

El título supletorio en el Ordenamiento Registral de Nicaragua

por

HENRY ROMÁN URBINA BLANCO

Abogado y Notario Público

y

DIANA ARAICA ÁLVAREZ

Abogado y Notario Público

SUMARIO

I. INTRODUCCIÓN.

II. ANTECEDENTES:

1. EL ARTÍCULO 397: INTRODUTOR DE LA FIGURA EN CUESTIÓN (CONTEXTO JURÍDICO SOCIAL DE LA FORMACIÓN DE LA LH DE 1861).
2. EL REGLAMENTO DEL REGISTRO CONSERVATORIO NICARAGÜENSE DE 16 DE JUNIO DE 1877.
3. EL CÓDIGO CIVIL DE 1904 Y EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO.

III. EL TÍTULO SUPLETORIO Y EL RRP: UNA PROBLEMÁTICA LEGISLATIVA:

1. COROLARIO.
2. TÍTULO Y TITULARIDAD.
3. EL TÍTULO SUPLETORIO Y SU RELACIÓN CON EL DOMINIO, LA POSESIÓN Y LA USUCAPIÓN:
 - 3.1. *El dominio:*
 - 3.1.1. Breve referencia a su evolución histórica.
 - 3.2. *La posesión:*
 - 3.2.1. La importancia jurídica de la posesión y la justificación de la regulación del estado posesorio.
 - 3.3. *La usucapión:*
 - 3.3.1. Tipos de usucapión.
 - 3.3.2. Requisitos de la usucapión ordinaria.

4. EL JUSTO TÍTULO:
 - 4.1. *Requisitos del título que se requiere para la usucapión.*
 - 4.2. *¿Título supletorio es igual a justo título?*
 5. LA SEGURIDAD JURÍDICA EN NUESTRA CONSTITUCIÓN POLÍTICA.
- IV. TRAMITACIÓN PROCESAL DEL TÍTULO SUPLETORIO.
- V. PROBLEMÁTICA JURÍDICA Y SOCIAL ACTUAL:
1. ALGUNAS REFLEXIONES ACERCA DE LA REFERIDA PROBLEMÁTICA:
 - 1.1. *Sobre la problemática jurídica.*
 - 1.2. *Sobre la problemática social.*
- VI. VALORACIÓN SOBRE LA PERTINENCIA DEL MANTENIMIENTO DE ESTA FIGURA EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO.
- VII. CONCLUSIONES.

I. INTRODUCCIÓN

La propiedad, en tanto que es el derecho más completo que sobre las cosas se puede ejercer, requiere un sistema que le brinde los medios de protección adecuados, pero a la vez requiere también normas que regulen, de la mejor manera, la adquisición de tan importante derecho.

En Nicaragua contamos con una gran cantidad de problemas en materia de propiedad inmobiliaria, debidos a muchas razones y circunstancias, algunas de índole social, jurídica y hasta histórica.

Así pues, nuestro ordenamiento jurídico contempla la figura del título supletorio, que como veremos, permite a un propietario inscribir su derecho en el Registro ante la falta de un título de dominio. Esta figura tiene sus orígenes en la legislación hipotecaria española, como veremos en el capítulo referente a los antecedentes de la figura. En este capítulo estudiaremos la normativa que sirvió de inspiración para que nuestro legislador introdujera la figura en nuestro sistema.

En un segundo capítulo presentamos la legislación vigente sobre la materia en nuestro país, planteada como la problemática legislativa que la misma presenta. En este capítulo realizamos las concordancias pertinentes de nuestra legislación con la legislación española, para poder, de esa manera, verificar las diferencias entre ambos sistemas, que son, al fin, las que han marcado la problemática que rige en nuestro ordenamiento.

Para efectos de una mejor comprensión de los conceptos más básicos, hemos intentado dejar sentada una definición sobre título y titularidad, por ser de trascendental importancia en el intento de retener la significación propia de cada término.

Además, al hablar de la figura del título supletorio nos damos cuenta que es necesario abordar otras temáticas relacionadas, cuyo tratamiento permite entender mejor las instituciones y de esa forma, el sentido de la ley. Por esta razón, el lector podrá encontrar un acápite en donde se relaciona la titulación supletoria con instituciones como el dominio, la posesión y la usucapión. En cuanto a esta última, se aborda lo atinente al justo título, el cual ha llegado a ser confundido con el título supletorio. Para tales efectos, brindamos nuestro parecer, intentando delimitar las diferencias entre uno y otro.

Posteriormente, haremos una breve referencia a la seguridad jurídica, en tanto ésta es un principio constitucional que debe ser protegido y procurado por el ordenamiento jurídico.

No estaría completo este trabajo si en él no se abordara la tramitación procesal del título supletorio, para lo cual dedicamos un capítulo de este documento. Aquí se detallan los pasos que debe seguir quien pretenda le sea otorgada una titulación supletoria sobre un inmueble, desde el escrito de solicitud hasta la sentencia en que se manda la inscripción de la certificación otorgada por el Juez.

Como antepenúltimo capítulo, planteamos la problemática jurídica y social que ha nacido a raíz del título supletorio. Nos servimos, para tal efecto, de las noticias que han sido publicadas en los últimos años en los periódicos de mayor circulación en nuestro país, con el objetivo de poder verificar el impacto que dicha figura ha generado, creando un problema que afecta tanto el ámbito jurídico como el social.

Llegando al final de nuestro trabajo, realizamos una valoración sobre la pertinencia del mantenimiento del título supletorio en nuestro ordenamiento jurídico, basándonos en lo dicho a lo largo del trabajo y valorando una diversidad de circunstancias merced a las cuales llegamos a nuestro entendimiento final. Posteriormente, finalizamos este esfuerzo con la presentación de las conclusiones del trabajo.

II. ANTECEDENTES

La regulación que sobre la materia del título supletorio desarrolla el Reglamento del Registro Público (RRP), no fue una de las novedades introducidas por el Código Civil de 1904 a través del mencionado Reglamento —como se ha creído—. La figura en cuestión ya había sido abordada en el Reglamento de Registro Conservatorio (RRC) de 16 de junio de 1877.

Sin embargo, pensamos que el legislador nicaragüense de 1877, del cual heredamos la figura del título supletorio, se inspiró en la Ley Hipotecaria (LH) española de 1861, la cual dedicaba a su regulación los artículos que van del 397 al 410. Y también pensamos que seguramente sirvieron, para tal efecto, las reformas que sobre dicha ley se formularon en 1869.

La LH de 1861 pensó sentar sus bases en el principio de publicidad, pero en un principio de publicidad absoluta que eliminara el sistema mixto que hasta entonces existía en España, el que permitía una combinación de hipotecas ocultas y generales (1). De forma que el nuevo sistema estaría llamado a ser un mejor protector del derecho de dominio.

