros, los fallos nos. 558 de las 10 horas 20 minutos del 6 de mayo de 2010, 369 de las 10 horas 50 minutos del 16 de abril de 2009, 536 de las 10 horas 30 minutos del 27 de julio de 2007, 50 de las 15 horas 20 minutos del 20 de mayo de 1998; todos ellos en materia agraria. En civil: nos. 796 de las 14 horas 20 minutos del 1 de julio de 2010, 894 de las 9 horas 35 minutos del 14 de diciembre de 2007, 949 de las 11 horas 35 minutos del 1 de diciembre de 2006, 37 de las 14 horas 45 minutos del 10 de abril de 1996).”

4. Proceso ordinario contencioso administrativo: Impugnación de inscripción realizada por información posesoria

[Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VII]^v

Voto de mayoría

“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.” (Nº 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...” (Nº 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 Nº 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 adquiriera 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.”

5. Análisis normativo sobre el plazo para reclamar la nulidad del título adquirido mediante información posesoria

[Tribunal Agrario]^{vi}

Voto de mayoría:

"VI.- SOBRE EL FONDO: La Ley de Informaciones Posesorias regula un trámite de jurisdicción no contenciosa, mediante el cual, las personas que hayan adquirido un bien inmueble, y no posean título inscrito en el Registro Público, puedan obtenerlo, cuando hayan cumplido con todos los requisitos legales. Luego de su inscripción, cualquier persona que se pueda ver perjudicada puede impugnar el título, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley de Informaciones Posesorias, que literalmente dice: “*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 parra que esa Oficina cancele el asiento. Transcurrido el término de tres años de la inscripción del título, toda acción deberá decidirse en juicio declarativo*”. En el presente caso, los inmuebles titulados por Norman Chacón Morales, quedaron inscritos a su nombre el 16 de octubre del 2001 (folios 431 y 432), y el incidente de nulidad fue interpuesto diecinueve de junio del dos mil dos, dentro del plazo de los tres años previstos por el legislador. La actora Jiménez Zamora alega que el titular inscribió las propiedades con base en los planos H-299125-96 y H-299127-96, con un error en la colindancia sur, por lo que el demandado ha procedido a realizar actos para alterar los

linderos que siempre han existido. Manifiesta, contrató a un Ingeniero Topógrafo, Antonio Vásquez Castillo, para que midiera las fincas, quien detectó un error de más de tres hectáreas, que no corresponden al terreno titulado. El demandado, al contestar el incidente, afirma que los linderos que informan sus planos siempre han existido, que su información posesoria se basó en el plano hecho por el Agrimensor Ricardo Mora Fernández, del antiguo ITCO, siendo su parcela la número 34, y que “...*más bien hay un área de 2.3 hectáreas que siempre tuve en posesión pero no las incluí en los planos para hacer una medida directa a la otra finca que también me pertenece...*”. (folio 306 a 310). Por otra parte, indica, nunca ha intentado correr las cercas, o los linderos y no confía en el informe del topógrafo contratado por el incidentista. Es importante agregar, que en este incidente, si bien es cierto ambas partes ofrecieron, además de la documental aportada, y la pericial ordenada, declaración de varios testigos, sin embargo, en la diligencia de recepción de la prueba, del 20 de noviembre del dos mil dos (folio 348), ambas partes acordaron prescindir de ésta. En consecuencia, quedó como única prueba la documental y la pericial, la cual será apreciada de conformidad con las facultades que otorga el artículo 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria, es decir, libremente y sin sujeción estricta a las normas de derecho común."

6. Información posesoria agraria: Análisis normativo sobre el plazo de prescripción para reclamar la nulidad del título

[Tribunal Agrario]^{vii}

Voto de mayoría

"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. En el caso bajo examen se esta en presencia de un proceso ordinario el cual pretende obtener la nulidad del título dado a los codemandados mediante el trámite de información posesoria. Tal y como se expuso en la cita arriba transcrita la Ley de Informaciones

Posesorias pre vé la posibilidad a un tercero de solicitar la nulidad del título. Ello puede hacerse por dos vías: la incidental y por medio de un proceso ordinario. El plazo de caducidad para interponer la primera es de tres años. Vencido este plazo la parte interesada deberá acudir a la vía ordinaria. En el sub examine la información posesoria fue aprobada el 3 de mayo de 1989 (folio 8 a 9); inscrita en el Registro Público, bajo el sistema de folio real mecanizado del partido de Puntarenas número 60.597- 001 y 002. Tal y como consta en la certificación visible a folio 6 a 17, fue inscrita el día 17 de agosto de 1989. Al tenor del ordinal 868 del Código Civil aplicado de forma supletoria a esta materia el plazo para reclamar la nulidad de un título obtenido mediante el trámite de información posesoria es de diez años contados a partir de la fecha de inscripción en el registro correspondiente. Transcurrido este plazo se consolida el derecho de propiedad a favor del titular, y desde el punto de vista procesal no hay posibilidad de discutir el tema. Como se indicó supra la finca fue inscrita el 17 de agosto de 1989; el presente proceso fue notificado a la codemandada Espinoza Marín el 6 de diciembre del año 2000, de acuerdo al acta a folio 51 vuelto. Desde la inscripción a la fecha de notificación habían transcurrido 10 años 3 meses y 18 días, razón por la cual el plazo fatal se había verificado."

