

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y
CIENCIAS SOCIALES



INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN:
EN DERECHO CIVIL

TÍTULO DEL INFORME FINAL:
EL TÍTULO SUPLETORIO DE LA PROPIEDAD
PARA OBTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTADO POR:

KEVIN DINAEL GUEVARA MARTÍNEZ

DOCENTE ASESOR:

LIC: JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA

OCTUBRE DE 2025

SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES



MSC. JUAN ROSA QUINTANILLA

RECTOR

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFAN

VICERRECTORA ACADÉMICA

MCS. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO:

LIC. PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA

SECRETARIO GENERAL:

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA

FISCAL GENERAL:

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

AUTORIDADES



MCS. CARLOS IVAN HERNÁNDEZ FRANCO

DECANO

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RENATA

VICEDECANA

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ

SECRETARIO

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA

**COORDINADOR DEL PROCESO DE GRADO DEL DEPARTAMENTO DE
JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

AGRADECIMIENTOS

Agradezco especialmente a Dios todopoderoso por el don de la sabiduría y el conocimiento para poder persistir y continuar cada día con este esfuerzo que toca realizar para lograr culminar la meta trazada durante la licenciatura.

A mi madre por ser la persona quien me motiva a continuar esforzándome cada momento, sus buenos consejos y su ejemplo que es lo que me ha ayudado hasta este momento a seguir firme luchando por mis objetivos y poder culminarlos siempre.

A mis hermanos y hermanas que siempre me han apoyado de una u otra forma para que este proceso se diera por culminado y que han estado en su momento requerido por motivarme.

A mis amigos por el tiempo dedicado y la comprensión en los momentos complicados, por ser apoyo siempre en todo el lapso de la carrera y por estar siempre motivando.

De modo general un agradecimiento a todas aquellas personas, familiares o amistades, que siempre han aportado con sus motivaciones, brindando su consejo el cual siempre ha sido fundamental para seguir adelante.

Finalmente, a todos los docentes por aportar sus conocimientos y apoyar en cada jornada por brindarme el aprendizaje requerido, por su aporte para que este proceso llegara a culminarse de manera exitosamente satisfactoria.

ÍNDICE

RESUMEN.....	1
INTRODUCCIÓN	3
OBJETIVOS.....	4
JUSTIFICACIÓN.....	5
CAPÍTULO I.....	6
MARCO HISTÓRICO.....	7
1.1 Origen de la palabra Título Supletorio	7
1.1.1 Origen Histórico del Título Supletorio.....	8
1.1.2 Evolución De La Posesión.....	8
1.1.3 La Posesión En El Derecho Romano.....	10
2.1 Naturaleza De La Posesión y Fundamento De La Tutela Posesoria	13
2.1.1 Adquisición y Pérdida De La Posesión:	14
2.1.2 Defensa De La Posesión:	17
3.1 Evolución Histórica Del Título Supletorio.....	18
3.1.1 Definición De Título Supletorio.....	19
3.1.2 Problemas De Orden Registral Que Tuvo El Título Supletorio.....	21
4.1 La Usucapión.....	22
5.1 Historia De La Titulación De Terrenos Ejidales En El Salvador.....	23
CAPÍTULO II	26
MARCO TEÓRICO.....	27
6.1 Naturaleza De Los Títulos Supletorios.....	30

6.1.2 Teoría De La Función Social De La Propiedad	35
6.1.3 Teoría Del Saneamiento De La Propiedad.....	36
Tipos De Saneamiento:.....	36
Definición De Saneamiento.....	37
Evicción	38
6.1.4 Teoría De La Regularización De La Propiedad.....	40
CAPÍTULO III.....	42
MARCO CONCEPTUAL.....	42
7.1 Conceptos Y Definiciones.....	42
CAPÍTULO IV	49
MARCO LEGAL	50
8.1 Constitución.....	50
8.1.2 Código Civil.....	51
8.1.3 Sistema De Titulación En El Salvador	58
Clasificación.....	58
8.1.4 Desde El Punto De Vista De La Naturaleza Del Título, Se Clasifican En:	58
8.1.5 El Título Supletorio	59
8.1.6 Características De Los Títulos Supletorios	61
8.1.7 Bienes Susceptibles De Titulación Supletoria	61
8.1.8 Condiciones Legales.....	62
8.1.9 Ante Quien Se Pueden Realizar Las Diligencias De Título Supletorio....	62
8.1.10 Tramites A Realizar Ante El Juez De Primera Instancia.	64
8.1.11 Trámite A Realizar Ante Los Oficios Del Notario.	73
8.1.12 Efectos Que Produce El Título Supletorio.....	76

8.1.13 Oposición Al Título Supletorio	77
CAPÍTULO V.....	83
CONCLUSIONES.....	84
RECOMENDACIONES	86
BIBLIOGRAFÍA.....	87
ANEXOS.....	88
Diligencias De Título Supletorio Ante Juez.....	88
Diligencias De Título Supletorio Ante Notario.....	93

RESUMEN

En el presente trabajo de “*EL TÍTULO SUPLETORIO DE LA PROPIEDAD*”, se detalla el vínculo que existe entre la posesión y el dominio propiamente dicho, tomando en cuenta que para llegar a ser declarado dueño en legal forma es importante probar dicha posesión o que legítimamente un determinado inmueble es propio, por ello es necesario tener un título inscrito que respalde ese derecho y en este caso este título en comento erige como un instrumento legal que otorga seguridad jurídica al poseedor en sí.

Este trabajo explora el origen como tal del *Título Supletorio* conforme a sus antecedentes, basado en su forma de proceder en sus inicios y de igual forma los factores que involucran, pero sin dejar pasar de vista lo que determina nuestra ley salvadoreña, tal es así que es indispensable que quien pretende probar la posesión debe haberla mantenido de forma quieta pacífica e ininterrumpida en todo momento por un lapso de tiempo considerable. Por lo tanto, también está plasmado el procedimiento a seguir para obtener el Título Supletorio de la Propiedad de forma técnica, además de su regulación básica en el Código Civil de nuestro país, su naturaleza jurídica y sus características fundamentales para comprender como opera y como surte sus efectos legales este título.

Palabra clave: Supletorio, Posesión, Prescripción

ABSTRACT

This paper, "The Supplementary Title of Ownership," details the link between possession and ownership itself. It considers that to be legally declared the owner, it is essential to prove possession or that a particular property is legitimately one's own. Therefore, a registered title is necessary to support this right, and in this case, the Supplementary Title serves as a legal instrument that provides legal security to the possessor.

This paper explores the origin of the Supplementary Title, tracing its history and initial procedures, as well as the factors involved. It also considers the requirements of Salvadoran law, which stipulate that whoever seeks to prove possession must have maintained it peacefully, uninterruptedly, and for a considerable period of time. Therefore, the procedure for obtaining a Supplementary Title to Ownership is also outlined in technical terms, along with its basic regulations in our country's Civil Code, its legal nature, and its fundamental characteristics to understand how this title operates and produces its legal effects.

Keywords: Supplementary, Possession, Prescription

INTRODUCCIÓN

En el trabajo que a continuación se estudia se detallará el trámite que exige la Ley para el Título Supletorio de la Propiedad, así como sus generalidades y requisitos a tener en cuenta para que este sea aplicable a una determinada propiedad que requiere un trámite de este tipo.

Por tanto, es importante tomar en cuenta como base la función que tiene la posesión en dicho procedimiento, ya que de esto va depender como se respalde dicho derecho para obtener el título y además demostrar la buena fe con que actúa en todo momento para un mejor y efectivo resultado, el cual será importante para poder ser probado ante terceros en caso de conflicto en que se dispute quien tenga mejor derecho.

Desde el punto de vista objetivo se busca conocer el procedimiento que se tiene que realizar al momento en que una persona determinada inicia el trámite de titulación supletoria de la propiedad, los requisitos que se deben cumplir los cuales serán abordados detenidamente y sus respectivos lineamientos conforme lo determinan las leyes que para tal proceso corresponden.

Esta investigación será abordada desde un marco histórico, conceptual y legal, para una mayor comprensión lectora, de modo que se pueda analizar y comprender como se ha venido desarrollando este tema del título supletorio de la propiedad y su evolución que ha tenido en el Derecho Salvadoreño, su eficacia y sus ventajas de inclinarse por dicho procedimiento, que a su vez se evaluará su forma de proceder tanto vía notarial como por la vía jurisdiccional.

OBJETIVOS

- **GENERALES**

1. Conocer en detalle todo el procedimiento a realizar para obtener el título supletorio y sus efectos pertinentes en el respectivo registro.
2. Evaluar todos aquellos aspectos de ley que son fundamentales al momento de probar la posesión y el derecho, para obtener la Titulación Supletoria y su efectiva validez frente a los demás.

- **ESPECÍFICO**

1. Analizar el efecto inmediato del Título Supletorio una vez que este ha sido inscrito en el Registro Nacional de la Propiedad.

JUSTIFICACIÓN

El presente trabajo de investigación denominado “El Título Supletorio de la Propiedad” es un tema muy importante que se debe tener en cuenta y darle énfasis, ya que es relevante conocer su procedimiento y sus efectos una vez obtenido en legal forma, para poder garantizar el derecho a la posesión que muchas personas tienen en nuestro país y que en un primer momento solo poseen una posesión de hecho, mas no así de derecho, por no contar con un registro formal en el Registro de la Propiedad Raíz E Hipotecas correspondiente.

El Título Supletorio de la Propiedad es un tema de gran relevancia y que los problemas que se tienen especialmente en nuestro país en el cual muchas personas no conocen la importancia de tener una propiedad legalmente inscrita que sirva para garantizar la propiedad en una disputa que pueda surgir con un tercero interesado, se le debe priorizar interés a esta investigación para ir conociendo, analizando y determinando la función que este título contiene una vez que es obtenido.

Esta investigación se basará en un análisis doctrinario, legal y práctico, de modo que haya comprensión en todo lo que es parte de las diligencias a seguir y sirva como base para un procedimiento posterior.

¿POR QUÉ EL TÍTULO SUPLETORIO DE LA PROPIEDAD?

Porque es un tema que no ha sido tratado con mucha relevancia en nuestro país o nuestra zona y muchos terrenos solo disponen de una propiedad de hecho lo cual no da existencia legal a muchas propiedades, al no existir antecedente inscrito.

CAPÍTULO I

MARCO HISTÓRICO

1.1 Origen de la palabra Título Supletorio

La figura jurídica de El Título Supletorio de la Propiedad tiene como finalidad regular legalmente la posesión de un bien inmueble que no cuenta con un título inscrito en el registro correspondiente, revistiendo de seguridad jurídica al poseedor frente a terceros.

Origen Etimológico del Título Supletorio

Según “**Jorge Avendaño**” sobre el título supletorio, su nombre lo dice, Títulos Supletorios, es decir, supletivos o sustitutorios. Títulos que solo caben en vez de los títulos originales. Contrario sensu: no proceden si existen títulos, si existe el dominio atribuido a titular distinto del solicitante.

¿Qué entendemos por Supletoriedad o Supletorio?

Es una primera aproximación, junto con supletorio, provienen del latín *suppletorium*: “**Dícese de lo que suple una falta**” (R.A.E, 1992, p, 1362), siendo ambos léxicos adjetivos del verbo suplir, quien llena de significado a dichos términos:

Como podemos ver, este verbo configura, en primer lugar, la idea de falta y, en segundo lugar, la carencia de algo, apareciendo desde ya el término “integrar”. Sin embargo, hemos destacado también aquellas acepciones que aluden a las ideas de ponerse en lugar de algo y disimular un defecto porque también son funciones propias, si bien secundarias, de lo supletorio. Para darle desenlace a este importante tema,

resulta indispensable tratar de manera sintetizada el tema de la posesión y sus diversas generalidades como así las formas de verse dentro del derecho Romano.¹

1.1.1 Origen Histórico del Título Supletorio

Hablar del Título Supletorio es precisamente de la posesión del propietario que por diferentes razones carece de un título formalmente inscrito, haciendo la salvedad de la tesis del Pianol y Ripert, citados por Roca Sastre de que esta última, la posesión es un hecho; y el primero, como medio, es lo jurídico e institucional por consiguiente para interpretar la evolución del concepto Título Supletorio, es necesario conocer la evolución de la posesión a través del derecho Romano, pero no solo desde el punto de vista jurídico e histórico sino también desde el punto de vista doctrinal.

1.1.2 Evolución De La Posesión.

Derecho Romano

En la sociedad primitiva comunitaria, no existía la propiedad privada, por tanto, la relación posesoria del derecho colectivo de propiedad y la posesión eran la misma cosa “el hecho, la apariencia del derecho, era el derecho mismo”. Con el tiempo, nos dice CASTAN TOBEÑAS, debió aparecer la distinción con respecto a los bienes muebles.

Transformaciones que tienen causas internas como externas, ejemplo de ello es la descorporalización gradual del elemento *corpus* en la tradición, lo que realizó al elemento subjetivo, es decir el *animus*, en el periodo posclásico.

¹ Revista Chilena de Derecho, Vol.27 N° 4, (2000), Sección Estudios

A todas luces esta mayor relevancia del elemento animus sobre el elemento *corpus* en la posesión, resulto de suma importancia para el tráfico jurídico de los bienes inmuebles, porque con la descorporalización se obtiene, como resultante, un acto de transmisión posesoria que se funda más en el elemento anímico subjetivo, es decir que se manifiesta, con la admisión de la entrega simbólica, en detrimento del formalismo expresado en la *Mancipatio* y en la *In Jure Cessio*.

Así mismo esta nueva situación permitió poder conservar la posesión no importando la pérdida del corpus, dejando atrás la concepción natural de que “la posesión se pierde desde que un tercero se la apropia”, en otras palabras, el simple apoderamiento del predio por un tercero, tiende a no tener incidencia posesoria. Esto significaba que se podía detentar la cosa, pero no tener propiedad sobre ella, por tanto, en este nuevo estadio de la civilización romana, el concepto de la posesión, es perfilado más como una relación de derecho, que como un simple hecho.

En el derecho Romano se perfilan pues, a partir de aquí solo dos tipos de posesiones: la del verdadero dueño o del que cree serlo de buena fe, con consecuencias jurídicas por los elementos material o físico o psíquico o intelectual; y el de la mera tenencia, posesión natural o corporal es decir la mera detentación o mera tenencia.

Es apreciable que el derecho romano, en su rica evolución histórico-jurídica dejó establecido que la propiedad es un derecho y la posesión un hecho protegido con un trato bastante semejante a la propiedad.²

² Monografías, el Título Supletorio y sus Generalidades

1.1.3 La Posesión En El Derecho Romano

Se reconocía la posesión como una figura distinta a la propiedad, y existían medios para adquirir esta última a través de la usucapión, aunque el título supletorio como tal no existía.

La noción más general y comprensiva de posesión es la denominación sobre una cosa corporal, este concepto está implícito en la misma palabra *possidere*, que viene de *potis* sedeo, es decir, sentarse, ser señor. Mientras el dominio es una denominación jurídica, y como tal protegida por la ley, la posesión es una denominación de hecho, protegida por la ley solamente en determinados casos. La propiedad es netamente distinta de la posesión: “*separata esse debet possessio a proprietate*”. “*Nihil commune habet dominium cum possessione*”. La posesión normalmente se encuentra en el propietario, por el cual por regla general es también poseedor, pero es posible que la propiedad este separada de la posesión y que, por consiguiente, sobre una misma cosa, una persona tenga la propiedad y otra la posesión.

La ley en determinados casos tutela la posesión separada de la propiedad, es decir, protege el estado de hecho, prescindiendo del estado de derecho, concede por consiguiente su protección aun al simple poseedor que no tiene ningún derecho sobre la cosa y eventualmente, aunque su posesión este en contradicción con el derecho.

La más antigua denominación para indicar un poder sobre cosas y personas es “*usus*”, el derecho civil lo toma en consideración para la adquisición del dominio,

precisamente se verifica mediante la usucapión, o de la *manus o potestad marital* que también puede adquirirse por *usus*. Más reciente es la denominación de *possessio*, que se sobrepone al antiguo *usus* y deriva de su protección del pretor.