1. EL ARTÍCULO 397: INTRODUCTOR DE LA FIGURA EN CUESTIÓN (CONTEXTO JURÍDICO-SOCIAL DE LA FORMACIÓN DE LA LH DE 1861)

Antes del año 1861, la propiedad en España se encontraba en la incertidumbre, lo cual se debía a una serie de razones, algunas de orden jurídico y algunas otras de orden social. El hecho es que gran parte de los españoles no tenían ninguna titulación que les permitiera apoyar su derecho de dominio u otros derechos reales. Otra de las razones que provocaron los problemas de propiedad fue la subdivisión de la misma en algunos puntos de la península. También podemos añadir las guerras que habían azotado el territorio español, así como los incendios que se produjeron en los archivos públicos donde se custodiaban las escrituras. Pero aún hay más, ya que muchas veces el problema se debía a la incuria o falta de diligencia de los mismos propietarios. Todas estas razones, entonces, fueron las causantes de la falta de titulación a la que nos habíamos referido (2).

Dicho lo anterior, es notorio que en aquella época los españoles se vieron en la necesidad de idear alguna fórmula que les permitiese salvar —de alguna manera— el inconveniente que les presentaba el hecho de no tener un archivo donde se custodiaran las escrituras, por haberse destruido en un incendio el existente. Esta necesidad es, entre otras tantas, una de las muchas justificaciones que el legislador español tuvo para crear una figura como el título supletorio.

No obstante, creemos que la LH de 1861 se basaba todavía en otra razón de mucho peso, y es el hecho de que ante la falta de registro de las propiedades existentes, no se podía mantener en la inestabilidad e incertidumbre a los propietarios legítimos (y a la población en general) que no tenían como demostrar su derecho, porque esto acarrearía inseguridad jurídica. Por lo tan-

(1) PANTOJA, JOSÉ/LLORET, ANTONIO, *Ley Hipotecaria, comentada y explicada, concordada con las leyes y Códigos extranjeros*, Tomo primero. Librería de don Leocadio López, Madrid, 1861, pág. 63.

(2) PANTOJA, JOSÉ/LLORET, ANTONIO, *Ley Hipotecaria, comentada y explicada, concordada con las leyes y Códigos extranjeros*, Tomo segundo. Librería de don Leocadio López, Madrid, 1862, pág. 259. En este sentido, ver también MORELL Y TERRY, J., *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, Tomo quinto, 2.^a edición corregida y adicionada, Editorial Reus (S. A.), Madrid, 1934, pág. 478.

to, se pretendía que gracias a esta titulación supletoria, todas, entiéndase bien, todas las propiedades existentes en España, entrasen al Registro. Importaba, entonces, tener registradas y, de esa forma, controladas la totalidad de fincas existentes, para que éstas no estuvieran en la clandestinidad y acudieran al Registro y pudiera, de esta manera, ser conocida cada titularidad que ahí estuviese inscrita (3).

PANTOJA (4) hacía énfasis en lo señalado anteriormente cuando decía que: «la *Ley Hipotecaria* no podía (*sic*) desatender esta circunstancia, y á (*sic*) fin de no hacer aparecer como sospechosa ó (*sic*) insegura la propiedad, ha establecido que una titulación (*sic*) nueva sustituya á (*sic*) la perdida ó (*sic*) nunca formada. Como dice perfectamente la *Exposición (*sic*) de Motivos*, esta titulación (*sic*) nueva no podrá inspirar desde luego tanta confianza, ni tener tanta eficacia como los verdaderos títulos de propiedad, pero acreditará la posesión (*sic*)...» (5).

Además, PANTOJA (6) añade que la «posesión» que se acreditará, con el transcurso del tiempo llegará a ser tan buena y tan segura como la titulación más completa. Esto significa que esa titulación supletoria que se otorgaba luego de haber probado el ejercicio de un derecho (prueba que se realizaba con el hecho de la posesión, pero entendida ésta como el ejercicio efectivo de un derecho), con el tiempo habría de perfeccionarse y dejaría de ser solamente el reflejo del derecho de dominio y sería bastante como para otorgar un título de dominio, de la forma más perfecta.

Creemos adecuado en este momento, presentar el artículo 397 de la LH de 1861, del cual creemos fue el artículo en el cual se inspiró nuestro legislador para traer a nuestra legislación la figura que hoy estudiamos:

(3) Este deseo del legislador español no hace otra cosa más que reflejar la intención que ya se había manifestado de contar con un Registro cuya base fuese un principio de publicidad absoluta. Y decimos «absoluta» porque la intención de los ibéricos era que todas las titularidades sobre las fincas pudieran ser puestas en conocimiento de los individuos, merced a la publicidad dispensada por el Registro.

(4) PANTOJA, JOSÉ/LLORET, Antonio, *Ley Hipotecaria*, II, 1862, pág. 260.

(5) En este sentido, véase también MORELL Y TERRY, J., *Comentarios...*, 1934, pág. 478. Sobre este punto, adelantamos que la discusión sobre si el título supletorio acredita posesión o acredita dominio, resulta interesante y aclarador lo planteado por FERNÁNDEZ GREGORACI, quien plantea: «*Lo que reflejaban los asientos era la propiedad a través de la presunción legitimadora de la posesión: la posesión a título de dueño entraba al Registro como propiedad, no como posesión, precisamente por presumirse al poseedor propietario...*»; FERNÁNDEZ GREGORACI, Beatriz, *Legitimación posesoria y legitimación registral*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2002, pág. 48. Las negrillas y las cursivas son nuestras. Dejamos planteada tal cuestión, sin profundizar en la discusión porque a ella nos dedicaremos posteriormente, al hablar de la problemática legislativa que en nuestra realidad tenemos.

(6) PANTOJA, JOSÉ/LLORET, Antonio, *Ley Hipotecaria*, II, 1862, pág. 260. Vid., también, MORELL Y TERRY, J., *Comentarios...*, 1934, pág. 478.

Artículo 397

El propietario que careciere de título de dominio escrito deberá inscribir su derecho justificando previamente (*sic*) su posesión ante el juez de primera instancia del lugar en que estén situados los bienes, con audiencia del promotor fiscal, si tratare (*sic*) de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario ó (*sic*) la de los demás partícipes en el dominio, si pretendiere inscribir un derecho real.

Si los bienes estuvieren situados en pueblo ó (*sic*) término donde no resida el juez de primera instancia, podrá hacerse dicha información (*sic*) ante el juez de paz respectivo, con audiencia del síndico del Ayuntamiento, en todos los casos en que debería (*sic*) ser oído (*sic*) el promotor fiscal.

