

## LA ACCIÓN DE DOBLE TÍTULO EN COSTA RICA: UNA SITUACIÓN PARADÓJICA DENTRO DE LOS DERECHOS REALES

*“Las diversas concepciones de justicia son el producto de diferentes nociones de sociedad”. Rawls, 2014, p. 23.*

*Mariano Arguello Rojas<sup>1</sup>*

Fecha de recepción: 19 de enero del 2024

Fecha de aprobación: 2 de setiembre del 2024

**RESUMEN:** La presente investigación sienta las bases jurídicas para delimitar el campo operativo de la denominada “acción de doble título”. Tal acción tiene su cabida en sede judicial cuando dos o más personas sean físicas o jurídicas tienen perfectamente inscrito su título de propiedad privada en el Registro Nacional, sin embargo, el respectivo derecho real que deriva de aquella inscripción abarca dos o más áreas de terreno total o parcialmente coincidentes en la materialidad. El análisis realizado permite visualizar en forma crítica la tendencia jurisprudencial imperante,

---

<sup>1</sup> Es doctor en Derecho por la Universidad Estatal a Distancia; máster en Administración de Justicia Enfoque Socio jurídico con énfasis en Derecho Civil de la Universidad Nacional de Costa Rica y máster en Derecho Constitucional por la Universidad Estatal a Distancia. Es especialista en derecho notarial y registral por la Universidad de Costa Rica (UCR). Ostenta un diploma de especialización en Derecho Civil por la Escuela Judicial. Es licenciado en Derecho con énfasis en Derechos Humanos por la UCR. En el 2011, fue medalla de honor y obtuvo el primer promedio del Sistema de Estudios de Postgrado en Derecho y del Área de Ciencias Sociales (a nivel de especialidad) de la UCR. En el 2019, obtuvo el primer promedio en el posgrado cursado en la UNA. En general, todas sus graduaciones han sido con distinción. Desde el 2012, es juez de la República y ha desempeñado su cargo en la Jurisdicción Civil, Laboral y Contencioso-Administrativa. Actualmente labora como Juez 5 de Apelación Civil. A partir del 2015, es profesor de derecho en la UCR (Sede de Occidente) donde imparte los cursos de Derecho Romano y Teoría General del Proceso. Es autor de dos libros y más de treinta artículos de investigación publicados en obras colectivas y revistas jurídicas especializadas a nivel nacional y latinoamericano. Ha fungido como facilitador en la Escuela Judicial y director de varios TFG presentados en la UCR. Es investigador, conferencista, articulista y par valorador de la Revista de Ciencias Jurídicas de la UCR. Integrante de la Asociación Costarricense de la Judicatura y miembro fundador del Instituto Panamericano de Derecho Procesal-Capítulo Costa Rica. Correos electrónicos: [arguellomariano@gmail.com](mailto:arguellomariano@gmail.com) o [luis.arguellorojas@ucr.ac.cr](mailto:luis.arguellorojas@ucr.ac.cr)

y sienta algunas conexiones con otros institutos sustantivos y procesales. Finalmente, se presentan algunas posibles soluciones en aquellos casos en los cuales la vía de la acción de doble título no resulta del todo satisfactoria.

**PALABRAS CLAVE:** Propiedad privada; Derechos reales; Acciones judiciales; *iura novit curia*; Tutela judicial efectiva.

**ABSTRACT:** This investigation lays the legal foundations to delimit the operational field of the so-called “double title action.” Such action has its place in court when two or more persons, whether natural or legal, have perfectly registered their private property title in the National Registry, however, the respective real right that derives from that registration covers two or more areas of total land or partially coincident in materiality. The analysis carried out allows us to critically visualize the prevailing jurisprudential trend, establishing some connections with other substantive and procedural institutes. Finally, some possible solutions are presented in those cases in which the double title action route it’s not completely satisfactory.

**KEYWORDS:** Private property; Real rights; Judicial actions; *iura novit curia*; effective judicial protection.

**ÍNDICE:** I.- Nota introductoria: planteamiento del problema. II.- Fundamento y posibles respuestas del ordenamiento jurídico. III.- Postura jurisprudencial asumida por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. IV.- Conceptualización y caracteres operativos. V.- La interacción de la doble acción con el precepto *iura novit curia*; V.A. Algunas clarificaciones jurisprudenciales sobre la máxima: *iura novit curia* y su concurrencia con los supuestos de título repetido. VI.- La incompatibilidad de la acción de doble título con la acción reivindicatoria. VII. Propuesta de abordaje integral: sobre la garantía de evicción y el error registral. VIII.- A modo de conclusión. IX.- Referencias bibliográficas; IX.A- Doctrina; IX.B.- Jurisprudencia; IX.C.- Normativa.

## I.- Nota introductoria: planteamiento del problema

La problemática que aquí se encierra denota que existen escenarios conflictivos en el campo de los derechos reales donde las acciones (reivindicatoria, publiciana, de usucapión, negatoria, declarativa de certeza, confesoria, tutela interdictal etc.), resultan absolutamente inviables para solventar el conflicto real que suscita la incompatibilidad objetiva entre personas propietarias con títulos inscritos. Los detalles y/o particularidades que implica la acción de títulos repetidos, resultan disímiles con la cobertura regulatoria que aquellas presentan. Por tanto, un inadecuado tratamiento probatorio, una deficiente técnica forense, a la hora de esbozar las pretensiones de la demanda-reconvención o en general un indolente planteamiento de la teoría del caso, pueden llevar al más contundente fracaso en las resueltas del proceso judicial.

Un derecho real que no pueda ser defendido judicialmente equivale a un derecho inexistente. Recuérdese que, aunque los juristas romanos no dominaron la diferencia entre derechos reales y personales, sí establecieron una bifurcación en las acciones para su tutela. Existía una “*actio in rem*, que se dirigía contra quien poseyere la cosa al momento de demandar y una *actio in personam*, donde el legitimado pasivo era el deudor” (Peralta, 2015, p. 126), lo cual evidencia la importancia de tener en cuenta los basamentos teóricos esenciales para evitar caer en evaluaciones jurídicas apresuradas.

Ciertamente, la acción de doble título comparte con las demás acciones reales, la aspiración de regular una necesidad práctica que tiene por norte garantizar la pacífica convivencia entre las personas. Sin embargo, debido a la marcada peculiaridad que implica el choque entre derechos reales —a la postre de igual jerarquía (propiedad con título inscrito vs. propiedad con título inscrito)— el ordenamiento jurídico tendrá que tomar una elección de una sobre otra, utilizando un parámetro de prevalencia que no siempre resultará armónico o indiscutible. Que

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

tampoco ha sido siempre homogéneo durante el paso de los años según se constata del estudio concienzudo de la casuística jurisprudencial nacional.

El objetivo general de la presente propuesta investigativa es examinar los presupuestos de habilitación de la acción de doble título para destacar las razones que justifican la preponderancia de una propiedad registral sobre otra. Bajo este contexto, se busca generar un sustrato teórico que permita clarificar algunos equívocos forenses que revela el estudio jurisprudencial y despejar incógnitas concretas que gravitan sobre esta acción real.

