

Ley de Informaciones Posesorias

Nº 139 de 14 de julio de 1941.

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

ARTÍCULO 1º.- El poseedor de bienes raíces que careciere de título inscrito o inscribible en el Registro Público podrá solicitar que se le otorgue, de acuerdo con las disposiciones de la presente ley. Para ese efecto deberá demostrar una posesión por más de diez años con las condiciones que señala el artículo 856 del Código Civil.

El escrito en que se promueva la justificación de la posesión, a fin de obtener la inscripción de un inmueble en el Registro de la Propiedad, conforme lo dispuesto en el párrafo anterior, deberá contener:

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

e) El nombre, apellidos, calidades y domicilio de la persona de quien adquirió su derecho en su caso, indicando si lo liga parentesco con ella, así como la causa y fecha de la adquisición;

f) Manifestación expresa del titular de que la finca no ha sido inscrita en el Registro Público, que carece de título inscribible de dominio y que la solicitud no pretende evadir las consecuencias de un juicio sucesorio; y

g) La estimación del inmueble y lugar para recibir notificaciones dentro del perímetro respectivo.

Cuando el titular no haya tenido la posesión decenal del inmueble podrá aprovechar la ejercida por sus transmitentes, según lo dispuesto en el artículo 863 del Código Civil; pero en este caso deberá presentar documento público en que conste el traspaso de su derecho, aunque no el de anteriores poseedores. (No vale la donación verbal. Art. 1397 CC **Voto 689-F-02 Sala Primera**)

Además, el titular necesariamente deberá aportar:

a) Su cédula de identidad, de acuerdo con la respectiva ley;

b) Un plano inscrito en la Oficina de Catastro, que determine la situación y medida de la superficie de la finca;

c) Certificación del Registro de la Propiedad, que indique si el titular ha inscrito otras propiedades a su nombre, por medio de informaciones posesorias y, en caso afirmativo, la descripción detallada de los respectivos inmuebles, a efecto de determinar si existe colindancia, continuidad o unidad entre ellos, de tal modo que pueda resultar burlada la presente ley o que una misma persona trate de titular una extensión mayor a la indicada en el artículo 15 de la presente ley; y

d) Cuando se trate de una rectificación de medida de finca inscrita, conforme al artículo 14, certificación del Registro de Propiedad, en que se indique la naturaleza, medida, linderos y gravámenes o anotaciones del inmueble, nombre, apellidos y calidades del propietario o propietarios y noticia de si ha sido objeto de rectificaciones en su medida con anterioridad, fecha de adquisición y fecha de inscripción por primera vez.

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

[Ficha del artículo](#)

ARTÍCULO 2º.- Los planos que se ejecuten para los efectos de esta ley serán levantados por los ingenieros miembros del colegio respectivo o por los topógrafos o agrimensores autorizados, todo de acuerdo con las leyes N° 3454 de 14 de noviembre de 1964 y N° 4294 de 16 de diciembre de 1968, y deberán aprobarse por el Departamento de Catastro del Instituto Geográfico Nacional y quedar inscritos en él.

Todos los planos deberán hacerse y presentarse de acuerdo con los reglamentos de esa Oficina y el profesional que los autorice será responsable de la exactitud de los datos y medidas que en ellos consigne.

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

[Ficha del artículo](#)

ARTÍCULO 3º.- Cuando en el plano presentado apareciere que el inmueble se encuentra atravesado por caminos públicos se inscribirá formando dos o más fincas, las cuales deberán ser descritas por aparte conforme al artículo 1º. Igualmente, el dueño de dos o más fincas situadas en el mismo cantón, podrá inscribirlas promoviendo una sola información posesoria.

En todos los casos, las afirmaciones del titularante tendrán carácter de declaración jurada, y cualquier falsedad le hará incurrir en las penas del perjurio, si no incurriere en delito de mayor gravedad, a juicio de la autoridad penal.