La intervención (*sic*) del promotor ó (*sic*) del síndico se limitará á (*sic*) procurar que se guarden en el expediente las formas de la ley.

El artículo es bastante claro cuando en su primera línea habla del propietario. Hacemos énfasis en esto porque cuando abordemos lo referente a nuestra legislación, veremos que se ha mal interpretado la intención del legislador español, que fue de donde se tomó la figura que ahora analizamos. En nuestra realidad se ha creído que el título supletorio acredita posesión, lo que nos haría pensar que la posesión tiene cabida en el Registro de la Propiedad, cuestión que, como veremos más adelante, no tiene mucho fundamento técnico. Pero a sabiendas de que tendremos luego el espacio para abordar nuestra legislación, nos limitaremos ahora a tratar la legislación española.

Todo el comentario anterior venía a colación para hacer relevante esa primera línea del artículo 397 LH, la cual nos aclara en cuanto a la finalidad qué se proponía el legislador español, que no era otra que la de permitir al propietario —no al mero poseedor, al propietario— que no tuviese un título de dominio escrito, inscribir su derecho.

Sin embargo, continúa el artículo diciendo que para poder inscribir ese derecho del que no se tiene título escrito, debe justificarse ante el juez la posesión. Es decir, que previamente debe haber demostrado, quien pretenda se le expida un título supletorio, que tiene la posesión (7) efectiva del bien.

Pero esa posesión a la que se refiere el artículo de la LH, que ahora examinamos, debe ser entendida como la posesión que puede ejercer el propietario como consecuencia del derecho real que le asiste. Nos referimos al

(7) Este es el punto que, según nuestra opinión, ha dado lugar a grandes confusiones, pues al referirse el artículo a ese deber de probar la posesión, muchos han creído que eso equivale a inscribir la posesión, cuestión, que como ya hemos dicho, no es tan cierta, técnicamente hablando.

ejercicio de hecho, del derecho. Es una facultad derivada de la titularidad que un individuo tiene (8).

Pensamos, por lo tanto, que cuando el inicio del artículo 397 LH sirve para despejar cualquier duda que se pudiera tener en cuanto a la intención del legislador español, ya que el título supletorio se creó en pro de los titulares dominicales que no tuvieran título escrito (9), como una forma de lograr que esos titulares acudieran al Registro a inscribir su propiedad y proteger, de esa forma, su titularidad.

Sin embargo, no deja de tener sentido la LH al ser planteada de esta forma. Y es que —como dice PANTOJA (10)— habrá quienes digan que no hay razón para convertir al propietario en poseedor en virtud del expediente posesorio (11) que debía tramitarse según la LH. Ciertamente eso es así, pero también es cierto que el propietario que no tiene un título de dominio escrito para poder inscribir no tiene otro derecho que el anejo a la posesión material sobre la cosa. El problema es que aquel que no demuestra su derecho mediante un título escrito, ante la ley no tiene otro carácter que el de poseedor.

La posesión que se debe probar debe ser demostrada a través de las declaraciones testificales de los vecinos de la propiedad. Lo que ocurre es que por muchas testificales que se presenten, éstas no pueden acreditar el dominio de la misma forma en que podría hacerlo un título de dominio (12). Es decir,

(8) Vid. FERNÁNDEZ GREGORACI, Beatriz, *Legitimación posesoria...*, 2002, pág. 47 y sigs. En este sentido, MORELL Y TERRY, J., *Comentarios...*, 1934, pág. 478.

(9) PANTOJA previene, de acuerdo al artículo 326 de la LH, que se entiende que carece de título inscrito para el efecto de «inscribir su posesión», de acuerdo a la LH, no sólo el que no posea realmente dicho título, sino también el propietario que, teniéndolo, no puede reclamar inmediatamente su inscripción por haberlo de traer de punto distante del lugar en que deba hacerla o por cualquier otra causa que le obligue a dilatar su presentación: *Ley Hipotecaria*, II, 1862, pág. 264.

(10) PANTOJA, José/LLORET, Antonio, *Ley Hipotecaria*, II, 1862, pág. 261.

(11) La LH de 1861 ordenaba la tramitación de una información posesoria, pero el proyecto de Código Civil establecía ya la información sobre propiedad. En este sentido, ORTIZ DE ZÁRATE, en la sesión de 7 de enero de 1861 del Congreso de Diputados, aplaudía lo estipulado en el Código Civil sobre las informaciones de propiedad y sugería que las mismas debían ser incluidas en la LH, en cuyo caso se podrían tramitar expedientes posesorios y expedientes de dominio. Todo esto serviría, según ORTIZ DE ZÁRATE, para evitar perjuicios a los que son verdaderos propietarios de los bienes de que no poseen títulos. Además, señalaba, si son tan pocos los que tienen los títulos de propiedad en toda forma, ¿cómo vamos a condenar a estos individuos a que no tengan propiedad, pues que no la tendrán según la LH con las condiciones que los demás? La información que la ley establece es meramente posesoria, pero eso no es bastante, porque la misma ley dice que en virtud de la información posesoria no se conceden más derechos que los que la ley otorga a los poseedores de buena fe. ¿Por qué al propietario que puede disponer de sus bienes le hemos de convertir en simple poseedor?, se preguntaba ORTIZ DE ZÁRATE, en *idem*, págs. 261-262.

(12) Sobre este punto son valederas las palabras de MORREL cuando afirma: «Por más que las informaciones de testigos sean poco apreciables tratándose de cuestiones sobre

la ley no podía admitir las declaraciones de los testigos en defecto de título, pues en ese caso todos los poseedores empezarían a reclamar un título de dominio sobre las cosas que poseen y, aún así, los tribunales no podrían considerarlos sino como poseedores, sin perjuicio de tercero de mejor derecho. Y esto debe ser así porque de esa manera se protege al verdadero propietario y se evita que sea despojado de una finca cuyos títulos posee, por un poseedor que, por muchas justificaciones que presente, no tiene esos títulos y, por lo tanto, también carece de un mejor derecho (13).

En fin, la Comisión que elaboró la LH consideró que con ella se remediaba la urgente necesidad que tenía el sistema hipotecario de poder solucionar el problema de las propiedades sin registrar, pues a falta de títulos podía verificarse una información sobre la posesión de hecho, la que serviría como título para que su inscripción produjera los mismos efectos que el de dominio, siempre y cuando el tiempo que transcurra sea el necesario para que se verifique la prescripción (14).

Hasta este momento hemos dejado establecido el origen primitivo de la figura del título supletorio, la Ley Hipotecaria española de 1861, siendo el artículo 397 el que en estos momentos más nos interesa, razón por la cual no abordaremos los demás artículos de la LH, atinentes al título supletorio en este acápite, pues los mismos encontrarán cabida en otros momentos y lugares de esta investigación.