Por esta elemental razón, la principal fuente de consulta utilizada en la investigación son sentencias que han sido debidamente estudiadas para revelar los rasgos comunes que derivan de la acción de doble título y que permiten trazar, en un primer momento, cuáles son las posibles repuestas que puede brindar el derecho para dilucidar tal colisión de derechos reales. Luego se presenta la tesis jurisprudencial que ha triunfado en los últimos años en Costa Rica, para inferir el marco de conceptualización y presupuestos de habilitación de esta acción real.

En una segunda dimensión, se destaca la interacción que eventualmente puede tener la acción de doble título con los alcances del precepto *iura novit curia*, para posteriormente aislar su radio de actuación frente a la acción reivindicatoria. Finalmente, el estudio cierra con una propuesta de abordaje integral que pretende explorar posibles escenarios de repuesta frente al título registral vencido con ocasión de las consecuencias de la acción judicial.

## **II.- Fundamento y posibles respuestas del ordenamiento jurídico**

Se cuenta que un talentoso hombre de leyes, que tenía entre sus pensamientos la advertencia de Montesquieu, pronunció vivazmente al promulgar el Código Civil vigente que: “no hay mayor tiranía que aquellas leyes que no sirven” (Zeledón, 1987, p. 61). Pues bien, el impetuoso muchacho que para aquel entonces era presidente de la República, se llamaba Bernardo Soto Alfaro (1854-1931) y, por

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

ende, bajo la advertencia de este mandatario —que también llevó el seudónimo del político romano "Cincinato"— conviene de entrada preguntar por el sustento jurídico que brinda auspicio a la acción de doble título en el ordenamiento jurídico costarricense.

En esta orientación epistemológica es dable destacar la siguiente postura jurisprudencial que con gran acierto ha clarificado tal incógnita al disponer: “El principio que sustenta la acción ordinaria de nulidad de títulos repetidos es el de *seguridad jurídica*”. (Conf. Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Voto N° 000315-F-2018 de las catorce horas y treinta y cuatro minutos del diecinueve de abril de dos mil dieciocho).

La ciencia jurídica no puede tutelar las incompatibilidades. Dos derechos reales no pueden ser y no ser al mismo tiempo y en el mismo sentido. A diferencia de los derechos personales u obligaciones, por esencia un derecho real implica una relación jurídica directa e inmediata de un titular sobre un bien (cosa)<sup>2</sup>. No deben ni

---

<sup>2</sup> El carácter teórico del derecho real ha sido analizado ampliamente en la doctrina civilista (v.gr., Albaladejo, 2013, Díez Picazo, 1978 o Calatayud, 2019). En este particular, los debates han gravitado sobre pequeñas matizaciones lingüísticas sin que se avise una orientación disruptiva que se desmarque del criterio tradicional; sobre tal noción —por su carácter ilustrativo y por prevenir de aquellos viejos jueces civilistas que derrocharon con su pluma real vocación jurisdiccional— resulta útil el siguiente extracto forense que a pesar de los años sigue manteniendo plena vigencia: “*Como bien es sabido, los derechos reales recaen directa e inmediatamente sobre una cosa. El objeto del derecho real es una cosa por lo que supone un poder directo e inmediato sobre la cosa. Además, el derecho real tiene eficacia erga omnes por lo que todos los miembros de la comunidad están obligados a permitir que su titular ejercite su derecho en forma exclusiva. De este atributo del derecho real, se deriva el denominado ius perseguendi entendido como la facultad a su titular para seguir la cosa donde quiera que vaya y para invocar su derecho, cualquiera que sea la persona que posea la cosa sobre la cual recae. Por ende, no es usual que los derechos reales coexistan sobre una misma cosa en un plano de igualdad. Así cuando se trata del derecho de propiedad, un propietario o un conjunto de propietarios necesariamente excluye a los otros. Por tanto, cuando varios sujetos pretenden el mismo derecho de propiedad sobre la cosa, es necesario determinar cuál de ellos debe prevalecer. Se impone, pues, un criterio de ordenación de los derechos reales. Como indican La Cruz Berdejo y Sancho Rebullida: “ Dos o varios derechos reales difícilmente pueden coexistir sobre una misma cosa en un plano de igualdad: si hay varias hipotecas, una será primera y otra segunda y no cabe que haya a la vez dos usufructos idénticos y plenos o dos*”

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

pueden coexistir matrículas registrales que involucren dos o más representaciones catastrales que total o parcialmente coincidentes generan un efecto excluyente sobre un mismo inmueble, pues aquello supondría rasgar el manto de la seguridad jurídica que permea la propia interacción intersubjetiva en el ámbito social.

La seguridad jurídica ha sido una aspiración constante del ser humano. En este particular, el estudio del civilista por el derecho romano cosecha frutos que a muchas personas, que tienen clavada su mente en las tendencias de los discursos populistas, les puede resultar inesperados (Argüello, 2022). Por ejemplo, la Ley de las XII Tablas romana, representó en la historia del derecho un vibrante esfuerzo por plasmar un texto que denotara márgenes de previsibilidad con ocasión de los potenciales quebrantos al orden social y patrimonial.

La seguridad jurídica emparenta con la confianza legítima que ostenta aquella persona al sentir que en el desarrollo diario de sus múltiples relaciones jurídicas (sea como ente activo o pasivo) no sufrirá quebrantos violentos o cambios disruptivos que vengán de la noche a la mañana a variar drásticamente su esfera existencial (v.gr. derechos adquiridos de buena fe y situaciones jurídicas consolidadas), pues al reconocer la validez y legitimidad del derecho vigente tiene justificadas expectativas de que éste ha de cumplirse y que, en caso de menoscabo, encontrará en el mismo ordenamiento jurídico la vías y garantías para su tutela.

En el derecho del siglo XXI la seguridad jurídica muestra los puentes de conexión que existen entre el derecho privado patrimonial y la Constitución Política, pues los alcances que en concreto se brinden del principio en comentario dependen en gran medida de la visión que tenga la persona intérprete constitucional en un momento y espacio dado. Quien quiera ser un verdadero civilista debe partir

---

*propiedades. Los derechos deben “ponerse en cola” jerarquizarse, y para eso, para ponerlos en orden, hace falta un criterio de ordenación” (La Cruz Berdejo y Sancho, 2001, p. 38).*

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

siempre del texto y contexto constitucional. Por tal razón —y con buen tino—, la propia Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia ha citado en algunas de sus sentencias la definición esbozada por la Sala Constitucional al brindarle contenido al principio de la seguridad jurídica, que valga acotar, no por ser extendido en su citación es debidamente asimilado en sus implicaciones por la comunidad jurídica.

De este modo, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en el Voto N° 002223-F-S1-2020 de las diez horas cuarenta y siete minutos del veinte de agosto de dos mil veinte, haciendo gala de precedentes constitucionales indica que la seguridad jurídica es:

La garantía dada al individuo de que su persona, sus bienes y sus derechos no serán objeto de ataques violentos o que, si éstos llegan a producirse, le serán aseguradas por la sociedad, protección y reparación: es la situación del individuo como sujeto activo y pasivo de relaciones sociales, que sabiendo o pudiendo saber cuáles son las normas jurídicas vigentes, tiene fundamentales expectativas de que ellas se cumplan. Ese valor jurídico pretende dar certeza contra las modificaciones del Derecho, procura evitar la incertidumbre del Derecho vigente, es decir, las modificaciones jurídicas arbitrarias, realizadas sin previo estudio y consulta. (Voto 267-12)

También, este principio se asocia a “la necesidad de que las situaciones jurídicas consumadas no se mantengan en estado precario todo el tiempo, con menoscabo del orden público y la paz sociales” (voto 10176-2011), o bien, el obligado, marco normativo para que el ciudadano sepa a qué atenerse en sus relaciones con la administración. Así, la seguridad jurídica en sentido estricto, no precisa tener un determinado contenido, sino que bastará con la existencia de un

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

conjunto de disposiciones que fijen consecuencias jurídicas frente a ciertos hechos o actos (voto 10375-2011). Todos los anteriores criterios, desarrollados por la Sala Constitucional.