Bajo la denominación de posesión se comprenden varias situaciones, las cuales, aunque tengan elementos comunes, tienen distinta estructura jurídica y distintas consecuencias.

1. **POSSESSIO NATURALIS:** o *possessio corpore*, es la simple tenencia, esto es el elemento material que constituye la base de toda posesión: en este caso los juristas hablan también de *natraliter possidere*, de *detener*. Son todos términos equivalentes, que designan lo que nosotros llamamos, tenencia, tienen la *possessio naturalis*: el arrendatario, el depositario, el comodatario, las personas incapaces, como el esclavo o el infante, la tenencia no tiene ninguna tutela jurídica, sin embargo, constituye las bases de otras relaciones de posesión tituladas por la ley y por sí misma una que otra vez es tomada en consideración.

2. **POSSESSIO SIN OTRA CALIFICACIÓN**, indica una relación de hecho que se establece con la tenencia acompañada de la voluntad de tener la cosa para sí. Esta categoría es la más frecuente e importante, tanto que se le llama *possessio* por antonomasia, y precisamente con relación a ella, elaboran los juristas la doctrina de la institución. Ella consiste en la *possessio naturalis*, esto es la tenencia, a la cual se le agrega un elemento subjetivo, que se le llama el *ANIMUS REMSIBI HEBENDI*, en determinadas hipótesis del despojo violento o de molestia en la posesión, el pretor concedía algunos interdictos, por ese motivo la posesión ha sido llamada por los intérpretes *possessio ad interdicta*.

3. **POSSESSIO CIVILIS**, es la misma posesión de la que se ha hablado en el numeral anterior, pero además fundada en una justa causa, es decir, en una relación reconocida como idónea por el ius civile para transferir el dominio. La possessio civilis es la posesión que la ley exige para que se pueda adquirir el dominio por usucapión y por este motivo es llamada por los intérpretes possessio ad usucapionem, también se califica como civil porque contiene elementos civiles como la justa causa y produce consecuencias civiles como la adquisición del dominio, se le llama también possessio bonae fidei porque se trata de la posesión que conduce a la usucapión, para la cual se necesita buena fe. La posesión es tutelada por el pretor por medio de la acción publiciana.

4. De possessio se habla también en el lenguaje clásico, para designar ciertas relaciones especiales tuteladas por los magistrados mediante acciones in rem, de esta manera se habla de possessio del ager tributarius, vectigalis. Esta enumeración de relaciones que en época clásica se llama possessio, demuestra como la posesión comprende situaciones heterogéneas, que van desde la mera tenencia, no tutelada por la ley, hasta ciertas relaciones protegidas por acciones in rem, relaciones estas últimas que los modernos mirando más las sustancias que los hombres llaman sencillamente propiedad, (propiedad bonita, propiedad providencial). De aquí se deriva la dificultad de construir una teoría unitaria de la posesión.

5. Ambigua es la distinción entre posesión justa y posesión injusta. Se califica de justa aquella posesión que frente al adversario en la acción posesora no está manchada de violencia ni clandestinidad ni de precario. Por el contrario, es injusta la posesión afectada por uno de estos tres vicios. **Gayo** la llama también viciosa.

2.1 Naturaleza De La Posesión y Fundamento De La Tutela Posesoria.

Los intérpretes discuten si la posesión es un hecho o un derecho. En las fuentes encontramos expresiones extrañas y contradictorias.

No hay duda que la *possessio naturalis* es un simple hecho, tampoco hay duda que las posesiones defendidas con una acción *in rem* contengan un derecho (*possessio civilis*, *possessio del ager tributaruis*, *stipendiaruis*, *vectigalis*) porque tales relaciones se califican por los intérpretes de propiedad y aun en el mismo derecho romano algunas de estas relaciones acaban confundiéndose con el dominio. Queda la posesión defendida por los interdictos: tal posesión es un hecho porque consta de elementos de mero hecho, como la tenencia y el *animus rem sibi habendi*, solamente dentro de los límites en que es defendida por ley puede ella considerarse como un derecho.

Cualquiera que sea el origen histórico, y el desarrollo sucesivo de la defensa de la posesión, está fundada en una consideración político social de asegurar la paz y el orden en el ámbito del estado: ninguna situación de hecho puede arbitrariamente removerse o turbarse si no llega a demostrarse contraria al derecho y por medio de acciones judiciales. El que crea una situación de hecho que es contraria a su derecho, debe ejercitar las acciones que protegen ese derecho, pero no pueden hacerse justicia por sí mismos: los romanos dicen que el que posee por mero hecho de poseer "*plus iuris habet quam ille non possidet*" tiene más derecho que el que no posee.

En el derecho romano la defensa de la posesión emprendida por el pretor se presenta como una reacción contra la tradicional defensa privada, que poco a poco va

olvidándose hasta desaparecer por completo en el derecho justinianeo. Algunos interdictos suponen en efecto la violencia y ordenan sin más la reintegración de la situación que había cambiado con el empleo de la violencia. Otros interdictos excluyen toda turbación violenta y ordenan su cesación (*vim fieri veto*). En algunos pocos casos en que los interdictos son inaplicables, la violencia puede ejercitarse como un residuo de la antigua defensa privada, y siempre que el hecho no entre en la categoría de los delitos: así el poseedor puede defender su posesión con la violencia, repeler la fuerza con la fuerza, pero *in continente*, no *ex intervallo*.

2.1.1 Adquisición y Pérdida De La Posesión:

La posesión por *antonomasia* o la posesión llamada por los intérpretes *possessio ad interdicta* es la categoría más común. Se adquiere cuando se reúnen los requisitos necesarios para su existencia, que son un elemento objetivo constituido por la *possessio naturalis* o simple tenencia, y un elemento subjetivo, que es la voluntad de tener la cosa para sí. Se habla relativamente de *posidere corpore* y *posidere ánimo*, de estas frases los intérpretes han sacado los términos abstractos, *corpus* y *animus* para indicar los elementos de la posesión. Para que la posesión se configure se necesita el concurso de ambos elementos, Paulo dice: “*adipiscimur possessionem corpore et animo, neque per se animo neque per se corpore*”.

El *posidere corpore* se tiene cuando una persona tiene un poder general, una dominación de hecho sobre la cosa. En un principio esto se entiende de un modo materialista en cuanto el *corpus* se reconoce solamente cuando la persona del poseedor está en contacto directo o inmediato con la cosa. Pero poco a poco este elemento se espiritualiza. Próculo en el siglo primero admite que cuando uno haya

tenido las redes para la caza, la posesión del animal se adquiere cuando este haya caído en las redes, sin que sea necesario un efectivo apoderamiento. Análogamente se admite que para los muebles basta la presencia de ellos, a este respecto se dice “non estenim corpore et affectu “Por lo que se refiere a los fundos no es necesario recorrer el terreno surco por surco, basta solamente entrar en cualquier parte del terreno. Esto para no hablar de la llamada traditio ficta en la cual el elemento material es tan evanescente que puede decirse que la posesión se trasfiere mediante el simple consentimiento. De todas estas decisiones se deduce el principio que la possessio corpore existe cuando la cosa se encuentra en la esfera de acción de una persona, de suerte que pueda realizar, cuando quiera y de un modo independiente y exclusivo, la relación material con la cosa.

Pero la possessio corpore no basta. Se necesita además una particular voluntad que se llama el *animus rem sibi habendi*, o más brevemente el *animus* de los intérpretes. Se habla de *animus* o de *affectio*, porque se trata no de una voluntad inicial, que se agote en un solo acto, sino de una situación psicológica permanente. El *animus* se requiere en abstracto, es decir para categorías objetivas de relaciones y no para un poseedor singular: en el fondo es la ley la que establece cuales relaciones conllevan posesión y cuales relaciones conllevan mera tenencia: hay causas de tenencia y causa de posesión, considerando el diverso *animus* que interviene en cada una de ellas, por lo tanto no solamente el propietario ,sino también el ladrón ,el precarista ,el acreedor pignoraticio son poseedores, mientras que el depositario , el comodatario, el inquilino son meros tenedores y no tienen ninguna importancia que el titular de tales relaciones pueda tener el *animus* de *rem sibi habendi*. El *animus rem sibi habendi* está por fuera

de las relaciones singulares, la ley lo establece objetivamente para toda una serie de categorías jurídicas. La poca importancia del animus del particular se recoge en el precepto que nos viene desde la más antigua jurisprudencia y según el cual “*nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*”: lo cual quiere decir que el mero tenedor no puede cambiar su mera tenencia en posesión, comenzando a tener animus, el inquilino en efecto no cesa de ser mero tenedor por el simple hecho de que tenga la voluntad de poseer la cosa como propia. El cambio de la tenencia en posesión es admisible solamente cuando interviene una relación jurídica (por ejemplo, la venta de la cosa alquilada al mismo inquilino) que determine en el tenedor un cambio en la causa possessionis.

Las fuentes hablan del animus rem sibi habendi, de possidere animo sin ulterior determinación. También la posesión natural requiere una cierta voluntad que es aquella de tener la cosa, tanto que no se tiene posesión ni siquiera natural en el caso del durmiente o del loco. El animus rem sibi habendi es por el contrario algo distinto. No es como decía **Savigny**, el animus domini, es decir la voluntad del propietario sino la voluntad de tener la cosa para si de un modo exclusivo o independiente, entendidas así las cosas no presenta dificultad la posesión del acreedor pignoraticio, del secuestre o del precarista, que son considerados como poseedores, aunque no tengan el animus domini.

La posesión se pierde cuando desaparece uno de los elementos constitutivos, papiniano dice a este respecto que se pierde “*vel animo etiam corpore*”. Se conserva animo solo es decir en la mera voluntad de tener la cosa para si cuando el poseedor está en la imposibilidad temporal de actuar sobre el elemento material: **Próculo** admite

que se conserva la posesión animo solo en el caso de los saltus hiberni, que, por estar situados en la montaña, son inaccesibles en los meses de invierno. Mientras subsista el animus la posesión se conserva por medio de la tenencia que ejercite un esclavo, un colono, un amigo, un huésped, analógicamente se conserva la posesión del servus fugitivus.

2.1.2 Defensa De La Posesión:

El pretor defiende la posesión por medio de los interdictos, que como en todos los otros casos se denominan con las primeras palabras con que comienzan. Según su diversa función son de dos clases: retinedae possessionis y recuperandae possessionis.

La posesión durante la época clásica mira la esfera de las cosas corporales, como resulta de la misma terminología y de la doctrina de la institución, la cual se presenta como una dominación de hechos sobre cosas materiales, análoga a la propiedad. El pretor con una serie de interdictos ha defendido la dominación de hecho sobre cosas corporales, pero ha defendido también el ejercicio de hecho del usufructo y algunas servidumbres contra determinadas perturbaciones.

Pero estas últimas tutelas son muy distintas de la tutela de la posesión, como se demuestra por el hecho de que en estos casos existen interdictos especiales que proveen determinadas hipótesis mientras que los interdictos posesorios comunes por molestia al ejercicio de una servidumbre se conceden solamente como defensa de la posesión del fundo. En tal caso no se habla de posesión sino de usus. Sin embargo, sustancialmente es innegable que esta tutela tiene la misma función que la tutela

posesoria: se trata siempre de una defensa del estado actual de hecho que para nada implica o prejuzga del derecho. Nada hay pues de extraño que el ejercicio de hecho del derecho se tenga como el equivalente de la posesión. Javoleno dice que “*usum eiusiuris (es decir de la servidumbre) pro traditione possessionis accipiendum esse*”. Esta analogía y al mismo tiempo esta diferencia es anotada por **Gayo** el cual habla de interdictos de posesión y de cuasi – posesión y por **Javoleno** el cual en el texto citado habla de interdictos *veluti possessoria*. Partiendo de estas analogías y superando toda sutileza de conceptos en época posclásica y justiniana el *usus iuris* se identifica con la posesión y Justiniano no vacila en hablar de la posesión en las servidumbres y del usufructo.

Esta asimilación entre posesión y cuasi - posesión fue importante para el desarrollo sucesivo de la doctrina de la posesión y de las acciones posesorias, ya que los intérpretes para la servidumbre y el usufructo pudieron admitir aquella general aplicación de la defensa posesoria de las cosas corporales. No parece que en el derecho romano esa doctrina haya sido aplicada por fuera del caso de las servidumbres y del usufructo.³

3.1 Evolución Histórica Del Título Supletorio

Esta institución jurídica surge en el reino de España como una necesidad socio-económica, en lo social para salvaguardar la paz, y en lo económico para garantizar el tráfico jurídico de los bienes inmuebles, y dar así su respectivo valor a los mismos.

³ Medina Rubio, Roberth, la Posesión en el Derecho Romano

Todo ello en un contexto histórico, nada favorable para la propiedad que se hallaba no inscrito en el registro de la propiedad.

Para realizar este objetivo trazado por los legisladores españoles, era necesario crear el medio denominado expediente posesorio. Mismo que por su naturaleza fue vista desde un doble punto de vista, registral y procesal:

El primero, según **ROCA SASTRE**, constituyó una manifestación de la titulación supletoria que acreditaba la posesión de una finca o de un derecho real, a fines principalmente de su inmatriculación, sin el requisito de tener que presentar el título adquisitivo al que promoviera el expediente posesorio.

El segundo, el procesal, es un acto de jurisdicción voluntaria. Por tal razón era considerado un expediente y no un juicio. Frente a una oposición, este se transforma en contencioso que se ventilaba dentro del mismo procedimiento.

3.1.1 Definición De Título Supletorio

Según la Corte Suprema de Justicia de España, el título supletorio es la comprobación de un hecho de posesión revestido de la garantía de una declaración judicial que no es suficiente, por sí sola para demostrar el dominio, ni es justo título para abonar una prescripción por sí sola para demostrar el dominio.

Es apreciable que la Corte Suprema de Justicia considera a la posesión como un hecho y no como un derecho, tomando así partido en la controversia jurídico-doctrinaria ya analizada de que, si es o no un hecho o un derecho, o un hecho y además un derecho. Asimismo, reconoce que de ellas se derivan consecuencias jurídicas al indicar que está revestida de la garantía de una declaración judicial,

proposición que reafirma la semejanza entre el dominio producto de una titulación ordinaria o notarial, y el dominio producto de una titulación posesoria inscrita a declaración judicial que le permite el acceso al registro de la propiedad, mismo que es el exponente de un mundo jurídico formado por titulares de derecho subjetivos de carácter real inmobiliario.

A partir de este acceso al registro de la propiedad, el poseedor propietario, que en términos generales representó una contradicción externa o extra registral con relación dominio o titularidad ordinaria, pasa a una relación de carácter contradictorio interno en el derecho inmobiliario o registral. Contradicción que no solo genera determinados problemas, sino también, como ya señalamos, una situación jurídica análoga al dominio inscrito de acuerdo a la legislación ordinaria. Analogía que experimenta una conversión de dominio pleno o de igualdad con la de la titulación ordinaria, mediante la prescripción positiva, para lo cual se necesita una posesión de diez años.

Por tal razón es que la Corte Suprema de Justicia dice que esa garantía emanada de la Declaración Judicial no es suficiente por sí sola para demostrar el título, ni es justo título para abonar una prescripción. Es decir, que en su calidad de justo título requiere también como requisito para la prescripción que sea de buena fe, en el momento de la adquisición pacífica, sin violencia, continua, ininterrumpida y pública, conocida por quien pretenda interrumpirla, y debidamente registrada.

Por consiguiente, el título supletorio es la institución jurídica que permite al propietario que carece de título de dominio escrito ser acreditado en la posesión mediante la debida inscripción en el registro público de la propiedad, justificando

previamente la posesión ante el juez competente, constituyendo de esa manera la garantía de su posesión en calidad de propietario sin perjuicio de tercero o de mejor derecho. Por tanto, se puede decir a ciencia cierta que la aparición de esta figura ha tenido un carácter sub – sanador

3.1.2 Problemas De Orden Registral Que Tuvo El Título Supletorio

Con el acceso de la titulación supletoria al registro, inevitablemente se provoca en un sistema jurídico una relación entre ésta y el registro de dos aspectos. La posesión del propietario inscrita mediante título supletorio y la posesión dominical propiamente dicha de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. Estos últimos, como es de saber, se hallan por su parte protegidos por el registro. La titulación supletoria también dominical se inscribe en el registro de la propiedad sin perjuicio de tercero o mejor derecho. Por consiguiente, independientemente de ser debidamente inscrita en el registro, está amenazada de ser destruida cuando se prevé, en contrario, cuestión de derecho o discordia entre realidad y registro.