2. EL REGLAMENTO DEL REGISTRO CONSERVATORIO NICARAGÜENSE DE 16 DE JUNIO DE 1877

Decíamos, al iniciar este capítulo, que la figura del título supletorio no era una novedad introducida por nuestro Código Civil vigente por medio de su RRP, sino que la misma ya había sido introducida a nuestra legislación en el Reglamento del Registro Conservatorio de 1877. Pensamos que el legislador del '77 retomó de la LH española la figura que hoy estudiamos y la introdujo a nuestro ordenamiento.

A través del RRC se empieza a hablar en nuestro país de un sistema registral basado en la publicidad de lo registrado. Así lo establecen las primeras dos normas del RRC, las que rezan:

derechos, son frecuentemente las únicas pruebas posibles cuando se ha de acreditar la existencia de un hecho. Admítase, pues, este modo de probar en la imposibilidad de otro mejor, por no existir la titulación antigua y por haber desaparecido las huellas para encontrarla»: *Comentarios...*, 1934, pág. 478.

(13) PANTOJA, José/LLORET, Antonio, *Ley Hipotecaria*, II, 1862, pág. 261.

(14) PANTOJA, José/LLORET, Antonio, *Ley Hipotecaria*, II, 1862, pág. 263.

Artículo 1.º

El objeto principal del Registro o inscripción de los instrumentos públicos, que la ley establece como medio de tradición de los bienes raíces, es la publicidad de los actos y contratos que trasladan o mudan el dominio de los bienes raíces, o que sobre ellos imponen gravámenes o limitaciones al dominio, para garantizar con tal publicidad las transacciones, poniendo al alcance de todos el estado o situación de la propiedad inmueble.

Artículo 2.º

Tiene también por objeto el Registro, la mayor autenticidad y la seguridad de los títulos traslaticios del dominio, y las de los actos y documentos que deben igualmente registrarse, de manera que en ellos intervenga mayor número de personas y queden precavidos de la pérdida o destrucción, a que fácilmente estarían expuestos, si la constancia de tales títulos, actos o documentos existiera en una sola oficina.

Queda establecido de manera clara, entonces, que ya en aquella época se pretendía crear un Registro que supiera dispensar una adecuada publicidad de lo que en él se contenía. Pero aún más y no menos importante, el artículo 2.º reconoce ya la seguridad jurídica y la declara como objeto del Registro Conservatorio de bienes raíces. Llama positivamente la atención este hecho y aplaudimos tal iniciativa del legislador del '77, por dejar sentado el hacer del Registro sobre la base de un pilar fundamental dentro de todo ordenamiento jurídico, como lo es la seguridad jurídica. Hoy por hoy, es nuestra Constitución la que recoge este principio, como en su momento veremos.

Ya en el artículo 61, el RRC empieza a dar cabida a la figura del título supletorio al referirse a las transferencias de dominio entre vivos:

Artículo 61

Para inscribir la transferencia del dominio por acto entre vivos, de una finca que no ha sido inscrita, el Conservador exigirá que el tradente presente el título de donde se derivan sus derechos, para inscribirlo previamente.

Si careciere del documento legal en que tal título conste, el Conservador admitirá al interesado el título supletorio de que habla el artículo 109.

Se sujetará á (*sic*) la misma regla, la inscripción ó (*sic*) registro de la constitución ó (*sic*) transferencia, por acto entre vivos, de los derechos de usufructo, uso, habitación e hipoteca que se refieran á (*sic*) inmuebles no inscritos.

Sin embargo, es hasta en el artículo 107 y siguientes donde se desarrolla la titularidad supletoria, en las disposiciones generales del RRC, cosa extraña.

Artículo 107

Los que pretendieren inscribir títulos de fecha anterior a la época en que este reglamento principie a regir, lo podrán hacer con sólo la presencia del título, si lo hubiere.

Si les faltare título, la inscripción se hará entonces, después de haberse cumplido con las prescripciones contenidas en el artículo 109 de este reglamento.

Las firmas de las partes no son necesarias en ninguno de los dos casos mencionados, y las designaciones omitidas en los títulos, con las diligencias que hubieren de practicarse, cuando no los hubiere, se suplirán por minutas firmadas por los interesados.

Artículo 108

La ley no reconoce ninguna propiedad raíz que esté inscrita en el Conservatorio, para el efecto de transmitir su dominio ó (*sic*) gravarla. En consecuencia, los dueños de bienes raíces no podrán enajenarlos, por actos entre vivos, ni constituir gravamen ninguno sobre ellos, mientras no se haya llenado el indispensable requisito de la inscripción, teniéndose por tal el registro que se haya hecho anteriormente en las notarías de hipotecas.

Artículo 109

En caso de que el dueño de alguna propiedad raíz careciere del título correspondiente, o de que el que tuviere se encontrare con defectos insubsanables, podrá el interesado proporcionarse uno en calidad de supletorio, que deberá obtener en la forma que se expresa en el artículo siguiente.

En los artículos que van del 110 al 117, se dedica el Reglamento a normar lo referente a la tramitación del expediente ante el juez. Al igual que en el sistema español, se debía probar la posesión efectiva, pero el artículo 111 en

su segundo párrafo es muy claro al decir que si nadie presentare oposición de la solicitud realizada el juez autorizará a inscribir la propiedad (no la posesión). Pero aún hay más, pues el artículo 112 declara que en virtud de tal autorización se presumirá dueño de la propiedad inscrita, al interesado que la hubiere obtenido.

Pero en cuanto a los artículos transcritos, el 108 nos deja ver ese ánimo que tenía el legislador de que todas las fincas acudieran al Registro y abandonaran la clandestinidad. Es decir, se pretendía que la totalidad de las fincas estuvieren registradas, so pena de desconociendo por parte de la ley de aquellas propiedades raíces no inscritas.

Lo anterior nos permite inferir aún más, y es que pensamos que con tales disposiciones se quería que una vez inscritas las propiedades, los subsiguientes negocios enajenatorios tuviesen como protagonista a un titular inscrito, con suficiente capacidad de transmitir su titularidad, lo cual le permitiría al *accipiens* adquirir con una mayor certeza de lo que estaba haciendo, amparado en la seguridad que gracias al Registro se le estaba dispensando.

Pero una reflexión más al respecto: toda esta suerte de acontecimientos, trasladados ya al ámbito del Registro, sirven para que pueda practicarse de manera efectiva el tracto sucesivo que debe reflejarse en el Registro, como ese encadenamiento que va uniendo una titularidad con otra sin solución de continuidad.