Visto el contenido de la seguridad jurídica (al menos en sus caracteres más elementales) se cuenta con una base precisa para partir en búsqueda de una asimilación integral de la acción de doble título. La seguridad pública, precisamente opera sobre la base de este principio. Sea como fuere, de seguido cabe cuestionar: ¿Pero a quién se le garantiza realmente tal seguridad jurídica? ¿Cuál de los titulares registrales ha de prevalecer sobre el otro? ¿Será que la seguridad jurídica se inclina por el título más antiguo en su constitución o inscripción? ¿O será que la seguridad jurídica prevalece sobre aquel que tenga la posesión o tenencia del bien inmueble? ¿Debe imponerse el título de mayor valor económico o acaso de extensión territorial?, en todo caso ¿Cabe algún criterio distinto?, y después de todo ¿Existe una seguridad jurídica para el titular con título repetido que pierde la propiedad? ¿Qué hacer?

### **III.- Postura jurisprudencial asumida por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia**

Respecto de la acción de doble título, es común encontrar, en los repertorios jurisprudenciales y fallos de primera instancia, la cita que suelen realizar tirios y troyanos de la doctrina que sobre este particular ha sentado la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. En esta orientación, la referida instancia casacional trae a colación (a modo de referencia) sentencias dictadas en 1958 y 1974, para a partir de allí reconocer la existencia de un cambio de criterio que con el pasar de los años se presentó respecto de esta temática. Reconoce: "(...) Y en los títulos repetidos se refiere, *la más reciente jurisprudencia* ha establecido que rige no el más antiguo sino el título mejor, lo que está caracterizado fundamentalmente por la posesión." (Sala Primera, voto 84-1992).

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



Tomándole la palabra a la Sala Primera, es dable hipotizar que durante un arco considerable de tiempo privó en Costa Rica la tesis de que frente a la colisión de títulos repetidos debía prevalecer aquel que resultará más antiguo en haber logrado su correcta inscripción registral (Conf. Art 462, Código Civil). La balanza de la justicia se inclinaría ante la máxima: “primero en el tiempo, preferido en el derecho” (*prior tempore potior iure*) contando aquella regla con su soporte jurídico-positivo entre otros, en el conocido numeral 455 del Código Civil.

Sin embargo, la regla formal y/o tesis temporal que dimensiona el conflicto entre derechos reales y que da prevalencia al título más antiguo, puede generar inconsistencias en la especie de los títulos de propiedad repetidos, pues la realidad material puede resultar muy diferente que aquella aparente proyección que dimana de la información registral. Se avisa la existencia de un giro jurisprudencial que se inclina por un criterio sustancial (tesis material y/o cualitativa) que trata de compatibilizar la respuesta del derecho con la dinámica externa percibida por la comunidad. De allí que se establezca que en caso de títulos de propiedad repetidos sobre un mismo terreno (aún los convalidados por la prescripción), el problema y/o conflicto se debe resolver prefiriendo a quien ostente de forma más completa los atributos del dominio (Código Civil, 1885, art. 264), particularmente el de la posesión (Codigo Civil, 1885, art. 277), que vendría siendo el factor probatorio por excelencia (título mejor) que marcará el derrotero del criterio jurisdiccional de prevalencia.

En suma, de acuerdo con la jurisprudencia de Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia:

en el caso de títulos repetidos se deben examinar los otros atributos del dominio. Ello es así, porque es una circunstancia especial y excepcional que se puede presentar, donde la máxima de ‘primero en tiempo primero en derecho’ consagrada en el Código Civil, como ha quedado claro, no aplica

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

<http://revistas.ucr.ac.cr/index.php/iusdoctrina>

para el supuesto que ahora se dilucida. No significa ello que la publicidad registral haya perdido alguna validez, sino que se está ante una situación singular, donde un mismo terreno se ha titulado dos veces y ha generado dos propietarios distintos. (Conf. Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Votos: (i) N° 823 de las quince horas y treinta y cinco minutos del dieciséis de noviembre de dos mil siete, (ii) N° 370 de las diez horas cincuenta minutos del veintiséis de abril de dos mil dieciocho y (iii) N° 002615-F-S1-2020 de las quince horas cincuenta y ocho minutos del doce de noviembre de dos mil veinte).

En derivación de lo anterior, al acreditarse probatoriamente —normalmente mediante criterios periciales topográficos y medios documentales (Código Procesal Civil, 2016, arts. 44 y 45) — la existencia de una duplicidad de asientos registrales sobre una misma área de terreno que involucra a dos o más predios en conflicto y que en modo concurrente otorga la condición de dueño o dueña en forma excluyente a las partes involucradas, corresponderá determinar en cada caso en particular quién ha ostentado en clave prevalente mayores atributos del dominio y medularmente quien ostenta de hecho en la materialidad la posesión, para así hacer prevalecer la protección en Sede Judicial.

#### **IV.- Conceptualización y caracteres operativos**

Cuando se opta por presentar un concepto jurídico se debe tener presente las propias limitaciones del lenguaje humano. Además, quien tenga nervio republicano comprende de seguido que cualquier definición intentada no puede ser la única o mejor, sino tan solo una más de tantas posibles, siempre y cuando, claro está, se respeten algunos límites teóricos razonables. El célebre maestro español

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



Alejandro Nieto (2007) advertía contra los riesgos del “fetichismo jurídico”, sea aquellos vagos discursos que en su contenido argumentativo suelen prácticamente emparentar al derecho con la encarnación de una especie de “fuerza metafísica” que —así como los collares, muñecos o conjuros— busca ilusamente solucionar con su sola invocación todos los males que se procuran resolver. En consecuencia, se advierte que en esta investigación, cuando se propone una conceptualización o se sitúa una definición, lo que se busca no es conquistar algo así como “el monopolio de la verdad” sino más bien brindar una mera orientación didáctica para que posteriormente cada quien pueda completarla, perfeccionarla o incluso desvirtuarla.

En palabras propias, la denominada acción de doble título se puede proyectar como aquella hipótesis conflictiva en la cual dos o más personas propietarias tienen inscrito en el Registro Nacional su respectivo derecho real sobre dos áreas de terreno coincidentes; esto es, existe una situación deficiente de traslape entre los inmuebles, mismos que contando con su respectivo asiento registral y plano catastrado abarcan en la realidad fáctica y/o material el mismo terreno o parte de este; por tanto, al no resultar congruente la dimensión catastral y registral con la realidad fáctica, el derecho deberá sentar un criterio de prevalencia para tutelar un título de propiedad repetido sobre otro, aspecto que, para el caso costarricense, vendría impuesto por aquel que tenga los mayores atributos del dominio en general y de posesión en particular.