Esta situación, según algunos autores, afecta no solo a la fe pública, sino también a la exactitud del contenido registral que se caracteriza, según la doctrina del derecho inmobiliario registral, por proteger al titular inscrito contra terceros. Cosa contraria sucede transitoriamente a la espera de la prescripción con la titulación supletoria que se aprueba, como la señalábamos en el párrafo anterior, por lo judicial sin perjuicio de tercero de mejor derecho, lo que significa que no tenga la misma tipología de protección de certeza propia de todo cuanto entra al registro frente a tercero de igual o inferior derecho, o que dicha inscripción ordinaria o supletoria convalide actos o contratos inscritos que sean nulos o anulados conforme a la ley.

Por tal razón, dicha titulación supletoria inscrita en el registro de la propiedad produce, mientras exista, los mismos efectos que el dominio ordinario. Por ser precisamente titular de dominio, en tal sentido es un título suficiente para ejercitar tanto la acción declarativa de la propiedad como la acción reivindicatoria, que constituye, como nos lo dice Castán, la más propia y eficaz defensa de la propiedad, por tener como fin la cosa que indebidamente retiene un tercero⁴

4.1 La Usucapión

La usucapión es la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones: el justo título y la buena fe. Estas condiciones, tal como los jurisconsultos las han desarrollado y precisado, constituyen una teoría bastante complicada. También es probable que en su origen la usucapión obedeciese a reglas más sencillas.

Según una conjetura, muy plausible, el justo título y la buena fe no eran desde luego necesarios, pues era suficiente para usucapir una cosa, apoderarse y hacer uso de ella. La inacción prolongada del propietario equivalía al abandono tácito de su derecho, y al cabo de un tiempo bastante corto, la adquisición era consumada en beneficio del poseedor. La ley de las XII tablas remedió el peligro que podía ofrecer este modo de adquirir, prohibiendo la usucapión de las cosas robadas, y cuando la influencia de los jurisconsultos, se hizo sentir sobre el derecho, se desarrolló la idea que estaba en germen sobre esta prohibición. Parecía justo rehusar el beneficio de la

⁴ Monografías, el Título supletorio y sus Generalidades

usucapión cuando no se podía apoyar la posesión sobre una base legítima, o cuando era clandestina, violenta u obtenida a título de precario: *clam, vi aut precario*.

Esta noción de una justa causa possessionis, un poco confusa al principio, se hace poco a poco más clara. Un análisis más preciso hace deducir del mismo la necesidad de dos condiciones: se exigía de una parte, entre el enajenante y el poseedor, una relación de derecho, anterior a la toma de posesión, y que fuese de naturaleza bastante para justificar la adquisición, es decir, el justo título; y, por otra parte, la buena fe del adquirente.⁵

5.1 Historia De La Titulación De Terrenos Ejidales En El Salvador

Regulación de Terrenos Ejidales, Comunales y Baldíos.

Año 1907.

Los inmuebles que fueron ejidales y comunales, se encontraban regulados desde 1881 por una serie de Leyes, y una serie de decretos posteriores, lo cual permaneció hasta el año de 1907 en que fueron derogadas.

En cuanto a los terrenos baldíos, se encontraban regulados en un principio después de la Independencia a través de una serie de acuerdos que aparecen en la Recopilación de las Leyes de El Salvador en 1855. Luego se regularon en la Codificación de Leyes Patrias de 1879, revisada y concluida por el licenciado Don Cruz Ulloa. De allí pasó a la antigua Ley de Hacienda y después a la Ley Agraria de 1907.

⁵ Petit, Eugéne, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, 6ª Edición, San Salvador, El Salvador, Editorial Jurídica Salvadoreña, 2022

Distinción entre tierras comunales, ejidales y baldías.

En la ley agraria se habla de tres clases de tierras, comunales, ejidales, y baldías. De ahí que es necesario aclarar sus conceptos diferenciándolas entre sí.

Tierras ejidales

Las tierras ejidales eran aquellas que estaban poseídas por las municipalidades y que desaparecieron con la Ley de Extinción de Ejidos de 1882, en la cual se reconoce que el dominio directo de dichos terrenos corresponde a la nación por leyes preexistentes, y no era justo privar a las municipalidades de uso y goce sin una previa indemnización.

La palabra ejidos etimológicamente se deriva de exitum, que significa salida. Suele entenderse por tal el campo o tierra situado a la salida de los lugares o de los pueblos, que no es sujeto de plantación ni de siembra, y que no se labra siendo de dominio común para todos los vecinos del mismo lugar o pueblo. La palabra ejidos comenzó a usarse debido a que dichas tierras eran las que se encontraban a la salida de los lugares o de los pueblos. Sin embargo, posteriormente se aplicó dicha palabra a las tierras que los municipios, por concesión de la corona española primero y concesión del estado a partir de la independencia, tenía en uso y goce.

Tierras Comunales

Las comunales eran extensiones de tierra administradas por corporaciones que tenían personalidad jurídica, las cuales eran inscribibles. Las tierras de las comunidades eran poseídas en división. Las tierras comunales eran aquellas que pertenecían en propiedad a las comunidades de indígenas y ladinos, las cuales eran

administradas por corporaciones que gozaban de personalidad jurídica, siendo poseídas por los indígenas y ladinos en proindivisión, que desaparecieron con la Ley de Extinción de Comunidades en el año de 1881.

Tierras Baldías

Un terreno baldío se refiere a un terreno, ya sea urbano o rural, que no tiene dueño registrado y, por lo tanto, pertenece al Estado. Estos terrenos pueden estar sin construir, sin cultivar o haber sido abandonados.

Abordado este tema de forma breve, la ley viene a permitir que pueda titularse un terreno sin antecedente inscrito, entrando en la figura del título supletorio que la ley permite para volver un derecho inscrito algo que solo era un hecho.⁶

⁶GONZÁLEZ, GRISELDA. TESIS UNIVERSITARIA, UNIVERSIDAD ALBERTO MASFERRER, SAN SALVADOR, 2008

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Debemos de entender por propiedad aquel derecho real por excelencia del que se desprenden todos los demás derechos reales y sobre el que ha girado todo el desarrollo del derecho sobre las cosas.

La propiedad de los bienes y derechos se adquiere por diversos medios; como: la ocupación, la accesión, la tradición, la prescripción adquisitiva y la ley misma. Algunos de ellos se les llama originarios y otros derivados.

De ellos la tradición es un modo de adquirir derivado, porque el derecho se recibe de una persona que es titular, es decir el derecho es preexistente. En este caso, el dominio no nace con el adquirente, sino que bien de otra persona que es el tradente.

Podemos decir que la propiedad aparece como el medio adecuado para el ejercicio del derecho que cada persona tiene al uso de los bienes, de la tierra y es como ya mencionamos el Derecho Real por excelencia. Tratándose del dominio de los bienes raíces y de los derechos reales constituidos en ellos, la tradición se efectúa por instrumento público, en el que el tradente expresa verificarla y el adquirente recibirla. Este instrumento podrá ser el mismo del acto o contrato; y para que surta efecto contra terceros deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Es de aquí donde surge la necesidad e importancia de poseer un título que respalde nuestros derechos ante terceros; y de contar con un instrumento que respalde el derecho de propiedad y posesión cuando se carece de uno.

Aunque en principio, la inscripción es facultativa, llega a ser obligatoria de modo indirecto, al disponer la ley que los "TÍTULOS sujetos a inscripción no perjudican a terceros sino mediante la inscripción en el correspondiente Registro el cual empezará a producir efectos contra ellos desde la fecha de la presentación al Registro el Título"

Al hacer referencia al registro público se puede decir que tiene por objeto procurar a los terceros conocimientos fidedignos de todo lo relativo a bienes inmuebles, y de dar mayor seguridad a los propietarios.

Se justifica entonces, la necesidad de inscribir en el Registro los TÍTULOS o INSTRUMENTOS en que se reconoce, transfiere, modifique o cancele el dominio o posesión sobre inmuebles y de derechos reales constituidos sobre los mismos; para ello debe de comprobarse que se tienen antecedentes inscrito, excepto que se trate de declaraciones de herederos, en caso de testamento; ventas judiciales forzadas y las adjudicaciones o remates en juicio ejecutivo.

Tratándose de la primera inscripción que ha de hacerse sobre un inmueble que antes no estaba inscrito, porque se carece de título de dominio escrito o que teniéndolo no fuere inscribible, se suple por medio de la posesión de más de diez años; que cumpla con las condiciones que la ley señala como que la posesión sea quieta, pacífica y no ininterrumpida, justificando esto de manera sumaria ante el juez de Primera

Instancia competente, o bien a través de las diligencias notariales con base en la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras Diligencias.

El documento judicial o notarial en que se hace constar esa posesión se conoce con el nombre de “TÍTULO SUPLETORIO O TÍTULO POSESORIO”; nombre que indica con toda claridad su naturaleza.

Doctrinariamente no encontramos un concepto de Título Supletorio como tal ;pero al hacer un análisis de los términos que utilizamos en esta figura; comenzaremos por analizarlos, uno a uno, iniciando con el termino de TÍTULO por el que debemos de entender en términos generales; como aquel documento o instrumento que prueba una relación jurídica (un título de propiedad); sin embargo para el presente estudio deberemos entender por este, aquel documento que acredita la posesión sobre alguna cosa (en este caso un bien raíz). Y por SUPLETORIO aquello que remedia o suple una falta o necesidad, así como también será como un complemento.

Por lo que uniendo ambos términos tenemos que, “LOS TÍTULOS SUPLETORIOS son aquellos instrumentos complementarios que acreditan la posesión o el ánimo de ser dueño de un bien “. Por lo que se debe de considerar que el Título Supletorio no comprueba de manera directa o indiscutible la propiedad, sino más bien sirve como fundamento a la presunción de dominio derivada de la posesión.

Entendiéndose por Posesión el ejercicio sobre una cosa, de un poder de hecho y en su manifestación exterior, y al mismo tiempo en la intención del poseedor, corresponde el ejercicio de un derecho; la posesión no puede aplicarse sino a las cosas que son susceptibles de propiedad privada.

Dicha posesión deberá probarse por hechos positivos, de aquellos que solo da derecho el dominio; como, por Ejemplo: la corta de madera, la construcción de edificios los cuales se ejecutan sin tener que pedir el consentimiento a nadie.

Además, debemos tener presente que la inscripción en el Registro solo servirá para probar la posesión de los derechos reales limitados, constituidos en los inmuebles.

Pero Tratándose de inmuebles no inscritos para que la tradición y primera inscripción de adquirente, la posesión, es preciso que el tradente que enajena como suya la cosa tenga la posesión material o al menos, la mera tenencia, para que se pueda dar ello.

Pero hay que tener en cuenta que la inscripción de la posesión viene a ser un medio de adquisición del dominio por prescripción posesoria, mientras que no llegue la prescripción.

6.1 Naturaleza De Los Títulos Supletorios.

La Naturaleza de los Títulos supletorios es la de ser un Documento Judicial por medio del cual se hace constar la Posesión de un bien inmueble.

Para la primera inscripción que ha de practicarse en la sección de la propiedad, la carencia de título escrito e inscribible que compruebe el dominio, se suple por medio de la posesión de diez años que tenga las condiciones requeridas para la prescripción adquisitiva.

El Título Supletorio no comprueba de manera directa e indiscutible la propiedad; sino más bien sirve de fundamento a la presunción de dominio derivada de la posesión

del mismo; por eso se inscribe con la reserva de **“sin perjuicio de tercero de mejor derecho”**.

Practicada la inscripción, el titular está capacitado para vender, hipotecar, o de cualquier otro modo conceder derecho sobre el fundo a título gratuito u oneroso.

Este no comprueba de manera directa e indiscutible la propiedad; sino más bien sirve de fundamento a la presunción de dominio derivada de la posesión del mismo.

6.1.1 La Teoría De La Posesión Como Derecho Real Provisional

La teoría de la posesión como derecho real provisional es la más antigua de todas. Se remonta a los trabajos de Hahn sobre los derechos reales. Baldo sostenía que sólo había cuatro derechos reales: la propiedad, las servidumbres, la prenda y la herencia. Hahn propuso aumentar la lista a cinco, agregando la posesión. Su teoría alcanzó gran notoriedad entre los más importantes juristas de su tiempo, de suerte que durante los siglos diecisiete y dieciocho se aceptó que los jus in rem eran: la propiedad, las servidumbres (personales y prediales), la prenda (pignus e hipoteca), la herencia y la posesión. ¿Qué argumentos sustentan esta posición? Desde el punto de vista conceptual, la teoría estaba fundada en una comparación directa con la propiedad. ¡En término! generales el argumento era el siguiente:

1. La posesión tiene todas las características formales de la propiedad. Los propietarios deben ser respetados por todas las personas, trátase de individuos totalmente ajena al bien, o de titulares de derechos personales. El dueño tiene acción reivindicatoria contra asaltantes, invasores, etc. Igualmente puede dirigirse contra todo receptor de cosa ajena, cualquiera que sea su calidad (comprador, comodatario,

depositario, acreedor prendario, precarista, etc.). Los poseedores, cuando son de buena fe, también deben ser respetados por todas las personas, trátase de individuos totalmente ajenos al bien como de titulares de derechos personales. El poseedor civil tiene acción publiciana de origen pretorio para que le sea restituido el bien que ha perdido por el hecho de un tercero a menos que se enfrente a un propietario. Además, cuenta con interdictos de recuperación y conservación contra toda perturbación en el goce de sus bienes inmuebles.

2. La posesión tiene todas las características materiales de la propiedad. El propietario tiene la posibilidad de usar sus bienes libremente, de percibir los frutos, de enajenarlos o conservarlos a su antojo, etc. El poseedor también puede usar sus bienes libremente; si es de buena fe puede percibir los frutos, y en cuanto a la enajenación, puede entregar su posesión a quien desee. Es más, así como el propietario puede vender, arrendar, dar en préstamo, el poseedor también puede vender, arrendar o dar en préstamo (lo que los juristas romanos denominaban respectivamente: *emptio possessionis*, *conductio possessionis*, *precarium possessionis*).

3. La posesión no tiene las mismas características temporales de la propiedad. A pesar de sus notables similitudes, la propiedad y la posesión no son idénticas. La diferencia entre ambos conceptos se encuentra en su dimensión temporal. Mientras el bien no perezca, la propiedad es un derecho perpetuo que se trasladó idéntico de titular a sucesor (sea causahabiente singular o universal). Por el contrario, la posesión es un derecho provisional o temporal por tres razones primero, toda adquisición de la posesión es originaria por regla general. Si un poseedor entrega un bien a otro, quien recibe el bien se considera como titular de una nueva posesión a

menos que se pacte lo contrario; segundo, la posesión es provisional porque se pierde en presencia de un mejor derecho, como por: ejemplo, ante la propiedad; tercero, la posesión es provisional porque está llamada a convertirse en propiedad por el paso del tiempo.

4. Por analogía se sigue que la posesión es un derecho real provisional.

Puesto que la posesión se parece en casi todos los aspectos a la propiedad, excepto por su duración, se sigue que la posesión es un derecho real provisional. No es posible concluir que la posesión es una propiedad provisional porque la perpetuidad es un elemento esencial en la definición de la propiedad. En cambio, se sigue la conclusión de que es un derecho real provisional dado que la perpetuidad no es un elemento esencial en la definición de los derechos reales (hay derechos reales temporales como la herencia o las servidumbres personales). Como corolario de esta conclusión, se ha interpretado que los interdictos posesorios son reivindicaciones provisionales y preparatorias de un litigio futuro y definitivo sobre las cosas. La perspectiva resultante de esta concepción de la posesión supone que existen dos tipos de derechos reales principales: la propiedad y la posesión. ¿Por qué razón establecer dos tipos de derechos reales uno perpetuo y otro temporal? La respuesta parecería estar en la historia. En Roma, la propiedad podía ejercerse sobre bienes privados, mientras que no podía ocurrir tal cosa ni sobre bienes públicos ni sobre bienes provinciales. Con el paso de los años muchas personas empezaron a vivir en bienes públicos. Como no era posible concederles la propiedad, se les concedió algo parecido por medio del derecho pretorio. En el caso de los bienes provinciales tampoco era posible conceder la propiedad (reservada para los fundos itálicos) pero el derecho pretorio encontró la

forma de proteger a los moradores de estas regiones concediéndoles la posesión. Esta situación es similar a la que existe entre las servidumbres y las superficies. No hay ninguna diferencia importante entre ambas instituciones salvo que las servidumbres son de Derecho Civil y las superficies de Derecho Pretorio.