Por su parte, el artículo 109 nos parece categórico en su redacción por lo claro que resulta, dejando escaso margen a las equivocaciones y malas interpretaciones. Este precepto deja establecido, desde un principio, que se está refiriendo al dueño, al propietario de un bien (15). Se trata de un propietario que carece de título o bien, de un propietario que teniendo su título, éste se encuentra con defectos insubsanables. Es esta persona a la que el RRC faculta para tramitar un título supletorio, no a cualquiera.

3. EL CÓDIGO CIVIL DE 1904 Y EL REGLAMENTO DEL REGISTRO PÚBLICO

En el año de 1904, bajo el gobierno de José Santos Zelaya, fue promulgado nuestro Código Civil vigente, el que traía anexo el Reglamento del Registro Público, cuerpo normativo encargado de regular la titularidad supletoria.

Evidentemente, el legislador de 1904 tenía como bases para la redacción del RRP la LH (16) española y las disposiciones que desde 1877 se contenían en el RRC.

(15) Podemos entender que este artículo, desde un inicio, reconoce que el facultado para solicitar el título supletorio es el propietario del bien y no otro.

(16) No es de sorprender que las reformas de 1869 a la LH hayan sido tomadas en cuenta también para la confección de la normativa nicaragüense sobre la materia, pues para la fecha de dichas reformas aún faltaban 35 años para la promulgación del RRP.

Hemos dejado establecidos, hasta ahora, los cuerpos normativos que sirvieron de base y antecedente para la redacción de nuestra legislación actual, en la cual no ahondaremos en este momento por estar dedicada, para tales efectos, la segunda parte de este modesto estudio.

III. EL TÍTULO SUPLETORIO Y EL RRP: UNA PROBLEMÁTICA LEGISLATIVA

Anteriormente hemos expuesto los antecedentes de la titulación supletoria, es decir, las normas que sirvieron de base para crear dicha figura, empezando con la Ley Hipotecaria española de 1861, pasando por el Reglamento del Registro Conservatorio, hasta llegar a su regulación en el Reglamento del Registro Público (1904), vigente en la actualidad.

Dicho lo cual, estudiaremos ahora las normas que al efecto concibió el legislador nicaragüense, respecto de aquéllas que le sirvieron de modelo, de modo que logremos asir su verdadera significación y alcance.

En nuestro ordenamiento jurídico, la titulación supletoria se encuentra regulada por el RRP, en los artículos que van del 137 al 142, y si bien es cierto, todos esos artículos tienen mucha importancia, creemos que son los artículos 137 y 142 los que han dado paso a una confusión, un mal entendimiento del cual han derivado una gran variedad de problemas en materia de propiedades. Por esa razón, nos parece que estamos frente a una problemática legislativa, pues la ley no es tan clara como podría ser, ya que la confusa redacción del RRP, en esta materia, se presta a interpretaciones erradas, cuestión que intentaremos abordar de la mejor manera posible, a continuación. De esta forma, el primero de estos artículos se inicia realizando una determinación de quién es la persona legitimada para solicitar el título supletorio:

Artículo 137 RRP (17)

El propietario que careciere de título hábil para inscribir, deberá acreditar su derecho justificando previamente la posesión ante el

(17) El precepto nicaragüense es coincidente con el artículo 397 LH de 1861: *«El propietario que careciere de título de dominio escrito deberá inscribir su derecho justificando previamente (sic) su posesión ante el juez de primera instancia del lugar en que estén situados los bienes, con audiencia del promotor fiscal, si tratare (sic) de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario ó (sic) la de los demás participes en el dominio, si pretendiere inscribir un derecho real.*

Si los bienes estuvieren situados en pueblo ó (sic) término donde no resida el juez de primera instancia, podrá hacerse dicha información (sic) ante el juez de paz respectivo, con audiencia del síndico del Ayuntamiento, en todos los casos en que debería (sic) ser óido (sic) el promotor fiscal.

Juez competente, según la cuantía de que se trate, con audiencia del Síndico Municipal del lugar donde se instruya la información, si se tratare de inscribir el dominio pleno de alguna finca, y con la del propietario, o la de los demás partícipes en el dominio, si pretendiere inscribir otro derecho real.

Cuando se trate de obtener título supletorio de propiedades rurales, además de los requisitos a que se refiere el inciso anterior, será indispensable la citación del Representante del Fisco.

Al analizar la concordancia que se nos presenta entre el artículo anterior y el 397 de la LH, nos resulta más clara la idea de que efectivamente fue de la LH de donde se extrajo la figura del título supletorio. Sin embargo, el legislador nicaragüense de 1904 realizó ciertos cambios al redactar nuestro RRP, específicamente la parte inicial del artículo 137. Así, mientras la LH habla del propietario que carece de *título de dominio escrito*, nuestro RRP se refiere al propietario que carece de *título hábil para inscribir*.

Las diferencias en cuanto a la redacción de ambos artículos, aunque mínimas, deben ser tomadas con mucho cuidado. La LH fue más precisa, según nuestra opinión, al referirse a la carencia de un título de dominio escrito, pues hablar de un título hábil para inscribir deja espacio a la indeterminación, en tanto que no se expresa la condición que debe tener dicho título. Así, nuestra ley hace alusión a un título hábil. En este sentido, cabría preguntarnos a qué se refiere con las palabras «título hábil». Aplaudimos, en este caso, la mayor concreción legislativa de la normativa española, por no dejar espacio a especulaciones en cuanto a las cualidades del título que se alega en el trámite de título supletorio, dejando señalado de forma concreta que se refiere a un título de dominio escrito.

Pero la pregunta que más nos debe preocupar, en este sentido, es la que se refiere a las implicaciones que en nuestro ordenamiento puede tener uno u otro tipo de redacción. ¿Resulta, acaso, más adecuado para nuestro sistema registral que sean los titulares que carezcan de título de dominio escrito los facultados para solicitar el título supletorio? ¿O acaso no reviste mayor importancia el hecho de que nuestro RRP se refiera a título hábil para inscribir? Pensamos que la utilización de uno u otro tipo de redacción no resulta trascendental para la estabilidad de nuestro sistema jurídico, toda vez que tanto el artículo 137 RRP como el 397 LH pretenden que sea el propietario del bien quien tenga un medio de acudir al Registro e inscribir su titularidad.

La intervención (sic) del promotor ó (sic) del síndico se limitará á (sic) procurar que se guarden en el expediente las formas de la ley».

Evidentemente, fue este artículo de la LH el que sirvió de referencia para el 137 de nuestro RRP, el cual introdujo leves variantes en la redacción del referido precepto de la LH. De hecho, las variantes más notorias son las realizadas en la parte final de nuestro artículo.

