



Antecedentes

Recientemente, la Asociación de Profesionales en Topografía y Agrimensura de la Región Caraigres consultó, que en las diligencias de información posesoria, cuando se le da audiencia a la Procuraduría General de la República, el ente procurador está solicitando la cancelación de planos anteriores en los cuales se consigna diferente poseedor, con el inconveniente que en algunos casos esta persona ha fallecido o no se puede localizar.

Se procede a compartir la respuesta dada a la Asociación, misma que consideramos puede ser de utilidad para todos los agremiados del CIT.

En primera instancia conviene apuntar algunos conceptos que nos servirán para ir dando respuesta a la solicitud.

DERECHO DE PROPIEDAD

Recordar que el Derecho de Propiedad es regulado por el Código Civil, Ley número 63 del 28 de setiembre de 1887 y el Código Procesal Civil, Ley número 7130 del 16 de agosto de 1989.

El profesor Alberto Brenes Córdoba, en su obra “El tratado de los Bienes” nos define este derecho como, “es el más complejo que se puede tener sobre una cosa. Es el derecho real por excelencia: todos los otros no son más que emanaciones de él, formas parciales del dominio, incapaces por si solas de dar la plenitud del goce”.

El derecho de propiedad es un derecho exclusivo, ya que sobre el mismo objeto nadie puede tener dominio absoluto.

ARTÍCULO 264.- *El dominio o propiedad absoluta sobre una cosa,*

Comprende los derechos:

1º.- *De posesión.*

2º.- *De usufructo.*

3º.- *De transformación y enajenación.*

4º.- *De defensa y exclusión; y*

5º.- *De restitución e indemnización*

El mismo Código Civil, en su artículo 267, señala:

ARTÍCULO 267.- *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. Ver artículos 451,455 y 480 del Código Civil.*

Lo citado, tiene como fin el tener la claridad de la solemnidad con que se encuentra revestido un título de propiedad, acción que demanda de la mayor rigurosidad y examen, por parte de nuestro ordenamiento jurídico, para proceder con una inscripción en el Registro Inmobiliario.

LA POSESION

Según la doctrina, debemos entender la posesión como “la tenencia de una cosa bajo poder y voluntad de una persona, o el goce de un derecho”, aquí importante recalcar que debe de tenerse el poder de hecho sobre el objeto y de igual forma la voluntad de retenerlo.

La posesión puede darse de dos modos, el primero es el ejercer los actos posesorios de forma inmediata y por si mismo o poder valerse de terceros para que ejecuten estos actos por cuenta y responsabilidad de quien los ordena.

La buena fe, es un principio fundamental del derecho y en general siempre se presume, el poseedor no tiene que probar la buena calidad del título, es quien se opone el que tiene la obligación de demostrar la mala fe de quien alega la posesión.

INFORMACION POSESORIA

En nuestro país, existe un procedimiento mediante la ley número 139 del 14 de julio de 1941, (LEY DE INFORMACIONES POSESORIAS), que permite, a aquellos poseedores, la inscripción de un título de propiedad de aquel bien que careciere del mismo. Para lograr este objetivo, se debe de ser consecuente con lo que señala el artículo 856 del Código Civil,

ARTÍCULO 856.- *La posesión ha de ser en calidad de propietario, continua, pública y pacífica.*

La Ley de Informaciones Posesorias, es una Ley especial, que está integrada con el resto de nuestro ordenamiento jurídico, y que nos señala con absoluta claridad el procedimiento y pasos a seguir para obtener un resultado satisfactorio de inscripción de un bien.