La propiedad sería entonces un derecho real de origen civil y la posesión sería un derecho real de origen pretorio.

Adquisición y pérdida de la posesión en la teoría del derecho real provisional.

Como puede apreciarse, la teoría del derecho real provisional está construida con base en un argumento por analogía trazado entre la propiedad y la posesión. Este hecho ha facilitado la aplicación de preceptos propios de la propiedad en materia de posesión. Por ejemplo, los preceptos relativos a la adquisición de la propiedad, han sido frecuentemente aplicados a la posesión. Naturalmente, tal cosa no ha sido posible en el caso de la pérdida de la propiedad, ya que el dominio es un derecho real perpetuo, mientras que la posesión es apenas temporal. En la teoría del derecho real provisional, se aceptan dos formas de adquirir la posesión: la ocupación (o aprehensión originaria) y la tradición. Debido a que la tradición de la posesión es siempre originaria, pues toda posesión principia en quien la detenta, los juristas modernos asimilaron la tradición a la ocupación. En consecuencia, utilizaron los siguientes criterios para determinar la adquisición de los bienes:

- A.** los muebles se adquieren cuando se les aprehende manualmente.

B. los inmuebles se adquieren cuando se ingresa en ellos. ⁷

6.1.2 Teoría De La Función Social De La Propiedad

Crítica el profesor Bordelense la posición individualista y civilista de la propiedad que llegó a concebirla como un derecho subjetivo de carácter absoluto, similar al dominium romano, que implica el uso, goce y disposición de la cosa, pero al mismo tiempo el derecho de no usar, no gozar y no disponer del bien, es decir, para el titular del derecho real de dominio la posibilidad de no cultivar sus tierras, sus solares urbanos sin construcciones, sus casas sin alquilar, entre otros. Reprocha que sea además absoluto con relación al poder público que sólo puede realizar funciones de policía y también absoluto en su duración.

Contrario a lo expuesto, ubica el dominio como una función dentro de lo colectivo, que se explica y existe en razón de éste. No es un derecho subjetivo absoluto, y volvemos a la negación de los derechos individuales. Es una función social en ese orden.

“El propietario, es decir, el poseedor de una riqueza, tiene por el hecho de poseer esta riqueza una función social que cumplir. Mientras cumple esta misión, sus actos de propietario están protegidos. Si no la cumple o el cumple mal, si por ejemplo, no cultiva la tierra o deja arruinarse su casa, la intervención de los gobernantes es

⁷ Rengifo Gardeazábal, Mauricio, Teorías de la posesión, Revista de Derecho Privado, núm. 36, junio, 2006, pp, Universidad de Los Andes Bogotá, Colombia.

legítima para obligarse a cumplir su función social de propietario, que consiste en asegurar el empleo de la riqueza conforme a su destino”.⁸

6.1.3 Teoría Del Saneamiento De La Propiedad

El saneamiento de la propiedad es la obligación del vendedor de responder ante el comprador por defectos o vicios ocultos, o por la privación total o parcial de un bien adquirido, para garantizar una posesión pacífica y útil. Este proceso busca alinear la realidad física con la situación jurídica de un inmueble, culminando en la inscripción de su estado actualizado en el registro público.

Existen dos dimensiones principales del saneamiento:

Saneamiento físico: Se refiere a la identificación del predio, incluyendo su forma, dimensiones, linderos y ubicación geográfica.

Saneamiento legal: Implica la adjudicación de un derecho real a una persona natural o jurídica y la inscripción de dicho bien inmueble en los Registros Públicos.

El saneamiento es crucial porque otorga seguridad jurídica al comprador, permitiendo la realización de operaciones financieras o comerciales y el desarrollo del inmueble.

Tipos De Saneamiento:

Saneamiento por evicción: Se aplica cuando el comprador es privado total o parcialmente de la posesión de un bien mediante una sentencia judicial, debido a un

⁸ Mercado Gazabon, Ana carolina, El sistema jurídico y la función social de la propiedad, colección de textos de jurisprudencia, editorial universidad del rosario, primera edición mayo de 2015

derecho de un tercero anterior a la compraventa. Para que proceda, la privación debe ser efectiva, basarse en una sentencia firme, y el vendedor debe haber sido notificado de la demanda. La causa de la privación debe ser anterior a la entrega del bien vendido. Las partes pueden ampliar o suprimir esta obligación, aunque la renuncia no será válida si el vendedor actuó de mala fe.

Saneamiento por vicios ocultos: Protege al comprador de defectos que no eran evidentes al momento de la adquisición y que impiden el uso del bien para el fin previsto o disminuyen su valor.

Definición De Saneamiento

Situación jurídica a través de la cual la persona que transfiere un bien está obligada a responder al requirente, Obligación del vendedor de responder al comprador cuando surja un inconveniente dentro del negocio jurídico. En virtud del saneamiento el transferente está obligado a responder frente al adquirente por la evicción, por los vicios ocultos del bien o por sus hechos propios, que no permitan destinar el bien transferido a la finalidad para la cual fue adquirido o que disminuyan su valor. Sanear, en su acepción amplia, significa hacer sano a un bien, repararlo o remediarlo, y, en su acepción contractual, es la obligación que asume el que transfiere un bien en propiedad, uso o posesión, de responder ante el adquirente por las consecuencias de no poder utilizar el bien para el fin de la adquisición, como consecuencia de la evicción y los vicios ocultos.

El enajenante está sujeto al saneamiento por evicción o por vicios ocultos en todo contrato oneroso en que se transfiere la propiedad, la posesión, el uso goce o

disfrute de una cosa. Los contratantes pueden ampliar o restringir por pacto expreso los efectos del saneamiento y aun convenir en que ese no se preste; pero la renuncia al saneamiento no será válida si hubiere mediado mala fe por parte del enajenante. Cuando ha sido renunciado el saneamiento, llegado cuando que el momento de prestarlo, debe el enajenante devolver únicamente el precio que recibió, si el contrato fuere traslativo de dominio; salvo que el caso de saneamiento ocurrido hubiere sido renunciado de manera expresa, para cuyo efecto, al celebrarse el contrato, está obligado el que enajena a declarar los gravámenes y limitaciones que afectan a la cosa, así como los vicios ocultos que conozca. El adquirente puede pedir la rescisión del contrato en lugar de saneamiento, si solo hubiere perdido una parte de la cosa, siempre que esta parte puede de tal importancia con respecto al todo, que sin ella no la habría adquirido. Si por razón del saneamiento estuviere obligado el enajenante a pagar una cantidad que exceda de la mitad del precio que recibió podrá rescindir el contrato satisfaciendo el valor que tenga la cosa al tiempo de la rescisión más los gastos y perjuicios ocasionados.

Evicción

La evicción consiste en la turbación o pérdida que sufre el adquirente de un bien o de un derecho real sobre el mismo, por los efectos legales que produce una sentencia firme originada por una acción anterior a la fecha de enajenación o transmisión de un bien.

El término “evicción” procede del latín “evincere”, que significa vencer en juicio.

Existe evicción cuando por sentencia judicial se ha despojado al comprador o adquirente de la cosa que compró, en virtud de un derecho que pertenecía a un tercero.

Para que encuadre la figura del saneamiento por evicción es necesario que la causa de la evicción sea anterior a la enajenación.

La obligación de saneamiento por evicción comprende lo siguiente:

- La restitución del precio de la cosa vendida o enajenada.
- El pago de los gastos del contrato sufragados por el adquirente o comprador.
- El pago de las costas que el comprador hubiere sufrido a causa de la demanda.
- El pago de aumento del valor de la cosa que esta haya tomado en poder del adquirente o comprador.

Con esta acción de saneamiento se busca proteger al comprador de una cosa, para que, cuando este se vea perturbado o privado de su derecho de propiedad o posesión por medio de una sentencia judicial, el comprador pueda exigir al vendedor que responda por dicha perturbación o privación de la cosa.

¿Qué implica la evicción?

La consecuencia de la evicción es la pérdida total o parcial de un derecho que se había concedido previamente por fallo administrativo o judicial.

Esta privación se justifica a través del acto reivindicatorio de dicho derecho por el tercero a quien realmente pertenecía.⁹

6.1.4 Teoría De La Regularización De La Propiedad

Se refiere al conjunto de procesos y políticas jurídicas y urbanísticas que buscan convertir la propiedad de hecho (posesión informal o sin título) en propiedad formalmente reconocida y registrada. Este proceso es fundamental para garantizar la seguridad jurídica, facilitar el acceso a los servicios, promover la inversión en mejoras y consolidar la tenencia de la tierra, especialmente en asentamientos informales o irregulares.

Es un conjunto de fundamentos teóricos o jurídicos que explican y justifican el proceso mediante el cual se formaliza o legaliza una situación de hecho, especialmente en el ámbito de la propiedad de bienes inmuebles o del ordenamiento territorial.

⁹ Tesis, Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, el saneamiento, 07 de octubre de 2023

CAPÍTULO III

MARCO CONCEPTUAL

7.1 Conceptos Y Definiciones

En este apartado se tratarán aquellas definiciones que anteriormente fueron abordadas con el fin de darle mayor claridad y concordancia al desarrollo de este tema, para ello es menester pronunciarse desde la base del tema en comento.

Título: un título se refiere al fundamento o causa que justifica la posesión de un derecho o bien, y al documento que lo acredita. Puede ser un documento oficial que demuestra la superación de estudios, un título valor que incorpora un derecho patrimonial, o la causa que da origen a la propiedad de un bien.

Título supletorio: En materia de derecho de propiedad, título que suple al título de dominio escrito que o no tiene el propietario, o no es inscribible.

Para su obtención e inscripción en el registro, se requiere acreditar ante el juez que tiene más de diez años de estar en quieta, pacífica y no interrumpida posesión de estos.

Para Manuel Osorio “el título es el origen o fundamento jurídico de un derecho y demostración autentica del mismo, por otro lado, el concepto supletorio se define como un complemento que es todo aquello que se suplementa o reemplaza, es decir, que suple la carencia del título. Por lo que al integrar ambos conceptos se puede crear una definición literal de título supletorio, como aquel suplemento de la escritura autentica que fundamenta jurídicamente un derecho”.

Título no inscribible: Un "título no inscribible" se refiere a un documento que, por diversas razones, no puede ser registrado en el Registro de la Propiedad. Esto significa que, aunque pueda existir un documento que supuestamente acredite la propiedad o algún derecho sobre un inmueble, este no cumple con los requisitos legales para ser inscrito y, por lo tanto, no tendrá efectos frente a terceros ni brindará la seguridad jurídica que otorga el registro.

Supletorio: Del lat. mod. *suppletorius*; cf. lat. tardío *suppletorium* 'suplemento.

Que suple una falta.

Un ejemplo sería en el caso de la aplicación de una ley a falta de un cuerpo normativo para resolver un caso determinado, es la misma ley la que se permite poder suplir esa falta con otra norma que sirva para resolver dicha situación.

Posesión: En derecho, la posesión se refiere al poder de hecho que una persona ejerce sobre una cosa, con la intención de tenerla como propia,

independientemente de si posee o no un título legal que lo acredite como propietario. Es decir, la posesión implica el control material sobre un bien y la actuación como si fuera el dueño, aunque no lo sea necesariamente.

La posesión, aunque relacionada con la propiedad, no es lo mismo. La propiedad es un derecho que confiere la titularidad legal sobre un bien, mientras que la posesión es un hecho que implica el control físico y la intención de actuar como dueño. La posesión puede ser un camino para adquirir la propiedad a través de la usucapión (prescripción adquisitiva) si se cumplen ciertos requisitos legales.

Animus: en derecho “animus” se refiere a la intención, voluntad o propósito con el que una persona actúa o realiza un acto jurídico. Es un elemento subjetivo que se considera al analizar la legalidad y consecuencia de un acto. En otras palabras, es la motivación interna que impulsa a alguien a actuar de cierta manera.

Animus domini: intención de actuar como dueño o propietario de una cosa.

Animus Possidendi: Voluntad de poseer una cosa, con la intención de ejercer derecho sobre ella como si fuera propia.

Corpus: El Corpus es el elemento material de la posesión. Elemento material que es primordial en la concepción de *Rodolfo Iherich*. El Corpus no es una simple posibilidad de acción, sino realización de actos. Estos actos, que los romanos consideraban como Corpus, eran aquellos por los cuales una persona hace fuerza para alcanzar un objetivo. La tensión del cuerpo hacia la aprehensión. Se trata de detentación, confiscación, dominio o tener contacto, mediante actos inmediatos, directos y sin intermediarios. Para los romanos, poseer *corpore* es detentar

materialmente la cosa. La detentación es una condición indispensable para una utilización material, usos de la cosa, ya que la utilización de ella implica su aprehensión física. En consecuencia, la adquisición de las cosas muebles se realiza por el desplazamiento de ella y la adquisición de las cosas inmuebles se realiza por la penetración del poseedor sobre el fundo, (*inducere in fundum*).

Bonfante señala que;

Conforme a la noción admitida anteriormente mencionada, la posesión consta de dos elementos. La disponibilidad de la cosa, o sea, una relación de tal clase con la que, en la economía y en la conciencia social, permita, según la diversa naturaleza del objeto, obrar sobre él cuando se quiera. En el corpus, se trata no solamente de la aprehensión material que el poseedor debe tener sobre la cosa que posee, sino que esta aprehensión material supone que el poseedor realiza sobre la cosa las prerrogativas que concretizan el derecho que él considera poseer. Así, el poseedor, a título de propietario, debe ejercer sobre la cosa los actos que puede realizar todo propietario. El poseedor de una servidumbre de paso debe efectivamente utilizar el camino pasando por él, el poseedor de un derecho de habitación debe habitar la casa objeto de ese derecho. Para **Von Savigny**, el corpus hace alusión al contacto con la cosa. Para que la posesión tenga lugar, es necesaria la posibilidad de ejercer sobre la cosa una influencia inmediata y la posibilidad de excluir la influencia de otras personas, de un extraño. La detentación sostiene **Von Savigny** no es una mera posibilidad de ejercer influencia sobre una cosa y de impedir la influencia de extraños. Esa

detentación como tal está calificada y reconocida jurídicamente, sustituyendo por ello la posesión en su sentido estrictamente jurídico.¹⁰

Mancipatio: En el derecho romano, la *mancipatio* era un acto formal y solemne que servía para transferir la propiedad de ciertas cosas, llamadas "*res mancipi*", como tierras, esclavos y ciertos animales. Era una venta ficticia realizada ante testigos y con la presencia de una balanza y una pieza de bronce, donde el comprador declaraba la propiedad y daba una cantidad de bronce como símbolo de pago.

Usus: Se refiere al derecho de usar una cosa sin percibir sus frutos, un derecho real distinto al usufructo. En un sentido más general, "*usus*" puede referirse al uso o costumbre, o al uso de algo de manera práctica.

Descorporalización: En materia civil, la descorporalización se refiere a la situación en la que una persona pierde la posesión física de un bien o derecho, pero no la titularidad o propiedad legal del mismo. Es decir, la persona deja de tener el control material del bien, pero sigue siendo considerada su dueña o titular en términos jurídicos.

Possessio Naturalis: En el ámbito del derecho romano, la "*possessio naturalis*" se refiere a la simple tenencia o detentación de una cosa, sin la intención de comportarse como dueño (*animus domini*). Es decir, es la posesión que carece de protección judicial a través de interdictos. Ejemplos comunes son el arrendatario, el comodatario o el depositario.

¹⁰ Ochoa G, Oscar E, Bienes y Derechos Reales, Derecho Civil II, Primera Edición, 2008, Universidad Católica de Caracas, Venezuela, Editorial Texto, C.A.