[Ficha del artículo](#)

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

racional. Si la finca es menor de 30 hectáreas, podrá presentar la prueba testimonial en vez de la inspección ocular. (Tribunal Superior Agrario voto 99-1999, conveniencia de realizar inspección aún en medida menor para proteger bienes del Estado, áreas públicas, inalienables etc.)

[Ficha del artículo](#)

ARTÍCULO 5º.- Recibida la solicitud, el Juez procederá de inmediato a su estudio y si notara omisiones le ordenará al interesado que las subsane. Subsanas las omisiones, el Juez citará a los colindantes, así como a los condueños, si los hubiere, para que en el término de un mes contado a partir de la notificación, se presenten a hacer valer sus derechos. No se citará a los que se den por notificados, ni a los que expresen por escrito su conformidad con la titulación, ni a los colindantes separados por calles públicas o linderos naturales. En la misma resolución se ordenará publicar por una vez un edicto en el "Boletín Judicial", en el cual se citará a los interesados para que dentro de un mes a partir de la publicación se presenten a reclamar sus derechos. El edicto contendrá un extracto de la solicitud.

Se ordenará también tener como partes a la Procuraduría General de la República por medio del respectivo representante en el circuito judicial, en todo caso; y al Instituto de Tierras y Colonización cuando la finca sea rural. Para la notificación, a éste, se comisionará a uno de los Jueces Civiles de San José, cuando el Juez que conoce de la información no sea de esta jurisdicción. Después de la notificación a los representantes de los organismos tenidos como parte, éstos dispondrán de un mes a partir de la misma para oponerse. La falta de apersonamiento o gestión de éstos no estorbará el procedimiento en ningún caso. La calificación de la finca en rural o urbana, corresponderá al Juez.

[Ficha del artículo](#)

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

[Ficha del artículo](#)

ARTÍCULO 7º.- Cuando el inmueble al que se refiera la información esté comprendido dentro de un área silvestre protegida, cualquiera que sea su categoría de manejo, el titular deberá demostrar ser el titular de los derechos legales sobre la posesión decenal, ejercida por lo menos con diez años de antelación a la fecha de vigencia de la ley o decreto en que se creó esa área silvestre.

Las fincas ubicadas fuera de esas áreas y que tengan bosques, sólo podrán ser tituladas si el promoviente demuestra ser el titular de los derechos legales de posesión

decenal, ejercida por lo menos durante diez años **y haber protegido ese recurso natural**, en el entendido de que el inmueble tendrá que estar debidamente deslindado y con cercas o carriles limpios.

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

Sin excepción alguna, los planos catastrados que se aporten en diligencias de información posesoria, deberán ser certificados por el Ministerio del Ambiente y Energía, por medio del ente encargado, el cual dará fe de si el inmueble que se pretende titular se encuentra dentro o fuera de esas áreas silvestres protegidas.

(Así reformado por el artículo 72, inciso c), de la Ley Forestal No.7575 del 13 de febrero de 1996).

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

[Ficha del artículo](#)

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

a efecto de que el titular pueda accionar en la vía contencioso-administrativa, contra el Estado o dicho Instituto, en discusión de sus derechos a acogerse a las disposiciones de la presente ley.

[Ficha del artículo](#)

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

En esta diligencia podrá interrogarse a los testigos si no se hubiere hecho, o podrá pedírseles ratificación de su declaración.

No será necesaria esta diligencia cuando la finca fuere rural y no exceda de treinta hectáreas, o fuere urbana. De todas las diligencias se levantará un acta que firmarán el funcionario, los asistentes y testigos, salvo que alguno de éstos no quisiere o no pudiere hacerlo, lo que se hará constar.

Los funcionarios y empleados que intervengan en la diligencia no podrán cobrar honorarios y sólo tendrán derecho a gastos, cuyo monto se indicará en el acta y serán a cargo del titular.