Lo expuesto resulta complementado con lo dicho por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, que respecto de la acción en comentario ha clarificado que esta surge: “cuando dos personas de buena fe y al amparo de la publicidad registral, adquieren un terreno y esta situación surge por deficiencias del sistema costarricense.” (Sala Primera, Voto N° 823- 2017). Lo anterior, permite reconocer que, en rigor, la acción de doble título entraña una apariencia creada por una deficiencia registral, pues de una u otra manera, el Registro Nacional ha propiciado

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

una proyección de la publicidad registral en forma incorrecta. Este aspecto, será abordado en el acápite VII.

#### **V.- La interacción de la doble acción con el precepto del *iura novit curia***

Cabe indagar, ¿la acción de doble título encuentra cobertura en la máxima del *iura novit curia*? ¿Es factible que un Tribunal de Justicia recalifique jurídicamente las pretensiones de la parte actora y/o reconvencional si en el ínterin del proceso se acredita probatoriamente un presupuesto de acción real distinta de la originalmente planteada? ¿Cuáles son los límites? ¿Dónde queda el derecho de defensa de la parte demandada-reconvencional? Por el contrario ¿Será conveniente desestimar una acción por cuestiones formales si aquello implica que siga existiendo en la realidad material inconsistencias que se reflejan en el Registro Nacional? ¿Existe un interés público en este tema?

Como se puede palpar, el tópico que aquí se presenta a indagación tiene hondas repercusiones en diversos campos del quehacer jurídico y, en lo medular muestra, las implicaciones prácticas del instituto sometido a examen. Además, resalta la insoslayable relación que presentan las acciones reales (derecho sustancial) con los causes del derecho procesal, donde cabe siempre evocar aquel carácter de instrumentalidad que predica el segundo respecto del primero.

Sea como fuere —y más allá de las reservas teóricas o de garantismo procesal que desde el ámbito académico se puedan ensayar— lo cierto del caso, es que en Costa Rica, quizá en modo inadvertido, la dinámica jurisprudencial (principalmente en sede jurisdiccional agraria) se ha inclinado por admitir que la acción de doble título resulta compatible con los alcances del precepto *iura novit curia*; de suerte tal, que si en un litigio determinado las partes procesales invocan otras acciones reales (v.gr., reivindicatoria, publiciana, usucapión etc.) pero del marco pretensional resulta factible deducir la habilitación consecuencia de la recuperación o prevalencia del derecho de propiedad privada frente a la contraparte,

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

que implica la acción de doble título, aquella puede ser aplicada directa y oficiosamente por el tribunal de justicia aunque la parte interesada técnicamente no la haya siquiera invocado.

Para evidencia de lo expuesto cabe traer a colación la siguiente cita argumentativa del Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, que, en voto N° 000315-F-2018 de las catorce horas y treinta y cuatro minutos del diecinueve de abril de dos mil dieciocho, en forma enfática dispone,

La acción de doble título en casos como el presente, donde no se denomina como tal por las partes, ni se emiten pretensiones directamente sobre el doble título, en virtud del principio de derecho *lura Novit Curia*, corresponde ser analizadas bajo los presupuestos de ésta última acción real al compartir ambos inmuebles una zona común que es el objeto de discusión y resolver el conflicto planteado.

Tal criterio ha sido reiterado en otros precedentes de la jurisprudencia de aquella instancia (v.gr., Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, votos: (i) N° 264-F-17 de las quince horas y treinta y cinco minutos del veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, (ii) N° 1013-F-18 de las dieciséis horas y veintiséis minutos del veintiséis de octubre de dos mil dieciocho y (iii) N° 1151-F-2020 de las trece horas veintiuno minutos del veintitrés de noviembre de dos mil veinte), lo cual denota la existencia de una doctrina que echa mano de tal posibilidad para resolver de forma integral el conflicto sometido a estrados judiciales. Sin embargo, es de esperar que aquella visión flexible respecto del *iura novit curia* tenga sus potenciales reservas o mayores limitaciones en otros contextos procesales (v.gr. civil o contencioso administrativo) de allí que resulta imperativo tener claro algunos de sus

alcances más elementales para, de esta forma, juzgar por cuenta propia la operatividad real frente a la acción de doble título.

**V.A.- Algunas clarificaciones jurisprudenciales sobre la máxima *iura novit curia* y su concurrencia con los supuestos de título repetido.**

En otra ocasión (Argüello, 2019) hemos buscado demostrar las ingentes repercusiones que ostenta el brocardo *iura novit curia* sobre la configuración del proceso civil costarricense y en particular, señalamos algunas manifestaciones que suelen pasar inadvertidas sobre el derecho de defensa. Luego, a los efectos que acá nos conciernen, basta señalar que esta máxima es de amplio uso en la práctica jurisdiccional costarricense. Su radio aplicativo no es patrimonio exclusivo de una materia o jurisdicción, encontrando “carta de ciudadanía” en ámbitos tan variados como lo penal, civil, laboral, agrario, familiar y hasta contencioso-administrativo. Una simple búsqueda en diversos compendios jurisprudenciales, sean estos físicos o digitales, comprueban esta situación.

De seguido se pasará nota por algunos pronunciamientos jurisdiccionales que dan cuenta de su utilización. Así, se cuenta con un interesante antecedente, emitido por el Tribunal Primero Civil de San José, Voto 492-2C del veintiséis de junio del dos mil catorce, donde se recoge la que se considera es la perspectiva más tradicional del aforismo que acá se comenta. En aquella resolución se hace una traducción literal del mismo, entendiéndolo como que el “Juez conoce el derecho” y deriva el entendimiento que incluso tenía desde vieja data la extinta Sala de Casación, pues se hace cita de la sentencia N° 67 del año 1962, rescatando: “que el tribunal no se halla atado por los errores o las omisiones de las partes y que en la búsqueda del derecho todos los caminos se hayan abiertos ante él”. De esta manera, se reconoce que el aforismo impacta de forma elocuente tanto en el derecho material como procesal, e incluso para clarificar sus alcances se presenta un desarrollo etimológico del precepto:

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](#)

- (i) *Curia*: sujeto de la oración; concibiéndose como tal a las personas juzgadoras en sus diversos niveles, sea que ejercen función jurisdiccional.
- (ii) *Novit*: verbo que significa "conocer" o "saber"; éste en el sentido de que la autoridad judicial sabe de derecho.
- (iii) *Iura*: sea "derecho" entendiéndose todas las normas jurídicas aplicables al caso concreto.

En suma, según este criterio jurisdiccional la persona juzgadora aplicará el derecho con prescindencia o en contra de la opinión jurídica de las partes, dado que le corresponde calificar la relación sustancial en litis y determinar la norma que estime adecuada. Puede derivarse, en consecuencia, que bajo la fórmula de *iura novit curia* se puede obtener la figura de una persona juzgadora libre y que se encuentra incondicionada respecto del derecho alegado por las partes. Sin embargo, desde ya expone una respetuosa crítica a este criterio por varias razones.

En primer lugar, no reconoce o dibuja ningún límite al supuesto "principio". De suerte tal, que si no hay fronteras se corre el peligro de que arrase a ciertos derechos fundamentales básicos presentes en una contienda judicial (v.gr. derecho de defensa). Es llamativo —¿y quizá sospechoso? — vislumbrar por qué un criterio de aplicación jurisdiccional tan determinante en los juicios, no cuenta con una mención expresa en la Constitución Política.