La *possessio naturalis* implica tener el control físico sobre una cosa (*corpus*), pero sin la voluntad de considerarla como propia. Esta distinción es importante porque, mientras que la *possessio civilis* (posesión civil) goza de protección legal, la *possessio naturalis* no la tiene.

Possessio civilis: La posesión civilis, en derecho romano y civil, se refiere a la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho con la intención de tenerla o ejercerlo como propio. Es decir, es la posesión unida al ánimo de señor o dueño, lo que la diferencia de la posesión natural que solo implica la mera tenencia física.

Animus Domini: El "*animus domini*" se refiere a la intención o voluntad de una persona de actuar como propietario de un bien, independientemente de si realmente lo es. En otras palabras, es el elemento subjetivo o psicológico que implica poseer algo con la convicción de que se es el dueño, y no simplemente tener la posesión física o material (*corpus*).

Para que se configure la posesión en concepto de dueño, y se puedan adquirir derechos como la prescripción adquisitiva, no basta con la mera tenencia física del bien (*corpus*), sino que también es necesario el *animus domini*. Este ánimo de dominio debe ser manifestado externamente, no solo una idea interna del poseedor.

Usucapión: también llamada prescripción adquisitiva, es un modo de adquirir la propiedad de un bien a través de la posesión continuada durante un período de tiempo establecido por la ley. En otras palabras, una persona se convierte en propietaria de un bien, generalmente inmueble, por poseerlo de forma pública, pacífica e ininterrumpida durante un tiempo determinado, sin necesidad de un contrato de compraventa.

CAPÍTULO IV

MARCO LEGAL

En este apartado se analizará la normativa jurídica reguladora del procedimiento a seguir sobre el tema en comento, para ello se hará una breve descripción y forma del proceso.

8.1 Constitución

Art. 2 inciso primero en su parte final establece que toda persona tiene derecho a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos.

Cuando hacemos referencia a la propiedad nos referimos, a hacer uso, gozar y disponer de las cosas que son nuestras con las limitantes que establece la Constitución y las Leyes secundarias.

En el Art. 105 inc. 1, textualmente establece " El Estado reconoce, fomenta y garantiza el Derecho a la Propiedad Privada sobre la Tierra Rústica, ya sea individual, cooperativa y no podrá por ningún concepto reducir la extensión máxima de tierra que como derecho de propiedad establece la Constitución".

Debiéndose entender por Tierras Rústicas -- aquellas tierras rurales, que se pueden cultivar o usar para la ganadería.

Así mismo el Inc. 2 del mismo Art. 105 establece cual será la máxima extensión de tierras rústicas que le pertenecerá a una misma persona; la cual no debe de exceder de las doscientas cuarenta y cinco hectáreas, con la salvedad que dicha limitación no podrá ser aplicable a las asociaciones cooperativas campesinas.

El Estado es el ente encargado de velar porque se cumpla con estas disposiciones, así como también de crear otras normas que busquen proteger el Derecho de Propiedad y Posesión de las Personas.

Con el fin de cumplir con ello, el legislador ha creado la figura de los TÍTULOS SUPLETORIOS, como ya se mencionó; agregando dicho proceso en la sección cuarta del Capítulo IV del Libro II del Código Civil, que habla de los Bienes, de su Dominio, Posesión, Uso y Goce.

8.1.2 Código Civil

El Art.699 del Código Civil expone que “El propietario que careciere de Título de Dominio escrito, o que teniéndolo no fuere inscribible, podrá inscribir su derecho Justificándolo Sumariamente ante el Juez de Primera Instancia”.

El Código Civil es muy claro en el concepto de Dominio que nos da en su Art.568 el que textualmente dice:” Se llama Dominio o Propiedad el derecho de poseer exclusivamente una cosa, gozar y disponer de ella; sin más limitaciones que las establecidas por la Ley o por la voluntad del propietario”.

Pero si bien es cierto que la persona que pretende Titular el inmueble carece de documento que lo respalde, ejerce sobre el bien el Dominio y Posesión del mismo; pues realiza actos que solo podría realizar el dueño como, por ejemplo: la construcción de edificaciones, la tala de árboles, etc.

Y para poder realizar dichas acciones este, ha tenido el inmueble en Posesión; en quieta, pacífica y no ininterrumpidamente el mismo. Adquiriendo de esta manera el inmueble.

Aunque en el pasado quienes podían expedir Títulos Supletorios eran: los Jueces de Primera Instancia (Art. 699 del Cód. Civil), Los Alcaldes Municipales (Art. 102 de la Ley Agraria) y los Gobernadores Departamentales (Art. 35 de la Ley de Catastro).

En este caso lo que se pretende es que se reconozca los derechos que tiene y ha ejercido la persona sobre el inmueble.

El inciso segundo del Art.745 del Código Civil, establece que: “El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo “; es decir mientras no se presente otra persona alegando mejor derecho, la persona que se encuentra en dicha Posesión se reputa dueño del inmueble.

La Posesión puede ser de dos formas según el Art.747 del Cód. Civil, REGULAR E IRREGULAR; entendiéndose por la primera aquella que procede de justo Título y ha sido adquirida de buena fe

Pero en el caso que el inmueble se haya adquirido por un instrumento privado el cual no fuere inscribible por no poseer antecedente inscrito, la persona adquiere el bien de buena fe, por medio de un título traslativo de dominio, pero pese a ello no lo puede inscribir en el Registro de la propiedad correspondiente y aunque la cosa fue recibida de quien tenía la facultad de enajenarla no puede ser Registrada.

Cuando hacemos referencia a que la tradición del Dominio de los bienes raíces deben de ser inscritos para que surta efectos ante terceros (Art.684 del Código Civil) lo hacemos para que esta, le sirva de garantía para respaldar su derecho de posesión al dueño o poseedor; en el mismo Código, en la sección 3ª se hace referencia a los

Títulos que deben inscribirse y de la forma de las inscripciones de la propiedad raíz, Art.686 el que establece los bienes que se pueden inscribir en dicho Registro; Art.688 se plasman todas las circunstancias que debe de reunir el instrumento para su inscripción.

Por lo que el legislador en vista de la problemática en la que se ven los dueños o poseedores regula el trámite a realizar para la obtención de un documento que respalde la adquisición de un bien inmueble y dicho trámite es “EL TÍTULO SUPLETORIO DE LA PROPIEDAD”.

El cual está regulado como ya se mencionó en el Código Civil en el Libro segundo de los Bienes, su Dominio, Posesión, Uso y Goce en los Art. 699 al 710 del Mencionado código; cuando dichas diligencias se realizan ante la jurisdicción del Juez de Primera Instancia.

Pero dichas diligencias se pueden realizar también ante los oficios Notariales, los que están regulados en la Ley del Ejercicio Notarial de la jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias en los Arts. 16 y 16-A de la misma normativa.

Auxiliándose además de otras leyes como la Ley de Catastro, El Código Procesal Civil y Mercantil, en relación a los términos y plazos para la realización de las diligencias; así como también el Reglamento del Registro de la Propiedad raíz e Hipoteca, en relación al registro del instrumento, así como del arancel que hay que cancelar para la respectiva inscripción.

Este artículo establece que una persona puede inscribir un bien a su nombre, aunque no tenga un título de propiedad escrito, o si lo tiene, pero no se puede inscribir (por ejemplo, porque es informal, defectuoso, o carece de validez registral).

Debe demostrar ante un juez que ha estado en posesión pacífica, continua, pública y no interrumpida del bien por más de diez años.

Art. 700.- El escrito en que se pida la admisión de la información, expresará:

1. La naturaleza, situación, medida superficial, linderos y nombre si lo tuviere, del Inmueble cuya posesión se trate de acreditar;
2. La manera como se haya adquirido la posesión; el nombre, apellido, profesión y domicilio de la persona que solicita el título; y si fuere posible las mismas designaciones de la persona que ha transferido la posesión.
3. La fecha en que se ha comenzado a poseer el inmueble, aunque sea aproximadamente;
4. La razón por que no existe título escrito o el motivo porque éste no sea inscribible; y

5° Si hay o no otros poseedores proindiviso.

El Juez no admitirá ninguna solicitud que carezca de alguna de las circunstancias indicadas.

Art. 701.- Presentada la solicitud se mandará hacer saber por edictos que se publicarán por tres veces en el periódico oficial y se fijarán en la puerta de la oficina y en el inmueble.

Art. 702.- Si pasados quince días después de la última publicación de los edictos, no se hubiere presentado ningún opositor, se continuará tramitando la información con arreglo a derecho.

Art. 703.- Los testigos de la información serán propietarios de bienes raíces y vecinos del lugar en donde está situado el inmueble que se trata de titular, pudiendo el Juez si tuviere duda sobre estas circunstancias, exigir las pruebas que le parezcan convenientes.

Los testigos serán por lo menos tres. En sus declaraciones expresarán con claridad los hechos en que hacen consistir la posesión y el tiempo que ésta haya durado; y serán responsables de los perjuicios que de la falsedad de su dicho se sigan a tercero.

Recibida prueba de testigos, el Juez ordenará, con citación de los colindantes, una inspección de los linderos y mojones del terreno. Esta operación podrá practicarse acompañándose el Juez de peritos cuando el interesado en el título supletorio así lo solicite, nombrándose de conformidad con lo que dispone el artículo 351 Pr. La inspección podrá hacerla el Juez personalmente o por medio de comisión que dará al Juez de Paz respectivo.

Art. 704.- Concluida la información, se aprobará, mandándose extender en el Registro la inscripción solicitada, o será declarada sin lugar, según el mérito de las pruebas. La resolución que se dicte será apelable en ambos efectos.

La información aprobada servirá de título al poseedor para poder disponer de los bienes; pero sin perjuicio de tercero, de mejor derecho.

Art. 705.- Si antes de aprobarse la información se presentare opositor, el Juez decidirá en juicio sumario y según el mérito de la prueba rendida por una y otra parte, lo que estime más equitativo y arreglado a las leyes, ya sea declarando fundada la oposición y sin lugar el título supletorio, o aprobando la información en los términos que indica el artículo precedente, quedando siempre su derecho a salvo a las partes para ventilar, en el juicio que corresponda, las acciones que les convengan. Mas si la oposición se refiere a una parte del fundo, y no hubiese disputa sobre el resto, podrá el Juez aprobar la información sobre la parte no disputada, si así lo pidiere el interesado.

La resolución que se dictare en conformidad a este artículo, es apelable en ambos efectos.

Art. 706.- Si el opositor fundare su oposición en documento inscrito, el Juez, sin más trámite, declarará sin lugar el título supletorio.

Art. 707.- Si la oposición se hiciere después de aprobado el expediente, pero antes de que sea inscrito, el Registrador devolverá las diligencias al Juez para que tramite la oposición en la forma establecida en el artículo 705.

Art. 708.- Cuando en las diligencias apareciere que el inmueble cuyo dominio se pretende inscribir, pertenece al Estado, por ser baldío, ejidal o por cualquiera otra causa, el juez suspenderá la información y remitirá a las partes al Juzgado General de Hacienda a efecto de que allí ventilen sus derechos en la forma que corresponda.

Art. 709.- En caso de que el interesado pida certificación íntegra de las diligencias antedichas, para que le sirva de título, quedando los originales en el archivo del juzgado, el Juez acordará de conformidad.

Art. 710.- Las inscripciones de que habla este capítulo, expresarán el procedimiento que se hubiere adoptado para verificarlas, los nombres y apellidos de los testigos que han declarado y las demás circunstancias prevenidas en el artículo **688** que consten del expediente.

Art. 688.- Toda inscripción que se haga en el Registro, expresará las circunstancias siguientes:

1. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse, y su medida superficial.

También expresará su nombre y número si constaren del título;

2. La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscribe;

3. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción;

4. El nombre, apellido, profesión y domicilio del que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse y las mismas designaciones de la persona a cuyo favor se haga la inscripción. Si no fueren personas naturales, se hará constar el nombre oficial de la corporación o el colectivo de los interesados;

5. La clase de título que se inscribe y su fecha;

6. El nombre y apellido del Notario que autorizó el título que haya de inscribirse; y

7. La fecha de la presentación del título al Registro, con expresión de la hora.

La naturaleza de los inmuebles se determinará expresando si son rústicos o urbanos; y la de los derechos, con el nombre que se les dé en el título.

8.1.3 Sistema De Titulación En El Salvador.

Clasificación.

En El Salvador, el sistema de titulación se puede clasificar desde tres puntos de vista.

Desde el punto de vista del funcionario que expide los títulos, se puede decir que existe en nuestro medio, tres clases de títulos.

1. **Municipales:** Son aquellos que otorgan los alcaldes municipales de acuerdo con las disposiciones de la ley agraria y de titulación de predios urbanos.
2. **Judiciales:** son los que expiden las autoridades de acuerdo con las leyes que regulan la titulación supletoria o en los casos especiales de los artículos 11 de la Ley de Titulación de Predios Urbanos y 106 de Ley Agraria.
3. **Gubernativos:** extendidos por el gobierno del departamento en que estén situados los bienes al tratarse de terreno baldíos. Artículo 113 de la Ley Agraria.

8.1.4 Desde El Punto De Vista De La Naturaleza Del Título, Se Clasifican En:

1. **De dominio:** Expedido de acuerdo con la Ley de Titulación de Predios Urbanos y Ley Agraria.
2. **De posesión:** de acuerdo con las reglas de la titulación supletoria.

Desde el punto de vista de su mayor o menor seguridad que ofrecen, estos se clasifican de la siguiente manera.

1. Títulos supletorios, aun cuando en la opinión mayoritaria prueban la posesión, se encuentran en primer lugar por seguirse ante una autoridad judicial bajo una forma jurisdiccional.

2. Títulos ejidales, comunales y baldíos no se siguen ante la autoridad judicial, sino administrativa, lo cual hace que no ofrezcan todas las garantías suficientes en la mayor parte de casos, aun cuando hay un procedimiento en el cual se prueba la posesión.

3. Títulos de predios urbanos. Se encuentran en el último lugar de la escala debido a que ni siquiera se prueba la posesión. Basta la práctica de una inspección.

8.1.5 El Título Supletorio

Si el propietario no tiene título hábil para inscribir, puede solicitar un título supletorio, para lo cual deberá acreditar la posesión. El propietario que careciere de título hábil para inscribir, por medio del título supletorio, ingresan al registro tanto la posesión como el dominio.

Con relación a los verdaderos dueños: De la información, sólo resulta probada la posesión y no el dominio. Esta inscripción posesoria recibe igual trato registral. Todos los derechos que corresponden ante el registro al dueño verdadero con título inscrito, corresponden también al que ostenta un título supletorio inscrito. Quien es dueño aparente que puede transmitir, constituir, modificar o extinguir derechos con relación a su inmueble. Y estos derechos se inscriben en el registro lo mismo que los derivados del dueño verdadero, aunque todos ellos lleven el sello de su origen o constituyen tan

sólo relaciones de posesión. No obstante, esa igualdad de efectos cede ante los verdaderos dueños, quienes pueden reivindicar o ejercer sus acciones en contra del solicitante o sus sucesores, sin que éstos puedan ampararse en la fe pública registral, pues el título supletorio se extiende sin perjuicio de terceros de mejor derecho. Claro está que si el que inscribe es el verdadero propietario, la titulación permanecerá firme frente a las acciones de los terceros. En cambio, si el solicitante no es el dueño, él y sus sucesores están expuestos a las acciones de los verdaderos propietarios, y sólo la prescripción los inmuniza contra ellas y no pueden alegar, como se ha expresado anteriormente, la calidad de terceros protegidos por el por el registro. Dice **Roca Sastre**, aquí radica la parte débil de las inscripciones posesorias, a pesar de que en general los otros principios registrales actúan frente al dueño, así mientras la inscripción de posesión subsista funcionaba provisoriamente la legitimación registral.

El título supletorio de un inmueble surte los efectos de título de dominio, mientras un tercero no pruebe su mejor derecho sobre el mismo bien, y habilita al titular para ejercer todas las acciones y derechos sobre el inmueble a que dicho instrumento se refiere, como lo pudiera hacer el verdadero dueño incluyendo la acción reivindicatoria y la de tercería de dominio.