[Ficha del artículo](#)

ARTÍCULO 10.- Concluida la información, el Juez dará audiencia sobre el resultado de la misma, por el término de ocho días, a la Procuraduría General de la República, por medio de su representante, en el respectivo circuito judicial. Transcurrido aquél sin que

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

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

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

[Ficha del artículo](#)

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

[Ficha del artículo](#)

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

Se examinará de nuevo a los testigos que declararon antes, o a otros si aquéllos no pudieren ser habidos, a fin de que atestigüen sobre la identidad de la finca. Toda rectificación se hará con citación y audiencia de la Procuraduría General de la

República y de las partes interesadas en los mismos términos expresados en el artículo 5º de la presente ley.

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

Ficha del artículo

ARTÍCULO 13.- La cabida de las fincas inscritas antes del 23 de octubre de 1930 o sus segregaciones, podrá ser rectificadas sin necesidad de expediente, y con la sola declaración del propietario en escritura pública; podrá ser aumentada hasta la cantidad que el plano indique, cuando este determine una cabida que no exceda de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), hasta un cincuenta por ciento (50%) en las fincas de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) e inferiores a cinco hectáreas; hasta un veinticinco por ciento (25%) de la cabida de las fincas de más de cinco hectáreas e inferiores a treinta hectáreas y hasta un diez por ciento (10%) de la cabida en las fincas de más de treinta hectáreas.

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

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

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

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

[Ficha del artículo](#)

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

Aprobada la información, el juez ordenará que se haga en el Registro Público la rectificación del asiento correspondiente, sin perjuicio de tercero de mejor derecho y, con ese objeto, extenderá certificación de la resolución una vez firme.

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

[Ficha del artículo](#)

ARTÍCULO 15.- Los títulos de propiedad que se otorguen con arreglo a las disposiciones de la presente ley, no podrán exceder de trescientas hectáreas. Las limitaciones establecidas en este artículo, constituyen el máximo de área a inscribir por el titulado, y éste no podrá evadir a aquéllas, mediante la formulación de solicitudes sucesivas.

[Ficha del artículo](#)

ARTÍCULO 16.- La propiedad que se adquiriera por la presente ley, queda definitivamente consolidada para terceros a los tres años, los cuales se contarán a partir del día de la inscripción del respectivo título en el Registro Público, ya que se limita a ese plazo la prescripción negativa de la acción de terceros a quienes pueda afectar. Este plazo se reducirá a un año únicamente para el efecto de solicitar y obtener préstamos de los organismos del Sistema Bancario Nacional o del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (Texto modificado por resolución de la Sala Constitucional No. 247-2001 de las 14:49 horas del 10 de enero de 2001, que anuló por inconstitucional el párrafo tercero).

[Ficha del artículo](#)

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.

[Ficha del artículo](#)

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.

[Ficha del artículo](#)

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

a) Si el fundo es enclavado o tiene frentes a caminos públicos, con ancho inferior a veinte metros, estará afecto a las reservas que indica la Ley General de Caminos Públicos;

b) A las reservas que indica la Ley de Aguas en sus artículos 72 y 73, cuando existieren aguas de dominio público o privado, en su caso; y

c) A la prohibición de destruir bosques o arboledas que contengan especímenes vegetales o animales, que estén en proceso de extinción (* sic) en el país, a juicio del Ministerio de Agricultura y Ganadería.

(* sic: debe entenderse "extinción")

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

ch) Si la finca fuere declarada de aptitud forestal por la Dirección General Forestal, dentro del mes que señala el artículo 5º de esta ley, quedará prohibido cortar árboles en un veinticinco por ciento de su cabida, salvo los que esa Dirección autorizare para renovar bosque y previo cultivo de cinco o más árboles de la misma especie por cada árbol que se autorice a cortar.

(Así adicionado por el artículo 18 de la ley No. 6184 de 29 de noviembre de 1977).