Además, desliga las raíces etimológicas del contexto histórico. De este modo, una interpretación holística del precepto exige tomar en cuenta el marco temporal y por ende la ideología procesal en la cual se surgió; de seguido se reconoce que el momento histórico en el cual surge el axioma *iura novit curia* (presumiblemente entre los siglos XII y XIII) responde a una visión muy distinta a la que se tiene hoy en día.

Finalmente, la forma en la cual se interpreta el brocardo parece generar un empoderamiento hacia la persona juzgadora, una especie de eslogan que se

sintetiza en la fórmula maquiavélica “el fin justifica los medios”, pues en aras de alcanzar aquel derecho aplicable al caso concreto “todos los caminos se hayan abiertos ante él”. Sin embargo, en un modelo constitucionalista y respetuoso del bloque de convencionalidad, son *los medios* lo que justifican los fines y no a la inversa.

Se continúa con este breve repaso, resulta importante traer a colación lo dicho por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en el icónico Voto N° 73 de catorce horas treinta minutos del trece de agosto de mil novecientos noventa y siete. En aquella resolución, la instancia casacional sustenta que la utilización de un fundamento jurídico distinto por parte del Tribunal Sentenciador a la hora de la resolución del caso no acarrea vicio procesal alguno. Incluso la Sala Primera —en aquella clásica sentencia— recuerda e insiste en que si bien las partes procesales intervinientes aportan los elementos fácticos (entiéndase en rigor: *quaestio facti*) del litigio, es al órgano jurisdiccional al que le corresponde calificarlos jurídicamente (esto es: *quaestio iuris*). Cita en su criterio de cara al proceso civil:

Es inconcusa la facultad del juzgador para determinar libremente la regla de Derecho aplicable al caso. Por eso se dice que las partes suministran los hechos y al Juez le corresponde decir el Derecho, regla que se condensa en el aforismo latino ‘narra mihi factum dabo tibi jus’. (Sala Primera, 1997)

Sin embargo, a juicio de quien estas líneas de investigación desarrolla, hablar de ‘facultades inconcusas’ en el proceso civil en general y en la acción de doble título en particular. Esto puede —sino se tienen los cuidados y equilibrios debidos— traducirse en potenciales afectaciones al derecho de defensa e incluso a la imparcialidad del juzgador o juzgadora. No será infrecuente que se lancen piedras y tache de excesivo formalismo la postura crítica a la cual responde esta reflexión.



Todo menos que formalista puede ser un planteamiento que busca su cimiento en la extensión material de las garantías sustanciales del derecho al debido proceso.

Sea como fuere, nos permitimos buscar soluciones, por ejemplo, si al menos en el desarrollo del proceso o de la audiencia (v.gr. en audiencia preliminar), el órgano jurisdiccional advierte a la parte accionada la posibilidad de que el fundamento jurídico de las pretensiones pueda ser analizado por el Tribunal con un andamiaje distinto (v.gr. acción de doble título). Para tales efectos se brinda una audiencia para que aquella parte procesal pueda fundamentar argumentos de resistencia o bien rebatir aquella potencial valoración. Esto a nuestro juicio, puede ser una solución adecuada de cara al tema acá en estudio, pues ciertamente el conflicto se resuelve, pero con la garantía previa de que las partes son conscientes de la situación y por ende, tiene plena oportunidad de hacer valer sus derechos antes de la decisión.

En el proceso civil, es factible potenciar la labor de la persona juzgadora en una etapa propia de audiencia preliminar (Código Civil, 2016, art. 102.3 y 103.3) y buscar colegir de forma razonada, que ante un planteamiento vago de la parte actora o reconvencional, la persona juzgadora a cargo de la tramitación del proceso pueda exigir (en situaciones excepcionales) una aclaración de los fundamentos de derecho oscuros, insuficientes o imprecisos de la demanda, reconvención o inclusive de su *causa petendi*. Todo esto permitiría en aquella etapa procesal preparatoria brindar una audiencia respectiva a la parte accionada para que pueda defenderse así como ofrecer alegatos y probanzas orientadas en aquella dirección. Asimismo dado que el asunto —en el caso del proceso ordinario de mayor cuantía que es, por lo general donde para los efectos de nuestro estudio, se discuten pleitos por acción de doble título—, ser fallado por un órgano colegiado, no se afecta la imparcialidad; en igual sentido, si el Tribunal considera a la hora de sentenciar el asunto, que el fundamento jurídico no fue advertido por ninguna de las partes

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

,podría brindar de oficio una audiencia previa en ese sentido, con lo cual, se garantiza el derecho de ser oído, el contradictorio y así sentenciar el caso, pero por un camino menos sorpresivo e incluso lesivo para los involucrados en aquel iter jurisdiccional.

#### **VI.- La incompatibilidad de la acción de doble título con la acción reivindicatoria**

La propiedad privada, consagrada como derecho fundamental en el numeral 45 constitucional, se entiende básicamente en nuestro Ordenamiento Jurídico como la facultad de gozar y disponer en forma plena de una cosa, siendo que, cuando esta se ejerce sobre bienes, comprende los derechos de posesión, usufructo, transformación y enajenación, defensa y exclusión y de restitución e indemnización (Código Civil, 2016, art. 264). Requiere además, que ese derecho se encuentre debidamente inscrito en el Registro Nacional para que surta todos sus efectos legales (Código Civil, 2016, art. 267). La persona titular tiene derecho a gozar de su cosa con exclusión de cualquiera otra y a emplear para ese fin todos los medios que las leyes no vedan. Puede plantear la reconocida acción reivindicatoria, cuya regulación básica aparece en los ordinales 316, 320 y 321 del citado Código Civil.

En la práctica forense, es común que los procesos judiciales en los cuales emerja la situación jurídica de títulos repetidos, que estos hubiesen sido presididos originalmente por planteamientos reivindicatorios. Resulta difícil que una parte litigante valore, de previo a la presentación de su demanda, la realización de una investigación de antecedentes de títulos registrales o bien el levantamiento de un estudio topográfico para dilucidar cualquier situación que eventualmente pueda excluir su teoría reivindicatoria. Por el contrario, el verse con un derecho de titularidad inscrito y/o matrícula generada en el Registro Nacional suele ser el aliciente idóneo para reclamar en sede judicial la propiedad privada, sin embargo,

como se verá de seguido, aquello es una condición necesaria pero no una razón suficiente para el éxito de una acción real de esta naturaleza.

Por excelencia la acción reivindicatoria requiere la presencia simultanea de tres presupuestos sustanciales:

*i.* Legitimación activa: que exige que la parte actora o contrademandante sea la verdadera propietaria del bien que reclama. De este modo —por lineamiento jurisprudencial— se requiere una titularidad registral para su acreditación, pues jamás una acción reivindicatoria podría fundarse en la posesión o peor aún en la mera expectativa de la tenencia, ya que tal posibilidad evocaría una severa imprecisión entre derechos reales que responden a concepciones distintas.

*ii.* Legitimación pasiva: que se traduce en que la parte demandada carezca de un título o causa que justifique su presencia en la cosa reclamada. Por tanto, tal acción real se encuentra vedada cuando no existe una “ilegitimidad en la posesión” por la parte accionada; entre otros supuestos, podría presentarse en la usucapión, el usufructo, la posesión garantizada contractualmente (v.gr. un arriendo válido y eficaz), una garantía con desplazamiento posesorio o bien en la hipótesis de títulos registrales repetidos.