Con relación a la prueba de la posesión, la posesión que acredita los títulos supletorios comenzará a contarse desde la fecha en que se haya fijado en la correspondiente información a menos que en juicio se pruebe lo contrario.

Pero esa posesión que acredita el título supletorio y que es el resultado de unas diligencias de jurisdicción voluntaria, no basta en general para el juicio contradictorio en donde hay que probarla nuevamente con intervención de las partes.

Con relación a la venta del inmueble del cual se solicita título supletorio, si solicitándose de la propiedad de inmueble alguno título en calidad de supletorio, otra persona vendiera esa misma propiedad a un tercero, esta venta será nula como viciada de objeto ilícito.

8.1.6 Características De Los Títulos Supletorios

No es un justo título, porque en la prescripción este es ineficaz, aunque sea traslativo de dominio, para enajenar la cosa que se está poseyendo. No puede ser considerado como verdadero título, pues, aunque pueda inscribirlo y aún enajenar para lo que le es útil para prescripción extraordinaria, como que no tuviera título alguno. Si otro adquiere de uno que tiene título supletorio, es evidente que tiene que sujetarse a la prescripción ordinaria. Esto porque el que adquiere de uno con título supletorio no le puede transmitir mejor ni mayor derecho del que tiene, y además como la solicitud se hace sin perjuicio del que tenga algún derecho.

Por sí solo no demuestra el dominio, sino que su finalidad es de dotar a la persona que posee de un título inscribible y que por el transcurso del tiempo de la prescripción lo equipare a un título verdadero.

Basta ser propietario para llegar a solicitarlo. Este requisito por sí solo basta para comprender que un simple propietario de una cosa puede, en cualquier tiempo, siempre que no exista título inscrito, solicitar dicha información a favor del que lo solicitó y de la cosa que posee.

8.1.7 Bienes Susceptibles De Titulación Supletoria.

La naturaleza de los bienes susceptibles de titulación supletoria deben ser predios rústicos, porque de los terrenos urbanos no se puede pedir Título Supletorio por prohibirlo así la ley de Titulación de Predios Urbanos. La que textualmente establece en su Art. 1 “Todo poseedor de inmueble o predios urbanos en las poblaciones de la República y que según las leyes comunes sea poseedor de buena fe y carezca de Título de Dominio solicitará por escrito, en papel común al Alcalde del lugar donde estuviere situado el inmueble o ante Notario, se le extenderá Título de Propiedad, no pudiendo extendersele Título Supletorio”.

Antes de la vigencia de esta ley, si podían expedirse Títulos Supletorios de predios urbanos por no existir tal prohibición. Debiéndose de entender por Predios rústicos aquellas tierras destinadas a usos agrícolas.

8.1.8 Condiciones Legales.

1º Que no exista Documento escrito e inscrito que respalde los derechos del poseedor ante terceros.

2º Que, habiendo Documento escrito, no fuere inscribible; en cuyo caso el título que ampara el dominio existe, pero no puede ser inscrito por defectos insubsanables, por lo que el interesado tiene que amparar en este caso la posesión pues es lo que tiene ante la Ley.

8.1.9 Ante Quien Se Pueden Realizar Las Diligencias De Título Supletorio.

Las diligencias de Título Supletorio podrán seguirse ante:

a) Los oficios de un Notario; y

b) Ante el Juez de Primera Instancia del distrito en que estén ubicados los bienes.

Cuando nos referimos que tales diligencias se pueden realizar ante los oficios Notariales, es por la facultad que le da el Art.16 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias; el que textualmente expresa:” Podrán seguirse ante notario las diligencias de titulación supletoria a que se refiere los artículos 699 y siguientes del código civil.”

Facultando a este para realizar diversas diligencias requeridas para la titulación supletoria como la petición del informe a que se refiere a los datos catastrales del bien, los cuales se encuentra en las respectivas fichas catastrales las que son expedidas por el Instituto Geográfico Nacional.

Hay que tener presente que para realizar dichas diligencias no se tiene que tramitar ante Notario del domicilio donde se encuentran radicados los inmuebles, puesto que como ya sabemos los Notarios gozan de jurisdicción en todo el territorio de la República, por lo que el interesado puede acudir ante los oficios del notario de su confianza.

Caso contrario sucede cuando dichas diligencias se tramitan ante el juez de Primera Instancia y como expresa la ley, tendrá que ser el juez del distrito donde se encuentran radicados los bienes; es decir sometido a su jurisdicción según el Art.699 del Código Civil, el que textualmente dice” El propietario que careciere de título de dominio escrito, o que teniéndolo no fuere inscribible, podrá inscribir su derecho

justificándolo sumariamente ante el Juez de Primera Instancia del distrito en que están radicados los bienes”.

La Ley es muy clara al expresarse en ella que tales diligencias se realizaran ante juez competente. En cuyo caso tendremos que tomar en cuenta la división territorial que hace la Ley Orgánica Judicial en la que encontraremos la división Jurisdiccional de los diferentes jueces de Primera Instancia en todo el territorio de la República.

Pero debemos tener presente también que si en algún momento del proceso por petición del interesado las diligencias que se están realizando ante el notario pueden pasar ante la jurisdicción de un Juez de Primera Instancia o viceversa quedando validos todos los actos procesales realizados de acuerdo al Art.2 inc.4 de la Ley del Ejercicio Notarial de la jurisdicción Voluntaria y de otras diligencias.

En el pasado las Leyes Hipotecarias de 1873 y 1881 en los Arts.364 y 245 respectivamente facultaban a los jueces de paz para conocer de dichas diligencias cuando en el lugar en que estuvieran situados los bienes no resida el juez de Primera Instancia.

8.1.10 Tramites A Realizar Ante El Juez De Primera Instancia.

La persona que tiene uno o más inmuebles rústicos no inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz, podrán inscribirlo o inscribirlos justificando sumariamente ante un Juez de Primera Instancia que conozca en Materia Civil, del distrito donde se encuentran radicados los bienes y que tiene más de diez años de estar en quieta, pacífica, exclusiva y no interrumpida posesión de estos.

Las personas a quien la ley les confiere esta facultad, es al propietario o poseedor de bienes que carecen de Título de Dominio escrito o que teniéndolo no fueren inscribible. El interesado podrá actuar en calidad personal o por medio de Apoderado Legal, debiendo elaborar un escrito, que contenga los requisitos que se expresan en el Código Civil en su Art. 700, y en otras Leyes, los cuales, aunque no se enumeran taxativamente en la Ley son los siguientes:

1º-Se debe de describir el inmueble, expresándose su naturaleza, situación, medida superficial, linderos, mojones, colindantes, los distintos rumbos cardinales con sus medidas longitudinales, si es dominante o sirviente y la consignación del valor del bien.

Con respecto a lo anterior podemos decir, que cuando nos referimos a describir el inmueble es a poner por escrito, las circunstancias esenciales y accesorias de manera que dé una exacta de él Art. 62 lit. f) del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca; llamado en el presente trabajo “El Reglamento”.

Cuando nos referimos a la Naturaleza del inmueble, la que necesariamente debe ser Rústica, porque la Ley no permite el obtener Título Supletorio de Inmuebles Urbanos (Art. 1 de la Ley Sobre Títulos de Predios Urbanos y Art. 688 inc. Ultimo del Código Civil).

En la situación debe señalarse entre otros; el caserío, cantón, Municipio y Departamento en donde está ubicado el inmueble Art. 62 lit. d) del Reglamento.

Al referirnos a la medida superficial, es a la superficie del inmueble, la que debe de manifestarse en el sistema métrico decimal Art. 62 lit. g) del Reglamento; con respecto a los linderos, hay que expresar que sirve de límite al inmueble en los distintos rumbos, en relación con los otros inmuebles, con los cuales colinda; con respecto a los mojones que son señales específicas que se colocan en los linderos o que sirven de linderos, Art. 703 inc. 3 del Código Civil.

Los rumbos cardinales significan cada uno de los sectores de la de los vientos, por el nombre que se dibujaba en cada uno de ellos; siendo ellos, Norte, Sur, Oriente y Poniente, los cuales tienen sinónimos. Esto entra en la palabra descripción, ya aludida; las que intelectualmente se hacen coincidir con los lados de los inmuebles a los que hay que ponerles sus medidas Art. 63 lit. c) del Reglamento.

Y con respecto al valor del inmueble, debe estimarse en dinero, ya que según sea su valor así se pagará la tasa por su inscripción Art. 688 Ord. 2º del Código Civil. Todos los artículos mencionados se relacionan con el Art. 700 Ord. 1 del Código Civil.

2º- La manera como se haya adquirido la posesión; el nombre, apellido, profesión, domicilio, numero de documento único de identidad y el número de identificación tributaria de la persona que solicita el Título con base en el Art.63 lit. ch) numerales 4 y 5 del Reglamento; y si fuere posible las mismas designaciones de la persona que ha transferido la posesión.

En la práctica se expresa en el escrito que se ha adquirido la posesión de un inmueble, por haberse celebrado un contrato de compraventa, de donación, de permuta, etc. o que se ha adquirido esa posesión por herencia.

En el fondo, aquí siempre funciona un modo de adquirir llamado tradición Arts. 667 y 669 del Código Civil. Si se trata de contratos, debe adquirirse la posesión por medio de un instrumento público Art. 763 del Código Civil.

3º- La fecha en que se ha comenzado a poseer el inmueble, aunque sea aproximada. Este registro es necesario, para que el Juez pueda establecer, el tiempo que el interesado tiene de estar en posesión; aunque no es necesario que sea la fecha exacta.

4º- La razón por la que no existe Título escrito o motivo porque este no sea inscribible; pueden existir múltiples razones del porque no existe Título escrito; entre ellas está la pérdida de los Títulos, o que el causante en una herencia no dejó el Título; pero el heredero sabe que el difunto era poseedor de determinado inmueble; y en caso que se tenga Título escrito, la razón más común es que no se inscribe por carecer de antecedente inscrito.

5º- Además si hay o no otros poseedores pro indivisos; al referirse a este requisito, el petionario deberá decir en el escrito, que su posesión es exclusiva o sea, que no está en proindivisión con otras personas.

Se puede dar el caso que hay dos copropietarios, que tengan, cada uno de ellos el derecho indiviso de propiedad equivalente al cincuenta por ciento lo que se expresará, que entre ellos existe esa proindivisión, pero que es exclusiva respecto a terceros.

6º- Se dirá, que la posesión del interesado se ha ejercido de manera quieta, pacífica e ininterrumpida; por más de diez años, expresando además en que consiste la

posesión que se ejerce, como por ejemplo arreglar cercos, sembrar cercados, etc. o sea la realización de actos que el amo y señor ejerce sobre los bienes de su propiedad.

7º- Se le solicitará la admisión de la información con citación del Síndico Municipal del lugar de asiento del tribunal, y de la persona de quien se hubiere adquirido la posesión o de sus herederos, si aquellos fueren conocidos.

8º- Se expresará el derecho en que se funda y el ofrecimiento de los medios de prueba pertinentes.

9º- Se dirá además el domicilio de los colindantes, se agregarán las copias respectivas del escrito.

10º- Se hará el petitorio en el que por regla general se solicita tener por parte al interesado, se le dé el trámite de Ley, que al estar concluida la información sea aprobada, se ordene la inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, sin perjuicio de tercero de mejor derecho.

11º- El escrito deberá llevar firma de Abogado director, si el que promueve la acción Sumaria no fuere abogado, además debe en determinados casos, al Juez al que va dirigido, sino hubiere secretaria de recepción y distribución de demandas.

12º- El lugar y fecha de la petición, todo en letras; además la firma del interesado; y sino supiere hacerlo, se expresará la causa de esto, teniendo que dejar la impresión digital del dedo que se designe y firmando a ruego otra persona mayor de dieciocho años (Art. 32 Ord. 12 de la Ley del Notariado).

Anteriormente se incorporaba al escrito, la petición al juez para que él, solicitara la certificación de la denominación catastral, al Instituto Geográfico Nacional, para que se expida gratuitamente (Art. 35 de la Ley de Catastro) pero hoy que se paga una tasa por su expedición, ya los jueces no la solicitan, sino que es el interesado quien la obtiene y solicita su agregación a la información presentándosela al Juez.

Cuando el Código hace referencia a que el señor Sindico que deberá intervenir o interviene en el procedimiento, puede decirse que es el garante, de la legalidad de la tramitación del expediente, quien procurara que todo se haga en legal forma.

Admitida la solicitud se mandará a hacer saber por edictos la pretensión del interesado, publicando por tres veces alternas en el Diario Oficial, otro se fijará en el tablero de notificaciones del tribunal, otro se fija en el lugar visible en el inmueble que se trata de titular y uno se agregará a las diligencias.

Los edictos llamados también carteles como ya se mencionaron contendrán el nombre del funcionario que lo libra, las circunstancias contenidas en la solicitud.

Pasados quince días después de la última publicación en el Diario Oficial, sino se hubiere presentado opositor se le comprueba al juez, con un ejemplar del Diario Oficial que ya transcurrieron esos quince días, tomándose como base la fecha del diario; se le presentará el Diario dicho y se le solicitará sea agregado al expediente, a la vez se le pide abra a pruebas la información por ocho días.

Como consecuencia de la petición anterior, el Juez ordenará la agregación del Diario y pide un informe a la secretaria, respecto a si hay oposición y rendido dicho informe por el secretario en sentido negativo, el juez ordenará la apertura a prueba.

Verificado lo anterior se abrirán a prueba las diligencias por el término de ocho días; notificándosele al interesado, en este periodo de tiempo se podrá agregar la copia de la certificación que acredita al Síndico municipal, la cual es expedida por el Consejo Central de Elecciones. Como también se le pedirá al Juez que fije el día y la hora para la realización del examen respectivo a los testigos que sean ofrecidos.

Los testigos deberán reunir los requisitos que exige la ley, como ser una persona fidedigna, así mismo de no adolecer de ninguna incapacidad para ser testigo.

El juez calificará si son idóneos los testigos para la aceptación o negativa de su testimonio; dichos testigos deberán ser por lo menos tres.

En sus declaraciones los testigos deberán expresar con claridad los hechos en que se hacen consistir la posesión; así como también el tiempo que la misma ha durado, hecho que les deberá de constar de vista y oídas.

Estos testigos deberán ser vecinos y copropietarios de inmuebles colindantes en donde se encuentra situado el terreno que se trata de Titular por este medio.

Esta circunstancia de vecindad hace suponer una relación real entre el testigo y el inmueble; y dicha circunstancia debe ser probada mediante la escritura que acredita su dominio, así mismo deberá estar inscrita en el Registro correspondiente.

Una vez que se ha recibido la prueba testimonial, el juez ordenará la inspección de los linderos y mojones del inmueble citando a los colindantes (atr.703 del Cód. Civil).

Cuando se realice dicha inspección el juez se podrá hacer auxiliar de un perito, previa solicitud del interesado.

En esta inspección se deberá de medir y reconocer los respectivos linderos; así como también los mojones correspondientes, levantándose el acta que corresponde, en la que se hará constar la descripción del inmueble, con las medidas o extensiones correspondientes; los linderos y mojones, como también si este adolece de alguna carga real.

La que será firmada por el juez, el secretario, los peritos, el interesado y los colindantes que hayan estado presente en dicha diligencia.

Realizadas las diligencias antes mencionadas y siendo suficiente la información recaudada en la forma prevista por la Ley, el juez estudiará el respectivo expediente para determinar si procede o no las diligencias.

Terminado el estudio del proceso y no habiéndose presentado oposición alguna de parte legítima o si se hubiese presentado se desestimó; el Juez dictará su resolución mandando a extenderse en el Registro correspondiente la Inscripción solicitada, con la razón de "SIN PERJUICIO DE MEJOR DERECHO".

Pero si se presentara opositor antes de aprobarse la información recabada, el Juez decidirá en Juicio Sumario si procede o no dicha oposición; de acuerdo al mérito que le merezcan las pruebas presentadas por las partes.

En el caso que el Juez declare sin lugar la oposición, se continuará con la Inscripción solicitada, pero si el Juez del caso declara fundada la oposición se procederá a declarar sin lugar el Título Supletorio.