Sí creemos que en precisión y exactitud el artículo de la LH supera al de nuestro RRP, pero finalmente esta circunstancia no será trascendental para los efectos que ambos artículos fueron creados. Al fin y al cabo, de ambos se colige una idea que sí resulta trascendente para efectos de la tarea que ahora nos atrapa: y es que en ambos se deja claro que el llamado a solicitar un título supletorio es una persona que ya posee una titularidad, un derecho de propiedad —un propietario— y no un mero poseedor al que no le asiste ningún derecho.

Además, en ambos artículos subyace otra idea en común: la referencia a un derecho que se pretende probar para luego inscribir. Cosa distinta es que quien quiera probar su derecho debe basarlo en la posesión que sobre la cosa ejerce. Pero la idea a la que se atiende es la de lograr llevar un derecho hasta su registración, más no la de llevar un hecho hacia el Registro, cuestión de por sí indeseable.

En suma, y encausándonos de nuevo en la línea que inicialmente nos movió, creemos que si un artículo habla de «título hábil» y otro de «título escrito», no es en verdad un motivo para desechar a uno u otro (aunque uno sea más preciso), ya que se podría alegar que un título hábil puede ser un título escrito y con eso podríamos acabar la discusión. Sin embargo, habría que encontrar otro título que quepa en la categoría de «hábil» y valorar su relevancia a efectos prácticos, para desacreditar de manera definitiva la redacción de nuestro artículo 137. Así, no consideramos trascendental el cambio que nuestro legislador realizó al momento de redactar el artículo y, además, el fin último en ambos preceptos legales es claro e indiscutible: permitir a un propietario acudir al Registro a inscribir su derecho, luego de probar el ejercicio de hecho del mismo, a través de la posesión.

En el resto del artículo 137 se aborda lo referente a las diferentes entidades a las que deberá darse audiencia dentro del proceso, lo cual dependerá del tipo de derecho real que se pretenda inscribir y de la ubicación de la finca (zona urbana o rural). Sobre este punto, consideramos innecesario cualquier comentario, ya que no hay elementos de debate que permitan obtener algo sustancial para este estudio.

Para la buena llevanza del expediente en que se tramite un título supletorio, se deben observar ciertas normas, las cuales se encuentran consagradas en el artículo 138 RRP:

Artículo 138 (18)

En la instrucción del expediente a que se refiere el artículo anterior se observarán las reglas siguientes:

(18) El artículo 138.I.5 equivale al artículo 398 LH: El escrito en que se pida la admisión de la información de que trata en el artículo anterior, expresará:

I. El escrito en que se pida la admisión de la información expresará:

1.º La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombres, número y gravámenes de la finca cuya posesión se trata de inscribir.

2.º La especie legal, valor, condiciones y cargas del derecho real de cuya posesión se trate, y la naturaleza, situación, linderos, nombre y número de la finca sobre la cual estuviere aquel impuesto.

3.º El nombre y apellido de la persona de quien se haya adquirido el inmueble o derecho.

4.º El tiempo que se llevare de posesión.

5.º La circunstancia de no existir título inscrito o de no ser fácil hallarlo en el caso de que exista. No será necesaria la comprobación de esta circunstancia, porque ella se supone siempre que se hacen las solicitudes de títulos supletorios, sin perjuicio de la prueba contraria que aduzca cualquier opositor o parte citada.

II. La información se verificará con tres testigos propietarios, vecinos del pueblo o término municipal donde estuvieren situados los bienes.

III. Los testigos acreditarán tener las cualidades de propietarios y vecinos en la forma legal; y contraerán sus declaraciones al hecho de poseer los bienes en nombre propio el que promueva el expediente y el tiempo que haya durado la posesión. Serán responsables de los perjuicios que puedan causar con la inexactitud de sus declaraciones.

Primero. La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre, número y cargas reales de la finca cuya posesión se trate de acreditar.

Segundo. La especie legal, valor, condiciones y cargas del derecho real de cuya posesión se trate, y la naturaleza, situación, linderos, nombre y número de la finca sobre la cual estuviere aquel impuesto.

Tercero. El nombre y apellido de la persona de quien se haya adquirido el inmueble o derecho.

Cuarto. El tiempo que se llevare de posesión.

Quinto. La circunstancia de no existir título escrito, o de no ser fácil hallarlo, en el caso de que exista.

Por su parte, los numerales II y III del artículo 138 RRP equivalen a lo artículos 399 y 400 LH:

Artículo 399 LH: La información prevenida en el artículo 397 se verificará con dos o más testigos vecinos, propietarios del pueblo o término en que estuvieren situados los bienes.

Artículo 400 LH: Los testigos de que trata el artículo anterior justificarán tener las cualidades en él referidas, presentando los documentos que las acrediten.

Contraerán sus declaraciones al hecho de poseer los bienes en nombre propio el que promueva el expediente, y el tiempo que haya durado la posesión, y serán responsables de los perjuicios indebidos que puedan causar la inexactitud de sus deposiciones.

IV. La solicitud para la información se publicará en extracto en el periódico oficial, citando a las personas que pretendan algún derecho sobre los bienes cuyo título se pide. La publicación se hará por tres veces de diez en diez días y se agregará en el expediente el último de los ejemplares.

El artículo anterior, hasta el numeral I.5, es una copia casi fiel del artículo 398 de la LH de 1861. Sin embargo, precisamente en el inciso I.5 ocurre algo llamativo, y es que el legislador nicaragüense alteró una palabra del texto en el que se basó (art. 398.5 LH), cambiándole el sentido jurídico, lo que acarrea una situación distinta a la que en su momento deseó el legislador español.

El 398.5 LH dice: «La circunstancia de no existir *título escrito*, o de no ser fácil hallarlo, en el caso de que exista». Por su parte, el 138.I.5 RRP, en su primera oración dice: «La circunstancia de no existir *título inscrito* o de no ser fácil hallarlo en el caso de que exista». Nuestro legislador cambió las palabras «título escrito», por «título inscrito». Esto conlleva, como ya mencionamos, consecuencias jurídicas distintas:

Cuando los españoles quisieron que quien tramitara un título supletorio hiciera constar en su solicitud la circunstancia de no existir título escrito, lo hicieron pensando en dar paso a la presentación de la información de los testigos por parte del solicitante, en defecto de ese título escrito, para que constara como cierto su relato y se mandara a inscribir su derecho (19).