*iii.* Identidad del bien: sea, que el bien reclamado por la parte actora o reconventora sea el mismo que ostenta ilegítimamente la parte accionada. Bajo este escenario, la propiedad privada debe ser idéntica, lo cual alcanza su plena proyección cuando la realidad catastral resulta congruente con la registral y material. Sea como fuese, una cosa no puede ser y no ser al mismo tiempo, por ende, en aras de precisar el cumplimiento de este requisito, se aconseja también en la práctica procesal la realización de prueba pericial e incluso anticipada que brinde seguridad jurídica en ocasión de este tipo de disputas reales.

Dentro del generoso conjunto de posibles definiciones, nos resulta de utilidad evocar que mediante la acción reivindicatoria: “el propietario no poseedor hace

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

efectivo su derecho a exigir la restitución de la cosa del poseedor no propietario”(Sohm, citado por Brenes, 2013, pág. 101); por ende, bajo una interpretación en sentido contrario, cabe concluir que la demanda reivindicatoria resulta improcedente cuando el poseedor es propietario (lo cual precisamente acontece en la especie de títulos repetidos) y genera consecuentemente que la citada acción reivindicatoria carezca de viabilidad en tales hipótesis.

Al respecto el Tribunal Agrario haciendo eco de una sólida doctrina jurisprudencial germinada en la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, de la cual, entre otras, cabe referenciar la resolución N° 885-F-2007 de las 08 horas 50 minutos del 14 de diciembre de 2007, ha indicado:

Ello implica, como bien lo señaló el Tribunal, que se esté ante lo que en doctrina se denomina ‘problema de títulos repetidos sobre un mismo bien’. **Si los demandados cuentan con títulos de propiedad debidamente inscritos sobre la heredad objeto de este proceso, no puede prosperar la acción reivindicatoria**, por no configurarse el presupuesto de la legitimación pasiva. Ello por cuanto, no se encuentran poseyendo de manera ilegítima el predio”. (Destacado es propio).

A tono con lo citado, cabe rematar que la acción reivindicatoria resulta improcedente frente a los casos de títulos repetidos. Mucho menos lo serían otras acciones reales como la publiciana, confesoria etc. No obstante —y como se señaló en el acápite precedente—, en tales supuestos, donde en el ínterin del proceso emerge la situación acreditativa de títulos repetidos se podría ensayar algún encause pretensional y/o de tratamiento jurídico bajo el auspicio del *iura novit curia* en aras de resolver el conflicto.

Sin embargo, tal aspecto no deja de estar sometido a crítica e incluso dependerá en buena medida de la ideología procesal que comparta el Tribunal sentenciador. Lo realmente aconsejable para la persona litigante es sustentar desde el inicio una adecuada teoría del caso que denote seriedad investigativa y donde (si los medios probatorios así lo justifican) se derive una acción de doble título como la verdadera acción real autónoma que es, con garantía de un tratamiento propio en ocasión de sus caracteres operativos distintos.

### **VII.- Propuesta de abordaje integral: sobre la garantía de evicción y el error registral**

Tras haber dejado establecida en los puntos antecedentes la concepción de la acción de doble título, sus caracteres operativos, tesis jurisprudencial imperante, relaciones con algunas figuras jurídicas y diferencias con otras acciones reales, corresponde, de seguido, indagar posibles soluciones para aquel titular que, a pesar de contar con una inscripción registral habilitante, pierde su propiedad privada con ocasión de no contar con la posesión.

Por ejemplo, en la manifiesta injusticia que puede sentir aquella persona extranjera, que tras confiar en la publicidad y fe pública del Registro Nacional de Costa Rica, adquiere un bien inmueble de considerable extensión para dedicarlo a la protección ambiental. Tras unos meses de inversión, le resulta notificada una demanda judicial por acción de doble título, en donde se le informa que supuestamente cerca de diez hectáreas adquiridas presentan un traslape con el inmueble colindante, que al contar también con un título registral inscrito y contrato de servicios ambientales (proyección de una especie de posesión material) deberá en tesis de principio prevalecer en demérito de su bien inmueble.

De este modo ¿Qué podría reclamar el propietario registral vencido por una acción de doble título? ¿Podrá plantear una demanda de daños y perjuicios contra el transmitente de la propiedad? ¿Pero si el transmitente original operó de buena fe,

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

falleció o bien no cuenta con capacidad económica para sentar una respuesta indemnizatoria? ¿Qué pasa si la adquisición fue hace más de diez años?, ¿Existirá prescripción? y por otro lado ¿Será que el Registro Nacional es responsable civilmente por proyectar una información registral que no correspondía con la realidad material del inmueble? ¿Se podría demandar al Estado y al Registro Nacional, por pérdida de la propiedad privada? ¿Cuál es el plazo prescriptivo para el reclamo y dónde inicia su computo? ¿Qué otras interrogantes vienen a la cabeza de la persona lectora?

En derivación de lo anterior, sustentamos que ciertamente el propietario vencido podría si entabla una demanda de acción civil frente a su transmitente en el supuesto de que éste haya operado de mala fe, pues aquello configuraría prácticamente una especie de fraude que habilitaría la respuesta indemnizatoria; por otro lado, también el potencial propietario vencido, podría activar el marco de la garantía de evicción<sup>3</sup> y también dentro del proceso en que se dilucide una acción de doble título a su transmitente bajo la figura procesal de la llamada al garante; al respecto se ha indicado,

---

<sup>3</sup> Resulta altamente ilustrativa la dimensión conceptual esbozada por el Tribunal de Apelación Civil y Trabajo de Alajuela, que en voto N° 183-2020-CI de las diez horas y treinta minutos del veinticuatro de marzo de dos mil veinte, respecto de esta garantía dispuso lo siguiente: *“La garantía de evicción se encuentra regulada en los artículos 1034 a 1042 del Código Civil, en los cuales se impone a quien transmite a título oneroso un derecho real o personal, la obligación de garantizar su libre ejercicio a quien lo adquiere. Esa garantía la puede ejercer el adquirente cuando el derecho transmitido se encuentra amenazado, sea por una demanda en su contra o por una excepción opuesta a una demanda suya. El adquirente puede reclamar al garante que haga cesar las repercusiones judiciales que un tercero dirige contra él, o la resistencia que alguien opone al ejercicio de sus derechos, o en su defecto podría solicitar las indemnizaciones de las consecuencias de esas persecuciones, o de la resistencia, si aquéllas o ésta se han ejercido con derecho. Don Alberto Brenes Córdoba afirma que la garantía es “...la facultad que compete al adquirente de un derecho real o personal a título oneroso y traslativo de dominio (la garantía no es un efecto general de los contratos), de exigir de la persona que se lo ha transmitido, haga cesar las persecuciones o perturbaciones de que fuere objeto de parte de un tercero, relativamente a la cosa adquirida, o la resistencia que hallare para la posesión y goce pacíficos de la misma.”* (Brenes Córdoba, 2013).