Cuando la oposición la fundare el opositor en documento inscrito, el Juez, sin más trámites, declarara sin lugar el Título Supletorio; esta declaratoria la deberá hacer el juez en cualquier estado que se presente Título escrito.

Debemos tener presente que el dominio inscrito es Título de mejor derecho con respecto al de Posesión que se trata de obtener para su inscripción.

Mas si la oposición se refiere a una parte del fundo y no hubiere disputa sobre el resto, podrá el Juez aprobar la información sobre la parte no disputada, si así lo pidiere el interesado.

El poseedor que haya obtenido la providencia del juez, presentará en el Registro el expediente que deberá habersele entregado al efecto, y podrá solicitar la inscripción correspondiente.

Dicha inscripción deberá expresar todas las circunstancias y procedimiento que se han realizado para su obtención; así como los nombres y apellidos de los testigos que han declarado así también las circunstancias que expresa el Art. 688 del Código Civil.

Una vez inscrito a su favor el inmueble y siendo legitimo poseedor podrá libremente disponer como dueño ya que se presume como tal. Al hacerse la Inscripción del Documento que expide el Juez con la razón de "SIN PERJUICIO DE TERCERO DE MEJOR DERECHO"; se hace así, porque como ya es sabido; el instrumento Registrado perjudica a terceros desde que está Inscrito, pues la información se inscribe sin perjuicio de que más tarde una persona pueda acreditar el Dominio sobre el Inmueble.

8.1.11 Trámite A Realizar Ante Los Oficios Del Notario.

El interesado se presenta ante los oficios del Notario quien elabora una Acta Notarial, en la cual hará constar que dicha persona se ha presentado en su oficina notarial para iniciar diligencias de Titulación Supletoria.

En la que también hará constar todos los requisitos que se establecen en el escrito que se le presente al Juez cuando las diligencias se realizan ante su jurisdicción (Art. 700 del Código Civil, Art. 62 del reglamento de la Ley de Reestructuración del registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, como por ejemplo las generales del interesado como también la naturaleza del inmueble, su respectiva ubicación, la extensión superficial; así como también los colindantes con sus respectivos linderos.

También se manifestará si el inmueble posee alguna carga real, la fecha aproximada de cuando se adquirió su posesión, además de agregar el valúo del terreno.

Posterior a la lectura del Acta Notarial; el notario elaborará una resolución donde plasmará la admisión de la solicitud y nombrará a su vez al secretario de actuaciones, quien deberá estar presente para aceptar el cargo y ser juramentado.

Así mismo se mandará a citar al Síndico Municipal, como también se solicitará al Instituto Geográfico el informe a que se refiere el Art. 35 de la Ley de Catastro, previo pago; y en dicho informe se confirmará si el inmueble posee ficha catastral o no.

Dicho informe respaldará al interesado en el entendido que el bien raíz que se pretende inscribir, aun no lo está, por lo cual está realizando dichas diligencias.

Se mandará a publicar y fijar los edictos que la Ley manda al Diario Oficial y en dos Diarios de circulación nacional, con la excepción que se omitirá la fijación del Cartel en la oficina del Notario.

Transcurridos quince días desde la última publicación del respectivo cartel, el Notario levantará otra resolución en la que plasmará los nombres de los peritos y las fechas de las publicaciones; además deberá agregar el número del recibo de pago de los derechos de publicación en el Diario Oficial.

Y en el mismo se ordenará continuar con las diligencias, como también se ordenará abrir a prueba por el término de ocho días.

Por lo que se mandará a citar al Síndico Municipal, previa acreditación del mismo (por medio de la credencial que le entrega el Concejo Central de Elecciones) y se le notificará al interesado. El Notario levantará acta notarial donde se señalará día y hora para el examen de los testigos que presentará; los que serán interrogados de acuerdo a un cuestionario, cada uno separadamente, so pena de nulidad.

Los testigos presentados deberán ser idóneos, así como también deberán de reunir los requisitos que exige la ley (Art. 1318 y 1319 del Civil); porque si estos, adolecieran de alguna incapacidad legal, su declaración no hará fe.

Llegada la fecha señalada para la presentación de interrogación de los testigos, el Notario levantará un Acta Notarial en la que hará constar que se han presentado ante sus oficios la persona interesada, quien se acompaña de los respectivos testigos, para su examen; a los que deberá de identificar plenamente y juramentarlos en la forma legal.

Los testigos deberán ser idóneos como ya mencionamos, es decir, reunir todos los requisitos que establecen las leyes; y además de ellos el de ser propietarios de inmuebles vecinos y colindantes con el que se pretende titular.

Una vez realizada la interrogación de los testigos y habiéndose levantado la Acta correspondiente, el Notario pasará a levantar otra resolución en la que mandará a practicar la inspección de los Linderos y Mojoneros del inmueble que se pretende titular, señalando día y hora para ello; así como la citación al interesado, los testigos y el Síndico Municipal.

Hechas las notificaciones correspondientes y llegada la fecha y hora señalada para la inspección, se procederá a realizarla, de lo cual el Notario levantará la respectiva Acta; en la que constará los rumbos del inmueble como su naturaleza y su extensión territorial exacta, relacionándose a su vez los colindantes, y si posee esta alguna denominación, así como también alguna carga real. La que será firmada por los comparecientes ahí presentes.

Realizadas las diligencias y recolectada la información necesaria; y no habiéndose presentado opositor alguno, probados todos los extremos con la prueba testimonial correspondiente presentada; el Notario levantará la resolución Final en la que constará lo anterior.

Además de establecerse que el inmueble no tenía Registro Catastral, pero que ahora cuenta con una ficha Catastral, relacionándola; y la que fue extendida por el Instituto Geográfico Nacional, así como deberá de relacionar la descripción del inmueble.

También se relacionará la tercera publicación del edicto hecha en el Diario Oficial a través de la fecha de su publicación y el número de recibo de ingreso.

Aprobándose las diligencias, relacionando el artículo que sirve de base para ello.

Seguidamente de la resolución el Notario levantará una Acta Notarial final, la que deberá Protocolizarse y de la cual deberá de extenderse el respectivo Testimonio para su inscripción en el Registro correspondiente con una razón que dice” SIN PERJUICIO DE TERCERO CON MEJOR DERECHO”; así como entregándosele las diligencias originales al interesado.

Siendo como ya mencionamos el testimonio de la protocolización el que se procederá a Inscribir en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca correspondiente. Y será el DOCUMENTO QUE LE SERVIRÁ DE AMPARO ANTE TERCEROS.

8.1.12 Efectos Que Produce El Título Supletorio.

Para poder establecer los efectos que surten los Títulos Supletorios es necesario tener presente que, una vez inscrita la posesión, esta surtirá todos los efectos legales que le correspondan de acuerdo a las Leyes.

Entre estos Efectos tenemos:

a) El tiempo de la posesión ya transcurrido, el cual se hace constar en la inscripción se tomará en cuenta para la prescripción, siendo esta un medio de adquirir las cosas; la que no requiere justo título, cuando se trate de la prescripción extraordinaria, a menos que aquella persona a quien la inscripción posesoria perjudique, la contradiga y entonces el tiempo se contará conforme al derecho común.

Cuando se reclama contradiciendo el tiempo de la Posesión anterior a la inscripción, se puede realizar en cualquier momento, siempre que no haya transcurrido el tiempo necesario para la adquisición por prescripción del inmueble.

Debiéndose entender por este tiempo, aquel que ha transcurrido antes de la inscripción, ya que una vez inscrita, está surtiendo efectos desde esa fecha, bastando demostrar la inscripción es decir la Posesión jurídica.

b) La inscripción de la Posesión en la forma expuesta anteriormente perjudica al legítimo dueño, durante el tiempo transcurrido hasta la fecha de la inscripción, ya que la cosa no estuvo en su poder durante el tiempo que el titular posee el inmueble a ciencia y paciencia suya; de aquí que no perjudique al tercero, porque hasta que se inscribió nadie supo, ni el tercero pudo reclamar a persona contra la que constaba tuviera derecho alguno sobre el inmueble.

Una vez inscrita la Posesión de un inmueble, no puede inscribirse ningún otro Título Traslaticio de dominio mientras no se declare por tribunales que aquel es de mejor derecho, aunque este sea otorgado con fecha anterior o posterior a la inscripción Art. 711 inc. 1º del Código Civil.¹¹

8.1.13 Oposición Al Título Supletorio

La oposición a un título supletorio ocurre cuando una persona, ya sea un tercero o un colindante, presenta una objeción ante el Juez competente para impedir la inscripción del título, ya que alega tener un mejor derecho o interés en el inmueble. Si se presenta oposición, el Juez deberá resolver la controversia mediante un juicio

¹¹ Tesis de los Títulos Supletorios en la Legislación Salvadoreña, San Salvador, 2003

sumario, que es un proceso legal para determinar la procedencia o improcedencia del título supletorio.

El título supletorio pertenece a la jurisdicción voluntaria, la cual termina, en su caso, con la oposición de una persona con mejor derecho, abriéndose así a la jurisdicción contenciosa. Se reglamenta el modo de proceder en la solicitud de título supletorio. También existen reglas de procedimiento del reglamento del registro público que trata de los títulos supletorios.

Para poderlo entender de forma más clara, y habiendo mencionado anteriormente los artículos del Código Civil de El Salvador, vamos a mencionar brevemente de qué trata o cómo se realiza dicha solicitud para obtener dicho título supletorio.

La solicitud del título supletorio debe reunir los requisitos señalados en la ley del Centro Nacional del Registro y demás leyes afines a la propiedad.

El título supletorio de un inmueble sólo puede solicitarlo quien se encuentra en posesión actual de él, circunstancia esencial que ha de acreditarse en la información correspondiente.

La oposición debe presentarse dentro del plazo de los edictos para que pueda ser atendida y se tramitará en juicio ordinario. Mientras tanto, se suspenderá la información hasta que se dicte sentencia definitiva. El juzgado abrirá el juicio de oposición una vez que haya vencido el término de los edictos.

Cuando resulta que existe algún opositor a la inscripción del título supletorio, éste debe fundar su pretensión en algún derecho que tenga sobre los bienes cuyos

títulos se piden en la posesión de los mismos. Con relación a esto, se ha sostenido, uno, que la promesa de venta engendra derechos personales y no derechos reales sobre la cosa. No es suficiente para oponerse a la solicitud de un título supletorio.

Que la posesión legítima es la que se demuestra dentro del juicio de oposición, porque es la rendida entre las partes contendientes y no la presentada en las propias diligencias de solicitud de título supletorio, cuyo juicio no tiene más carácter que el voluntario de solicitante que se tuvo a la testificación rendida en la diligencia de la solicitud, y en cambio el opositor probó la posesión del inmueble, no puede obtener título supletorio, que no es suficiente una cesión de derechos hereditarios para oponerse a un título supletorio porque no justifica el dominio.

Que la circunstancia que el solicitante de un título supletorio tenga con anterioridad el título de dominio inscrito no es motivo para que se le deniegue en el juicio de oposición, que solo debe tener por fundamento el mejor derecho del opositor y no la petición del verdadero dueño para que se le extienda el título del inmueble que ya tiene inscrito como suyo.

Estableciendo el registro público que los títulos supletorios acreditan la posesión de los inmuebles a que se refieren, es legítima la oposición que se basa no solamente sobre el derecho de los bienes, sino sobre el hecho de poseer en nombre propio y contradictoriamente todo o parte de un terreno o derecho cuya inscripción se trata de obtener.

Que la oposición a un título supletorio puede fundarse en la posesión material del opositor puesto que, en este caso, el solicitante de título supletorio carece de esa

posesión. Que el depositario no puede oponerse a la solicitud de título supletorio, requiere que el opositor pretenda algún derecho sobre los bienes, lo que presupone un vínculo directo entre el demandante y el predio que el demandado hace objeto de su información posesoria.

Proceso de Oposición

Presentación de la Oposición:

La oposición se puede presentar ante el Juez que está tramitando la titulación supletoria o, si ya está inscrito, ante el Registrador de la Propiedad.

Competencia del Juez:

El Juez de Primera Instancia competente para conocer la titulación supletoria será también competente para tramitar el proceso de oposición.

Juicio Sumario:

Si se presenta una oposición a la solicitud del título supletorio, el Juez deberá tramitarla mediante un juicio sumario.

Resolución Judicial:

El Juez decidirá en el juicio sumario si la oposición es válida o no, y determinará si el título supletorio debe ser expedido o no y, por ende, si puede ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

¿Quién puede oponerse?

- **Colindantes:**

Personas cuyos predios colindan con el inmueble en cuestión y tienen un interés legítimo en la titulación.

- **Terceros con derechos:**

Otras personas que demuestren tener un derecho o un interés legítimo sobre el inmueble, como los herederos o poseedores de buena fe.

¿Qué puede motivar una oposición?

- **Derecho de propiedad previo:**

Que el opositor tenga un derecho de propiedad ya inscrito sobre el inmueble.

- **Posesión de buena fe:**

Que el opositor haya estado en posesión del inmueble de manera pacífica, continua y pública por un tiempo mayor al que se alega en el título supletorio.

- **Vicios de procedimiento:**

Irregularidades o defectos en el proceso de titulación supletorio, como la falta de citación adecuada a los colindantes.

Momentos En Que Se Puede Alegar La Oposición

Antes de examinar las pruebas vertidas en el Proceso de Oposición en referencia, cabe señalar que la tramitación de la misma, va a depender del momento en que ésta se alegue; así la ley ha establecido expresamente dos momentos:

1) La oposición se hace antes de aprobarse la información, cuya tramitación la encontramos regulada en el art. 705 C.C. y:

2) La Oposición se formula después de aprobada la información, en cuyo caso se aplica lo concerniente si ad 707 C.C

Anteriormente estos artículos ya fueron relacionados expresamente, no obstante, es importante tenerse a consideración que la ley da la oportunidad para que exista dicha oposición al existir una persona con mejor derecho.

Esta oposición se podrá proceder también mediante el recurso de apelación una vez se haya declarado el título supletorio, para ello la ley ya lo autoriza, sin embargo, de ser insuficiente dicho recurso el Juez procederá a declarar a lugar el título supletorio.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES

Para finalizar este tema tan importante, es menester recalcar aquellos puntos esenciales anteriormente señalados, pero además enfatizar la importancia que tiene el título supletorio en la realidad actualmente y en nuestro país, pues como se ha sostenido, que muchos terrenos son baldíos o no disponen de documentación escrita que cumplan las formalidades que la ley exige para su clase.

Como bien es sabido, la posesión tiene un papel muy importante en este trámite de título supletorio, y eso se debe que, para poder obtener el título sin interferencias, es muy importante que quien pretende inscribir su propiedad legalmente, haya cumplido en posesión por el tiempo determinado que establece la ley, sin dejar de mencionar que esa posesión es esencial haber sido de forma pacífica, quieta e ininterrumpida.

El título supletorio de la propiedad es un documento legal que otorga seguridad jurídica, porque permite darle regularidad a un inmueble que es perteneciente de hecho a una persona y transformarlo en derecho real siendo así la situación jurídica mejorada y la posesión es inscrita como válida.

Es importante tener en cuenta que este título otorga seguridad jurídica plena siempre que el trámite se haya realizado de buena fe, porque si existe un tercero con mejor derecho, entonces se vuelve imperfecto y puede ser impugnado, quedando así sin efecto e incluso pudiendo provocar consecuencias jurídicas para quien lo haya tramitado de mala fe.

Como bien es determinado durante la investigación realizada en este documento el título supletorio de la propiedad llega para suplir la falta de un título inscrito

legalmente, y esto resulta en aquellos casos en que muchas personas reparten herencias solamente de palabra, o hacen donaciones sin hacerlo formalmente como lo determina la ley salvadoreña, por esta razón este título viene a suplir esa falta y a permitir la inscripción legal del inmueble objeto de posesión.