De forma que al ser sustituida la palabra «escrito» por «inscrito», el sentido de la norma cambia y se pierde la intención original que tuvo el legislador español. Así, quiere decir que tal y como está redactado, nuestro artículo obligaría a quien solicite un título supletorio a demostrar en su solicitud que en el Registro de la Propiedad no existe un título inscrito, ni a su favor, ni a favor de otro. Así lo entendemos porque es lo que del artículo se puede inferir. Pero aún más, creemos que esta situación obligaría al solicitante a requerir por parte del Registrador una certificación de que sobre dicho inmueble no existe inscrita ninguna titularidad, es decir, se requeriría de una especie de «negativa de inscripción».

Sin embargo, lo anterior no nos parece algo descabellado si se piensa que en caso de existir un título inscrito, el Juez no podría dar continuidad al proceso sin antes dar intervención al titular inscrito. Visto de esa forma, esta disposición favorece a ese titular registral al que ninguna otra norma, en esta materia, le concede intervención cuando se trata de inscribir el dominio (sí cuando se trata de inscribir otro derecho real).

(19) PANTOJA, JOSÉ/LLORET, ANTONIO, *Ley Hipotecaria*, II, 1862, pág. 269.

Todo esto nos hace pensar que nuestro legislador incurrió en la confección de una norma que —sin ser la intención— venía a favorecer al titular registral. Y decimos que no era la intención del legislador porque si ese hubiese sido el caso, también habría dejado inalterada la disposición de la LH —pero no lo hizo— de la cual derivó la que ahora nos ocupa (en cuyo caso habrían dos disposiciones: una que obligaría al solicitante a expresar la inexistencia de título escrito y otra que lo obligaría a expresar la inexistencia de título inscrito), pues aquella disposición de la LH no hacía más que darle al solicitante la oportunidad de expresar ante el Juez que no existía un título escrito, razón por la cual solicitaba una titulación supletoria. Pero no fue eso lo que hizo nuestro legislador, y es precisamente esa razón la que nos hace pensar que el cambio de palabras se transformó en una situación positiva y negativa a la vez. Situación cuyas consecuencias no fueron previstas y que ahora dejan, se quiera o no, un vacío en nuestra ley.

Pero nótese cuán contradictorio fue nuestro legislador, pues todavía agregó a ese artículo 138.I.5 la coletilla siguiente: «...o de no ser fácil hallarlo en caso de que exista». De manera que esta norma se lee así: «*La circunstancia de no existir título inscrito o de no ser fácil hallarlo en caso de que exista*». Pero decimos que el legislador fue contradictorio porque el 138.I.5 concluye con la siguiente sentencia: «*No será necesaria la comprobación de esta circunstancia, porque ella se supone siempre que se hacen las solicitudes de títulos supletorios, sin perjuicio de la prueba contraria que aduzca cualquier opositor o parte citada*». Esto quiere decir que cuando haya título inscrito y así lo señale el solicitante, no deberá probar esta circunstancia, pues la misma se presume, en este tipo de procedimientos.

¿Acaso lo anterior no perjudica al titular inscrito? Creemos que sí, en tanto que su titularidad inscrita se presume cierta, cuando el solicitante exprese que hay un título inscrito, pero que el mismo es difícil de encontrar, razón por la cual el Juez no podría citar a ese titular inscrito para que haga valer su derecho. Entonces, para él toda esta situación quedará en el desconocimiento y seguramente el Juez dará trámite a la solicitud sin llamar al titular registral.

Todo esto nos muestra que nuestro sistema en ese sentido es confuso y defectuoso. Y lo que es peor, nos confronta con una problemática legislativa, la que evidentemente no conduce a nada fructífero, al contrario, solamente nos arrastra a la inseguridad jurídica.

En cuanto a los incisos II y III del artículo 138 RRP, se refieren a los testigos que presente el solicitante para que brinden información sobre la posesión que sobre el inmueble realiza el solicitante. Los testigos deben ser propietarios y vecinos del pueblo en el que se sitúen los bienes. Así, las declaraciones de los tres testigos deben limitarse a expresar la posesión que sobre el bien realiza el solicitante y el tiempo que ésta ha durado.

Siempre en el artículo 138, nuestro legislador quiso añadir en un inciso IV una norma que dispusiera la publicación de la solicitud en el periódico oficial, por tres veces de diez días en diez días. De esta manera, quien pretendiera algún derecho sobre los bienes, podría oponerse a la solicitud (20).

Por otra parte, el artículo 139 RRP nos presenta la circunstancia en que se encuentra la persona que presente oposición a la solicitud.

Artículo 139 (21)

La presentación de una persona que se oponga a la información, suspenderá el curso del expediente hasta que recaiga sentencia definitiva.

La oposición deberá presentarse precisamente dentro del plazo de los edictos, y se sustanciará en juicio ordinario escrito o verbal. En la sentencia sólo se resolverá lo que hubiere lugar sobre la oposición.

El Juez aguardará que venza el término de los edictos para abrir el juicio de oposición.

Si la oposición la presentare el Estado y se tratare de terrenos baldíos, se seguirán las reglas del artículo 782 Pr.

Sobre este artículo, por ser su redacción muy clara, por estar su contenido marcado por un carácter procedimental y siendo que la tramitación procesal será abordada en otro momento, no realizaremos ningún comentario.

Lo mismo ocurre en el artículo 140 RRP, de marcado carácter procedimental, por lo cual aplicaremos el mismo método que seguimos en el artículo anterior, pues el 140 no hace más que determinar el modo de proceder cuando no se presenta oposición ante la solicitud de titulación supletoria.

(20) En la actualidad, esta publicación es hecha a través de periódicos de circulación nacional.

(21) La concordancia de este artículo en la LH la encontramos en el artículo 403, el que literalmente dice: Cualquiera que se crea con derecho a los bienes cuya inscripción se solicite, mediante información posesoria, podrá alegarlo ante el juez competente, en juicio ordinario.

La interposición de esta demanda y su inscripción en el Registro suspenderá el curso del expediente de información, y la inscripción del mismo, si estuviere ya concluido y aprobado.

Artículo 140 (22)

Si no se presentare opositor, o si la sentencia fuere favorable al solicitante, el Juez aprobará la información si estuviere arreglada a las anteriores disposiciones, y ordenará que se extienda certificación de la sentencia al interesado para su inscripción en el Registro, archivando en el Juzgado las diligencias originales.

La información se aprobará sin perjuicio de tercero de mejor derecho.

La única disposición remarcable —en estas líneas— del artículo anterior, es la contenida en el párrafo final, donde se establece que la aprobación de la información se realizará sin perjuicio de tercero de mejor derecho.