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

El instituto de llamado al garante, conforme lo señaló el Tribunal de primera instancia, debe verse como referido a la garantía de evicción, y no a todo tipo de garantía. La figura del garante legalmente existe, por decisión del Legislador, en su relación con el negocio del que ésta surge. Es de tomar en cuenta que en los artículos 1034 a 1037 del Código Civil se establece quien es el que debe garantía en los términos contenidos en la norma procesal de cita. **En este sentido, aquel que ha transmitido a título oneroso un derecho real o personal, garantiza su libre ejercicio a la persona a quien lo transmitió.** Esto, en contra de una demanda intentada contra el adquirente o de una excepción opuesta a una demanda suya; como una forma de garantizar la pacífica posesión de la cosa objeto de la transmisión [ . . . ]. Entiéndase que este término -evicción- es: ***'Pérdida o turbación que sufre el adquirente de un bien, o de un derecho real sobre éste, por vicios de derecho anteriores a la adquisición; siempre que ésta fuere onerosa, el transmisor de los derechos en cuestión será responsable por los perjuicios o turbaciones causados.'*** (El énfasis no es del original, OSSORIO (Manuel). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*, Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta S.R.L. edición 29<sup>a</sup>, p 408). Así, la llamada al garante se encuentra en relación con la responsabilidad que asume el transmitente de un bien o un derecho, de que quien lo reciba pueda hacer valer su condición, en forma plena y pacífica. Razónese que, en el particular, [Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional](#).

conceptualizada de esta forma la llamada al garante, la misma encuentra su causa en el contrato por el cual se transmitió el bien sobre el que se pretende anular el traspaso. (Tribunal de Apelación Civil y Trabajo de Alajuela, Voto N° 2021-000055-CI, 2021)

En suma, una primera propuesta de solución para el propietario vencido sería exigir la garantía de evicción, aspecto que, en todo caso, no ha sido inadvertido en la jurisprudencia, por ejemplo, el Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, en el Voto 509-F-2017 de las dieciséis horas y once minutos del trece de junio de dos mil diecisiete., reconoció lo siguiente,

La evicción es, se sabe, *'la pérdida del todo o parte de la cosa vendida a causa de una acción judicial intentada contra el comprador'*. En este caso la situación aquí discutida calza perfectamente dentro de lo regulado por la norma transcrita por cuanto la señora Calvo Masís está perdiendo su derecho de propiedad adquirido del Banco y nunca logró ejercer el derecho real de propiedad sobre la finca comprada a el Banco. **Independientemente, haya sido por haber otro título sobre el mismo terreno**, el que no pueda la señora Calvo Masís, disfrutar de su derecho de propiedad, no lo exime de la garantía de evicción conforme a lo ya expuesto supra. Si bien en el caso del Banco pareciere que hubo un aprovechamiento de Compañía Cartaginesa de Importaciones y Exportaciones S.A., quien fue la que tituló primeramente, y quien inmediatamente otorgó hipoteca en Favor del Banco y no pagó el crédito, por lo que el Banco se lo adjudicó como abono a su crédito, y luego

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)



se lo vendió a la señora Calvo Masís, **pareciera lleva razón en cuanto a que también fue perjudicado, ello no lo exime de la garantía de evicción ante el llamado al garante realizado por la señora Calvo Masís en este proceso.** (Destacado es propio).

A tono con lo expuesto queda claro el camino que podría seguir aquel titular registral que de la noche a la mañana ve truncado su derecho subjetivo de propiedad privada. Sin embargo, la creatividad del jurista no puede quedar sumida en dimensiones unilaterales sino que es imperioso ensayar otras posibles respuestas que muestra el abanico del oficio jurídico pues no resulta infrecuente que a nivel práctico las posibilidades de dirigir la acción judicial contra el anterior propietario registral (transmitente) resulten inconvenientes por uno y/u otro sentido (v.gr., por carecer de solvencia económica o bienes embargables aquel que se pretende demandar).

Es menester apuntar que en el fondo, la acción de doble título, sobre un mismo inmueble “siempre va a existir uno que haya surgido en virtud de *algún fallo* en el sistema registral, catastral y notarial que impera” (Tribunal Agrario Voto 264-F-2017) por tanto, si los inmuebles en disputa existen y han nacido a la vida jurídica desplegando efectos jurídicos con implicaciones socio-económicas al amparo de la publicidad registral, cabe sugerir el papel y/o cuota de responsabilidad que en este particular podría tener el organismo público involucrado.

De este modo también se podría valorar plantear una demanda por responsabilidad objetiva contra el Estado-Registrador —llamémosle así para hacer un parangón con la denominada Responsabilidad del Estado Juez—, sea contra la PGR y la Junta Administrativa del Registro Nacional en virtud de la personalidad jurídica instrumental de esta (CPCA, 2006, art 12.2). Resulta hipotizable vislumbrar el posible escenario judicial donde se discuta que en una acción de doble título, el

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Registro Nacional de una u otra manera inscribió, publicitó y generó una confianza registral de forma errónea; en efecto, resulta razonable afirmar que en estos casos se podría dar el escenario en que un tercero de buena fe adquirió de un anterior propietario al amparo de una publicidad registral y fe pública registral que resultaron absolutamente inexactas. Eventualmente podría afirmarse que el generar dos asientos registrales que devienen en dos títulos distintos sobre una misma porción de terreno, es un error achacable al Registro Nacional, quien con su conducta administrativo-registral está generando un daño cuantioso en cabeza del tercero de buena fe, existiendo un nexo causal, entre la pérdida de una finca o porción de terreno y la citada disparidad generada por el Registro Nacional.

De este modo, se podría reconducir el reclamo indemnizatorio mediante los cánones de la responsabilidad objetiva del numeral 190 de la LGAP, al existir una conducta administrativa y un daño cierto, real, efectivo e indemnizable; unidos claro está, por un nexo causal, que responde que el derecho perdido de propiedad privada por el tercero de buena fe es un efecto de la indolencia registral, que es precisamente su causa eficiente.

Es predecible que en estos supuestos se alegue que la responsabilidad civil-administrativa se encuentra prescrita (normalmente por los tiempos acaecidos entre la inscripción registral y el surgimiento del conflicto por acción de doble título), sin embargo aquello es al menos, discutible, pues en el mundo del derecho administrativo, ha sido reconocido teóricamente que el computo de la prescripción tenga un matiz objetivo y otro subjetivo<sup>4</sup>, si bien el primero se correspondería

---

<sup>4</sup> Cómputo del plazo de prescripción de cuatro años (canon 198 Ley General de la Administración Pública), para reclamar la indemnización a la Administración. Para determinar su inicio, se necesitan dos requisitos: uno objetivo, sea el hecho o conducta que genera la lesión, y otro subjetivo, relativo a la víctima, determinado por el conocimiento sobre: a) el resultado o daño, b) la actuación causante del daño, y c) a quien se le atribuye esa conducta. Estos pueden ocurrir o no en forma simultánea.

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

normalmente con el momento de la inscripción, es lo cierto que, desde el punto de vista subjetivo, el afectado podría aducir que la prescripción inicia a partir del momento en que se está dando cuenta del error registral, mismo que es el detonante de los daños que imputa, por ende, no existiría prescripción si plantea la demanda a tiempo y mucho menos caducidad de la acción pues el acto registral tiene efectos continuados.