7. Adquisición mediante información posesoria: Análisis normativo sobre plazo de prescripción para reclamar la nulidad del título

[Sala Primera de la Corte]^{viii}

Voto de mayoría

"X.- El Código Civil establece: "Artículo 479.- El propietario que careciera de título escrito de dominio, podrá inscribir su derecho, justificando previamente su posesión por más de diez años, en la forma que indica el Código de Procedimientos. La inscripción de posesión no perjudicar, en ningún caso, al que tenga mejor derecho a la propiedad del inmueble, aunque su título no haya sido inscrito". Las reglas del Código de Procedimientos Civiles fueron sustituidas por las que se emitieron por separado en leyes especiales, entre ellas y en lo que a este asunto interesa, 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 contar n 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 reducir 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 conservar n 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, podr el Juez decretar en el expediente original, y mediante los tr mites de los incidentes, la nulidad absoluta del título y de su respectiva inscripción en el Registro, y librar la ejecutoria

correspondiente para que esa Oficina cancele el asiento. Transcurrido el término de tres años de la inscripción del título, toda acción deber 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 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, 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. XII.- En este asunto la prescripción tiene otra connotación, porque se trata de que el nuevo propietario, adquirente de la finca en remate judicial, no ha podido entrar en su posesión material o de hecho por impedirlo el anterior propietario y poseedor, conforme a la narración que se hizo en los Considerandos V a IX. En virtud de lo resuelto en el juicio ordinario de Ramón Onías Bustos Romero contra Ramón Vianney Díaz Angulo y Franklin Daniel Bustos Morales, a que se refiere el Considerando VIII, quedó establecido entre ellos con la autoridad y eficacia de la cosa juzgada material o sustancial, que los trasposos de Franklin Daniel a Bernardo Leal Leal y de éste a Ramón Onías fueron simulados, que Bernardo nunca poseyó la finca, que ésta nunca salió del poder de Franklin Daniel, en cuya posesión la tuvo hasta el día del remate, por lo que no se remató cosa ajena. Si el título posesorio quedó inscrito en el Registro el 17 de diciembre de 1981, se ordenó anotar el 30 de marzo de 1984 y se anotó efectivamente el 3 de abril de 1984, eso significa que el incidente de nulidad lo presentó el actor dentro de los tres años que indican los artículos 16 y 17 de la Ley de Informaciones Posesorias. El incidente fue finalmente denegado por resolución del Tribunal Superior de Liberia de las 13,35 horas del 30 de enero de 1985, que se notificó al actor el 12 de febrero de 1985, folios 139 y 140, esta demanda ordinaria fue presentada el 11 de marzo y notificada a los demandados el 4 y el 11 de marzo, fechas todas en 1985, folios 42, 50 a 52, y conforme consta además en el Considerando IX. Al no existir en la Ley de Informaciones Posesorias norma alguna sobre la interrupción de la prescripción, como lo señala el Tribunal Superior Agrario, deben aplicarse entonces las disposiciones del Código Civil, y el artículo 876, inciso 2, establece que toda prescripción se interrumpe por el emplazamiento judicial, embargo o secuestro notificado al poseedor o deudor, y en la materia de que se trata es el emplazamiento judicial tanto el de la presente demanda ordinaria, cuanto el del incidente de nulidad que dentro de la información posesoria estableció el actor. Interrupción que subsistía cuando esta demanda ordinaria se estableció y notificó, habida cuenta de que se presentó inmediatamente de denegado el incidente, y porque al actor no puede ni debe perjudicarse en este aspecto, la denegatoria del incidente sin pronunciamiento de fondo y con base en un criterio erróneo de los Tribunales, conforme se expresó en el Considerando XI. Para terceros rige la anotación en el Registro, la cual surte efectos desde su presentación, y a partir de entonces la transmisión de la propiedad o la constitución de cualquier derecho real sobre la finca, se entender hecha sin perjuicio del anotante, por disposición expresa de los artículos 455, 468, incisos 1 y 2, 469, 470, del Código Civil, 195 y 196, del Código de Procedimientos Civiles."

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, de normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final del 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 las citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley de Derechos de Autor y Conexos (Nº 6683), reproduce libremente las leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de esta ley. 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 CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

ⁱ Asamblea Legislativa. Ley 139 del 14/07/1941. Ley de Informaciones Posesorias. Fecha de vigencia desde 14/07/1941. Versión de la norma 4 de 4 del 23/12/2013. Colección de leyes y decretos: Año: 1941. Semestre: 2. Tomo: 2. Página: 398.

ⁱⁱ Sentencia: 00029 Expediente: 04-000276-0163-CA Fecha: 27/02/2014 Hora: 08:45:00 a.m. Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección II.

ⁱⁱⁱ Sentencia: 01457 Expediente: 07-100899-0642-CI Fecha: 31/10/2013 Hora: 09:20:00 a.m. Emitido por: Sala Primera de la Corte.

^{iv} Sentencia: 00881 Expediente: 02-000895-0163-CA Fecha: 28/07/2011 Hora: 08:55:00 a.m. Emitido por: Sala Primera de la Corte.

^v Sentencia: 00049 Expediente: 02-000895-0163-CA Fecha: 28/05/2010 Hora: 10:35:00 a.m. Emitido por: Tribunal Contencioso Administrativo, Sección VII.

^{vi} Sentencia: 00960 Expediente: 98-160079-0507-AG Fecha: 09/12/2004 Hora: 04:00:00 p.m. Emitido por: Tribunal Agrario.

^{vii} Sentencia: 00792 Expediente: 00-000112-0391-AG Fecha: 24/11/2003 Hora: 04:10:00 p.m. Emitido por: Tribunal Agrario.

^{viii} Sentencia: 00094 Expediente: 90-000094-0004-AG Fecha: 14/03/1990 Hora: 03:00:00 p.m. Emitido por: Sala Primera de la Corte.