Por último, es de considerar la importancia que tiene este título en nuestra legislación y cómo se debe materializar en la realidad salvadoreña, ya que es muy necesario que se conozca en todos aquellos lugares en donde existen muchos predios sin un documento inscrito conforme a la ley, para que se pueda tomar a bien dicho trámite, ya que se puede decir que muchas veces no se le da importancia a la necesidad de poder invertir de seguridad jurídica nuestros inmuebles.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a la UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, FACULTAD MUTIDISCIPLINARIA ORIENTAL, tratar estos temas como el que se ha tratado en las páginas que preceden, con más énfasis, y actualizados a nuestra realidad, considerando que es una situación que acarrea en muchas partes del país y no se trata con mucha importancia como la necesidad que es.
2. Se recomienda a la UNIDAD BIBLIOTECARIA DE LA FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL a brindar más accesibilidad a la comunidad estudiantil para poder acceder a conocer los temas esenciales que son objeto de estudio más a diario en la realidad, ya que son fundamentales para realizar estos tipos de trabajos de investigación.

BIBLIOGRAFÍA

1. Constitución de El Salvador.
2. Código Civil de El Salvador.
3. El Título Supletorio y sus Generalidades, Monografías,
<https://www.monografias.com/trabajos75/titulo-supletorio/titulo-supletorio3>
4. Griselda González, Tesis Universitaria, Universidad Alberto Masferrer, San Salvador, 2008.
5. Medina Rubio, Roberth, La Posesión en el Derecho Romano.
6. Mercado Gazabon, Ana carolina, El sistema jurídico y la función social de la propiedad, colección de textos de jurisprudencia, editorial universidad del Rosario, primera edición, mayo de 2015.
7. Ochoa G, Oscar E, Bienes y Derechos Reales, Derecho Civil II, Primera Edición, 2008, Universidad Católica de Caracas, Venezuela, Editorial Texto, C.A
8. Petit, Eugéne, 2022, *Tratado Elemental de Derecho Romano*, 6ª Edición, San Salvador, El Salvador, Editorial Jurídica Salvadoreña.
9. Rengifo Gardezabal, Mauricio, Teorías de la posesión, Revista de Derecho Privado, núm. 36, junio, 2006, pp, Universidad de Los Andes Bogotá, Colombia. <https://www.redalyc.org/pdf/3600/360033184001.pdf>
10. Revista Chilena de Derecho, Sección Estudios, Vol.27 N°4. 2000
11. Tesis, Universidad Mariano Gálvez de Guatemala, el saneamiento, 07 de octubre de 2023.
12. Tesis sobre el Título Supletorio en la Legislación Salvadoreña, año 2003, San Salvador.

ANEXOS

Diligencias De Título Supletorio Ante Juez.

Señor Juez De Lo Civil

Kevin Dinael Guevara Martínez, mayor de edad, Abogado, del domicilio de Polorós, Departamento de La Unión, con Documento Único de Identidad Numero: cero dos seis siete seis seis cero uno – cuatro, con Número de Tarjeta de Identificación Tributaria: uno cuatro uno tres- cero cuatro uno cero siete cero- uno cero uno – ocho, y con Número de Tarjeta de Identificación de Abogado: cinco mil seiscientos treinta y uno, y sin ninguna de las inhabilidades que regula el artículo Sesenta y siete del Código Procesal Civil y Mercantil para ejercer la procuración, a usted respetuosamente le

MANIFIESTO:

Que presento poder General Judicial para que por hoy en original se agregue con lo que compruebo que soy apoderado del señor: **ANDRES HERNANDEZ ORTEGA**, de cuarenta y tres años de edad, soltero, Empleado, con Documento Único de Identidad Numero: cero cuatro siete cinco seis uno dos cinco-nueve, con Tarjeta de Identificación Tributaria Numero: uno cuatro uno tres – cero tres cero siete siete dos – uno cero dos – siete, del domicilio de Polorós, Departamento de La Unión, y en tal carácter le **EXPONGO:**

Que mi cliente es dueño y actual poseedor de dos terrenos de naturaleza rustica ubicados en Caserío Laja Blanca, Cantón el Rodeo, Jurisdicción de la ciudad de Polorós, Distrito de Santa Rosa de Lima, Departamento de La Unión; **EL PRIMERO de**

la Capacidad Superficial OCHO MIL SEISCIENTOS ONCE PUNTO SIETE MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS, de las medidas y colindancias siguientes. **LINDERO PÓNIENTE**: Doscientos doce punto cero nueve metros, lindando con propiedad de los señores Nolvía Hernández y Andrés Hernández, cerco de alambre propio. **LINDERO NORTE**: Treinta y nueve punto cincuenta y siete metros lindando con propiedad del señor Elifonce Romero, cerco de alambre propio. **LINDERO SUR**: Treinta y nueve punto treinta y nueve metros, colinda con rio de por medio con porción dos propiedad del señor Andrés Hernández Ortega. **LINDERO ORIENTE**: Doscientos veinticuatro punto diecisiete metros, colinda con propiedad del señor Raúl Ortega Canales, cerco de alambre propio. y **El SEGUNDO de la Capacidad Superficial OCHOCIENTO SESENTA Y CINCO PUNTO TRES MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS**, de las medidas y colindancias siguientes. **LINDERO PÓNIENTE**: Diecinueve punto cuarenta y siete metros, lindando con propiedad del señor Blas Velásquez cerco de alambre propio. **LINDERO NORTE**: Treinta y ocho punto setenta y cuatro metros lindando con porción número uno propiedad del señor Andrés Hernández Ortega, rio de por medio. **LINDERO SUR**: Cuarenta y dos punto cuarenta y cuatro metros, colindando con propiedad de Blas Velásquez, cerco de alambre propio. **LINDERO ORIENTE**: Veintitrés punto diecisiete metros, colinda con propiedad del señor B las Velásquez, cerco de alambre propio. En dichos inmuebles no existe construcción y se estiman en la cantidad de **DOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, y los adquirió por compra informal realizada al señor: **SANTIAGO ORTEGA CANALES**, quien es persona fallecida, en el mes de febrero del año **dos mil**, y desde la fecha antes dicha ha

poseído los inmuebles relacionados en forma quieta, pacífica, sin interrupción, ni proindivisión con persona alguna, ejerciendo desde la fecha de posesión actos de verdadero dueño, tales como cercarlos, cultivarlo, arrendarlo, etc., sin que nadie lo haya impedido, por más de diez años consecutivos. En los terrenos descritos no recae ningún derecho real a favor de otras personas que puedan respetarse, y además carecen de documentos inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz correspondiente.

Que de acuerdo al artículo 17, 30 Inc. 2, 35, y 418, todos del Código Procesal Civil y Mercantil, su digno Juzgado es el competente en razón al territorio para conocer de las Diligencias, ya que los inmuebles que se pretenden Titular están ubicados dentro del territorio en donde usted ejerce competencia territorial.

OFRECIMIENTO DE PRUEBA: solicito se me tenga como medios de prueba:

Prueba Documental : Poder General Judicial con lo cual legitimo la personería con que comparezco, Certificación de la Partida de Defunción del vendedor Santiago Ortega Canales, con lo cual compruebo que es persona fallecida, Certificación de la Denominación Catastral con la que comprobare que no existen documento inscrito en el registro en la Propiedad Raíz e Hipoteca correspondiente y que el señor: **ANDRES HERNANDEZ ORTEGA**, es la persona que usa dichos inmuebles, de conformidad al artículo 35 de la Ley de Catastro, solicito se gire oficio al Instituto Geográfico Nacional requiriendo las denominaciones catastrales de dichos inmuebles.

Prueba Testimonial: el señor: **BLAS ROMERO VELASQUEZ**, de cincuenta y seis años de edad, Casado, Agricultor, con Documento Único de Identidad Numero: cero cero nueve seis seis siete seis dos - uno, con residencia y domicilio en Cantón Rodeo, Jurisdicción de Polorós, Departamento de La Unión, **JOSE MATEO BONILLA**,

de sesenta y cuatro años de edad, casado, Agricultor, con Documento Único de Identidad Numero: cero tres dos cinco ocho cuatro cinco tres - cinco, con residencia y domicilio en Caserío el Chaparro, Cantón Rodeo, Jurisdicción de Polorós, Departamento de La Unión, y **GERTRUDIS MORAN VIUDA DE SANTOS**, de setenta y seis años de edad, viuda, Oficios Domésticos, con Documento Único de Identidad Numero: cero cero nueve cinco siete dos dos ocho - dos, con residencia y domicilio en Cantón Rodeo, Jurisdicción de Polorós, Departamento de La Unión, quienes pueden ser citados en su lugar de residencia o a través de mi persona, con dicha declaraciones pretendo probar que mi poderdante es quien está en posesión material de los inmuebles a titular.

Prueba Pericial : Inspección Personal del Juez, para que en el momento oportuno se practique la inspección de Ley en los inmuebles objeto de las presentes diligencias comisionando para tales diligencias al Juez de Paz de Polorós, quien debe ser asistido por un perito por lo que solicito ordene la inspección de Ley con el auxilio de una persona con conocimiento en topografía proponiendo al Ingeniero Leoncio Orlando Romero Ríos, mayor de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de Polorós, con residencia en Colonia Altos de Veracruz, Departamento de La Unión, pidiendo sea citado para su legal juramentación, con lo que pretendo establecer que las porciones que se pretenden titular son las mismas que se describe a folios uno.

En virtud de las razones expuestas y teniendo mi cliente más de diez años continuos de poseer el inmueble relacionado, con especiales instrucciones de mi cliente, y de conformidad a los artículos seiscientos noventa y nueve y siguientes del

Código Civil, vengo a promover en el carácter que comparezco Diligencias de Título Supletorio de los inmuebles ya descritos y atentamente le **PIDO**:

Me admita esta solicitud, y la documentación incorporada, me tenga por parte en el carácter que comparezco, se agregue a la presente el poder a mi favor, la copia certificada de la credencial del señor Síndico Municipal de la ciudad de Santa Rosa de Lima, y se omita la cita del vendedor por ser persona fallecida, y consecuentemente se le dé el trámite correspondiente, con citación del Síndico Municipal de esta ciudad y una vez probado lo extremos de mi solicitud, se ordene inscribir la información en el Registro de la Propiedad Raíz correspondiente a favor de mis clientes.

Señalo para oír notificaciones al telefax 25467689, y a mi correo electrónico kevinmartinez@gmil.com

Diligencias De Título Supletorio Ante Notario.

En la ciudad de San Miguel, a las ocho horas del día veinte de octubre del año dos mil nueve.- Ante mí, -----, Notario, de este domicilio, comparecen los señores: -----, sesenta y siete años de edad, agricultor y -----, de sesenta y dos años de edad, de oficios domésticos, ambos del domicilio de Concepción de Oriente, departamento de La Unión, personas a quienes hoy conozco e identifico en legal forma por medio de sus Documentos Únicos de Identidad en su orden respectivo números: cero -----, y cero -----, con Tarjeta de Identificación Tributaria números en su orden respectivo: -----, y -----; y **ME DICEN:** Que vienen a iniciar Diligencias de **TÍTULO SUPLETORIO** de una porción de terreno de naturaleza rústica, situada en -----, de la Capacidad Superficial de ----- **METROS CUADRADOS**, el cual tiene las medidas y linderos siguientes: **AL ORIENTE:** ----- metros, colinda con -----; **AL NORTE:** ----- metros con setenta centímetros, colinda con terrenos de -----; **AL SUR:** ----- metros setenta centímetros, colindando con terrenos de -----, y **AL PONIENTE:** ----- metros setenta

centímetros, colinda con ----- . En el inmueble descrito se encuentra construida una casa de sistema mixto. El terreno descrito no es dominante ni sirviente, ni está en proindivisión y no tiene cargas o derechos que pertenezcan a terceras personas; que adquirieron el referido inmueble por Compraventa verbal (O Compraventa de Posesión Material según sea el caso) otorgada a su favor hace treinta y nueve años, por el señor -----, quien a su vez lo adquirió por venta verbal de los señores ----- en el año de mil novecientos sesenta y dos, en consecuencia, se ha poseído el referido terreno por los señores ----Comparecientes----- y anteriores poseedores, en forma Quieta, Pacífica e Ininterrumpida, por más de cuarenta y siete años, pero carece de Título de Dominio inscrito, por lo cual comparecen ante mis Oficios Notariales, para que de conformidad con lo establecido en el Artículo dieciséis de la Ley del Ejercicio Notarial de La Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, seguidos que sean los trámites que la misma señala, se extienda a su favor el Título que solicita. Valúa dicho terreno en la suma de ----- DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de esta acta notarial que le fue leída por mí en un solo acto la ratifica y firmamos. **DOY FE. –**

GLOSARIO

1. **Actos de Posesión:** Acciones relacionadas con la utilización y el control directo de un inmueble, como construir cercas o cultivar la tierra.
2. **Bienes Rústicos:** Terrenos destinados principalmente a actividades agrícolas o ganaderas, excluidos de la categoría de bienes urbanos.
3. **Bienes Urbanos:** Inmuebles situados en zonas urbanas, destinados a viviendas, comercio u otras actividades urbanas, prohibidos de obtener título supletorio.
4. **Condiciones Legales del Título Supletorio:** Requisitos que debe cumplir una solicitud de título supletorio, como tener posesión actual, buena fe y ausencia de un título inscrito válido.
5. **Documento Inscribible:** Documento que cumple con los requisitos legales y puede ser inscrito en el registro de la propiedad para perfeccionar derechos reales.

6. **Derecho Personal:** Vínculo jurídico entre personas, que obliga a una parte a comportarse de una forma determinada, como en contratos.
7. **Derecho Real:** Derecho que recae directamente sobre un bien, como la propiedad, con efecto frente a terceros.
8. **Ley de Titulación de Predios Urbanos:** Legislación que regula la adquisición y registro de derechos sobre inmuebles en zonas urbanas, prohibiendo títulos supletorios para estos bienes.
9. **Oposición al Título Supletorio:** Recurso legal presentado por terceros o colindantes que alegan tener un mejor derecho sobre el inmueble para impedir la inscripción del título.
10. **Parte del Registro:** Se refiere a la sección del Registro de la Propiedad donde se inscriben y conservan los derechos sobre los inmuebles.
11. **Predios Rústicos:** Tierras destinadas a usos agrícolas, que pueden recibir títulos supletorios si cumplen ciertos requisitos y condiciones legales.
12. **Prescripción (ordinaria y extraordinaria):** Mecanismo legal que permite adquirir derechos o extinguir obligaciones por la posesión continuada del bien durante un período establecido, mediante justicia común o buena fe.
13. **Reivindicación:** Acción legal para que el propietario recupere un bien que otra persona posee sin derecho o sin autorización.
14. **Requisitos Legales del Título Supletorio:** Condiciones que debe cumplir una solicitud de título supletorio, como poseer la posesión actual, buena fe, y no existir un título inscrito válido.

15. **Reforma de los Linderos:** Modificación o ajuste de los límites físicos del inmueble, generalmente mediante acta notarial y prueba ante autoridad competente.
16. **Registro de la Propiedad:** Institución encargada de inscribir y conservar información legal sobre la propiedad y derechos reales sobre bienes inmuebles.
17. **Solicitante:** Persona que solicita un título supletorio, generalmente poseedora actual del inmueble.
18. **Título Supletorio:** Documento que acredita la posesión de un inmueble adquirida de buena fe, que puede inscribirse en el Registro para obtener derechos similares a un título de dominio.
19. **Tercería de Dominio:** Procedimiento en que un tercero reclama su derecho de propiedad sobre un bien en posesión de otra persona.
20. **Transcurso del Tiempo:** Periodo que empieza a contar desde la posesión y la inscripción, importante para la prescripción y efectos legales relacionados.
21. **Actas Notariales:** Documentos públicos en los que el notario otorga fe de hechos, diligencias o acuerdos relacionados con inmuebles.
22. **Información Catastral:** Datos específicos del inmueble, como localización, dimensiones, linderos y valor, utilizados para inscripciones y procedimientos legales.
23. **Cláusula "SIN PERJUICIO DE TERCERO":** Aclaración en el documento que indica que la inscripción no afecta derechos de terceros sobre el inmueble.

DERECHOS DE AUTOR

Esta obra puede ser utilizada para los fines académicos correspondientes por cualquier persona que lo requiera, ya que estará a disposición en la Biblioteca de la Facultad Multidisciplinaria Oriental de la Universidad de El Salvador.

Kevin Dinael Guevara Martínez

San Miguel, El Salvador, Centroamérica, Año 2025