### VIII.- A modo de conclusión

- i. La repetida máxima jurídica: “primero en tiempo preferido en derecho” de larga tradición historia, invocación multifacética y consagrada en el Código Civil, no es absoluta sino que puede tener sus ámbitos de excepción; así uno de los supuestos de inaplicabilidad sería el criterio empleado para la resolución del conflicto generado entre títulos de propiedad repetidos, pues allí no aplica tal factor temporal (fecha de la inscripción del derecho real) sino uno de contenido cualitativo (título mejor) que vendrá impuesto medularmente por el hecho de la posesión o bien algún otro atributo del dominio.
- ii. La máxima del *iura novit curia* ha encontrado cabida aplicativa de cara a la acción de doble título. Si bien nos inclinamos por una aplicación prudente y equilibrada del citado brocardo que en esencia busque equilibrar su operatividad con la garantía del derecho de defensa (v.gr. generando una audiencia previa antes de ser aplicado) es lo cierto, que resulta fácil de comprender la exigencia de su presencia operativa en supuestos de títulos repetidos, pues de una u otra manera, los márgenes del conflicto entre

---

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Voto N° 000008-F-S1 de las nueve horas treinta minutos del diecisiete de enero de dos mil trece.

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

derechos reales de propiedad privada exigen una solución que no puede quedar en suspenso por cuestiones impuestas por el interés público.

- iii. En los supuestos de doble título la acción reivindicatoria resulta improcedente pues la legitimación pasiva de las partes demandadas o reconvenidas no puede en rigor ser calificada como *ilegítima* al provenir precisamente de un título habilitante de propiedad que se haya debidamente inscrito en el Registro Nacional.
- iv. La acción de doble título no es una variante de una acción reivindicatoria, la diferencia entre una y otra son notables. La ausencia de una posesión ilegítima en los supuestos de títulos repetidos hace inviable la posibilidad de que surja una reivindicación en sentido técnico-formal. Quien tiene título inscrito cuenta con una causa brindada por el Ordenamiento Jurídico para buscar detentar una posesión, por consiguiente, la duplicidad de títulos exige la configuración sustancial y procesal de una acción real autónoma que asegure un tratamiento propio en ocasión de sus caracteres operativos distintos.
- v. La acción de doble título no puede ser reconducida con simpleza en una lógica propietario vencedor vrs propietario vencido. La dimensión integral de la respuesta jurídica exige plantear soluciones frente aquel que pierde su propiedad privada. De este modo, la posibilidad de la acción por daños y perjuicios, garantía de evicción y la propia responsabilidad administrativa del Registro Nacional son atmósferas que podrían ser exploradas en busca de un tratamiento integral derivado de la acción en comentario.

## IX.- Referencias bibliográficas

Para facilidad en su consulta, las fuentes utilizadas se agrupan en las siguientes categorías.

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

## IX.A.- Doctrina

Albaladejo, M. (2013). *Derechos Reales. Parte General I*. San José, Costa Rica: Editorial IJSA.

Argüello L. M. (2019). Iura Novit Curia e implicaciones para el derecho de defensa: una anotación al margen desde el derecho procesal civil costarricense. *Revista Judicial*, 2019 (127) 13-30.

Argüello, L. M. (2022). Quince razones para estudiar derecho romano en el siglo XXI: Reflexiones desde la “cultura jurídica” de un advenedizo. *Revista Jurídica IUS Doctrina*, 2022 (15).

Brenes, A. (2013). *Tratado de los bienes*. San José, Costa Rica: Editorial Juricentro S.A.

Calatayud, V. (2019). *Curso de Derechos Reales*. San José, Costa Rica: Editorial ULACIT.

Díez-Picazo, L. & Gullón, A. (1977). *Sistema de Derecho Civil. Volumen III, Derecho de Cosas*. Madrid, España: Editorial Tecnos.

Rawls, J. (1971). *Teoría de la justicia*. Ciudad de México, México: Fondo de Cultura Económica.

Nieto, A. (2007). *Crítica de la razón jurídica*. Madrid, España: Trotta.

Ortiz, G. (2016). *Derecho Registral Patrimonial*. San José, Costa Rica: Editorial Jurídica Continental.

Peralta, L. (2015). *Sistemas de Derechos Reales. Numerus Apertus y Numerus* [Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).

*clausus*. Santa Fe, Argentina: Rubinzal-Culzoni Editores.

Zeledón, R. (1987). *Código Civil y realidad*. San José, Costa Rica: Editorial Alma Mater.

### **IX.B.- Jurisprudencia**

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica. Voto N° 2223-F-S1-2020 de las diez horas cuarenta y siete minutos del 20 de agosto de 2020.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica. Voto N° 823 de las quince horas y treinta y cinco minutos del 16 de noviembre de 2007.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica. Voto N° 370 de las diez horas cincuenta minutos del 26 de abril de 2018.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica. Voto N° 000008-F-S1 de las nueve horas treinta minutos del 17 de enero de 2013.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica. Voto N° 885-F-2007 de las ocho horas y cincuenta minutos del 14 de diciembre de 2007.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica. Voto N° 2615-F-S1-2020 de las quince horas cincuenta y ocho minutos del 12 de noviembre de 2020.

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica. Voto

Nº 84 de las catorce horas y treinta minutos del 22 de mayo de 1992.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica. Voto

Nº 50 de las catorce horas y veinte minutos del 5 de agosto de 1993.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica. Voto

Nº 73 de catorce horas treinta minutos del 13 de agosto de 1997.

Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de la Republica de Costa Rica. Voto

301-F-2007 de las once horas quince minutos del 26 de abril del 2007.

Tribunal de Apelación Civil y Trabajo de Alajuela. Voto Nº 2021-000055-CI de las

once horas seis minutos del 28 de enero de 2021.

Tribunal de Apelación Civil y Trabajo de Alajuela. Voto Nº 183-2020-CI de las diez

horas y treinta minutos del 24 de marzo de 2020.

Tribunal Primero Civil de San José. Voto Nº 467-P- de las ocho horas treinta y cinco

minutos del 28 de mayo del año 2008.

Tribunal Primero Civil de San José. Voto Nº 479– 2008 del 30 de mayo de 2008.

Tribunal Primero Civil de San José. Voto 811-1U de las catorce horas treinta minutos

del 8 de octubre de 2013.

Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Voto Nº 315-F-2018 de

las catorce horas y treinta y cuatro minutos del 19 de abril de 2018.

Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Voto 509-F-2017 de las

dieciséis horas y once minutos del 13 de junio de 2017.

[Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/)

Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Voto N° 264-F-17 de las quince horas y treinta y cinco minutos del 23 de marzo de 2018.

Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Voto N° 1013-F-18 de las dieciséis horas y veintiséis minutos del 26 de octubre de 2018.

Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Voto N° 1151-F-2020 de las trece horas veintiuno minutos del 23 de noviembre de 2020.

Tribunal Primero Civil de San José. Voto 492-2C del 26 de junio del 2014.

### **IX.C.-Normativa**

*Código Civil. Ley n° 63, del 19 de abril (1885).* Recuperado de SCIJ.

*Código Procesal Civil, Ley n° 9342 del 3 de febrero (2016).* Recuperado de SCIJ.

*Código Procesal Contencioso Administrativo, Ley n° 8508 del 28 de abril (2006).*

Recuperado de SCIJ.

*Ley General de la Administración Pública de Costa Rica, Ley n° 6227 del 2 de mayo (1978).* Recuperado de SCIJ.