Esta circunstancia debe ser expresada en el fallo judicial en el que se apruebe el otorgamiento de un título supletorio. A su vez, esta misma cláusula debe también ser expresada en el asiento de inscripción, pues de no ser así, no constaría en el Registro una circunstancia de gran trascendencia, pues de esta manera, cualquier interesado en contratar sobre los bienes inscritos no podrá alegar desconocimiento de tal cuestión, y se evitaría también, cualquier perjuicio que pudiera causársele. Otro motivo que hace necesaria la anotación de la mencionada circunstancia es que el asiento tiene validez siempre que no se presente un tercero alegando y demostrando tener mejor derecho. Por eso se debe hacer la anotación en el asiento registral, aunque la ley no lo ordene de esa manera, si se quiere proteger verdaderamente el derecho de propiedad (23).

El artículo 141 RRP contiene una disposición en la que se deja libertad al Registrador para decidir sobre la inscripción propiamente dicha, debiendo fundamentar las circunstancias que lo hayan motivado a decidir de una u otra forma. No merece mayor comentario este artículo, por ser claro y preciso en su contenido.

(22) Concuera este artículo con los artículos 404 y 409 de la LH. El artículo 404 apunta: Siendo suficiente la información practicada en la forma prevenida en los anteriores artículos, y no habiendo oposición de parte legítima, o siendo desestimada la que se hubiere hecho, el juez aprobará el expediente, y mandará extender en el Registro la inscripción solicitada, sin perjuicio de tercero de mejor derecho.

Artículo 409: La inscripción de posesión no perjudicará, en ningún caso, al que tenga mejor derecho a la propiedad inmueble, aunque su título no haya sido inscrito.

Entre partes, surtirá efecto la posesión, desde que deba producirlos, conforme al derecho común.

(23) Vid., en este sentido, PANTOJA, JOSÉ/LLORET, Antonio, *Ley Hipotecaria*, II, 1862, págs. 278-279.

Artículo 141

Si el registrador encontrare inconveniente legal para la inscripción, la suspenderá, poniendo nota y haciéndolo presente al Juez que lo ordenó.

Si el Juez insistiere, se hará la inscripción bajo su responsabilidad.

La resolución del Juez es apelable por las partes ante la respectiva Sala de lo Civil, sea la resolución accediendo o denegando la inscripción.

A continuación abordaremos un artículo, que según nuestra opinión ha colaborado en gran parte a crear gran confusión, especialmente por su párrafo primero, pues en el mismo se afirma rotundamente que el título supletorio acredita la posesión del inmueble al que se refiere. Nos referimos al artículo 142 RRP, cuya letra reza:

Artículo 142 (24)

Los títulos supletorios acreditan la posesión de los inmuebles a que se refiere.

Esta posesión comenzará a contarse desde la fecha en que se haya fijado en la correspondiente información, a menos que en juicio se pruebe lo contrario.

En nuestro foro se ha pensado que el título supletorio es un medio a través del cual la mera posesión tiene acceso al Registro, por lo cual muchos afirman con total seguridad que en virtud de esta figura se acredita la posesión, a secas, la posesión sin más.

En este sentido, siendo conscientes de la problemática legislativa que tenemos a causa de la antinomia que existe entre los artículos 137 y 142 RRP (pues en el primero se habla de un propietario que pretende inscribir su derecho, mientras que en el segundo se hace alusión a que el título supletorio acredita posesión; y si pensamos que esto es así, dado que el título supletorio puede ser inscrito, estamos diciendo que la posesión tiene entrada al Registro), intentaremos explicar por qué no debemos pensar que la posesión, a secas, es lo que tiene entrada al Registro.

Para lograr nuestro cometido es necesario recurrir a una interpretación histórica que nos permita entender la letra de nuestro RRP, sobre la materia, entendiendo primero la intención de la Ley Hipotecaria española de 1861, que

(24) Vid. artículo 408 LH: La inscripción hecha en virtud de justificación de posesión, perjudicará o favorecerá a tercero desde su fecha, pero solamente en cuanto a los efectos que atribuyen las leyes a la mera posesión.

fue de donde nuestro legislador tomó la figura que ahora estudiamos. Dicho esto, procederemos:

Cuando la Ley Hipotecaria española de 1861 hablaba de las inscripciones de posesión, se reflejaba la intención del legislador de trasladar a los asientos del Registro el efecto legitimador que deriva de la posesión. Lo que ocurre es que cuando fue promulgada la LH, la doctrina consideraba la posesión como un título de legitimación. Así, SÁNCHEZ DE MOLINA BLANCO afirma que uno de los primeros efectos de la posesión ubica al poseedor en el lugar del señor, mientras no se presente el que realmente lo sea (25).

Sucede además, que los españoles de 1861 vieron en los expedientes posesorios un medio inmatriculador más. Y es que la más íntima finalidad de la LH de 1861 era lograr que las fincas acudieran al Registro y salieran de la clandestinidad. De forma que a través de los expedientes posesorios, la propiedad de las fincas accedía al Registro con menos solemnidades que las exigidas en las inscripciones ordinarias de dominio. Así, afirma SANZ, A. (26): «la inscripción de posesión no reflejaba la posesión, sino la propiedad».

Compartimos la opinión del citado autor, ya que nos parece lógico que a través de la inscripción se reflejara la propiedad, pues de admitirse lo contrario, estaríamos transformando nuestro Registro en un Registro de hechos y no de derechos.

Así pues, lo que reflejaban los asientos registrales era el dominio a través de la presunción legitimadora de la posesión, de forma que era la posesión a título de dueño la que entraba al registro, pero lo hacía como propiedad, no como posesión, precisamente por presumirse al poseedor propietario (27).

Según GENOVÉS (28), la inscripción de la posesión en el Registro solamente tendría sentido si a ésta se le considerara un derecho real. Sin embargo, el Código Civil nicaragüense adoptó el concepto romano de posesión, el cual la consideraba como un hecho y no como un derecho. Dicho esto, es evidente que siendo el Registro una institución que procura la publicidad de los negocios jurídicos referentes a derechos reales inmobiliarios, no tiene mucho sentido que se intente inscribir en el Registro un hecho. Sucede, además, que mientras el legislador español se encontraba empeñado con que todas las fincas acudieran al Registro, se encontró con un problema: una falta de titulación perfecta para acreditar el dominio en numerosos casos. Entonces, para facilitar el acceso de esas fincas, el legislador hizo más flexible el sistema, aceptando como titulación supletoria la «inscripción de posesión» que podía calificarse de medio de inmatriculación supletorio (29).

(25) FERNÁNDEZ GREGORACI, Beatriz, *Legitimación posesoria...*, 2002, pág. 47.

(26) Cit. por FERNÁNDEZ GREGORACI, Beatriz, *Legitimación posesoria...*, 2002, pág. 48.

(27) *Ibidem*.

(28) *Ibidem*.

(29) FERNÁNDEZ GREGORACI, Beatriz, *Legitimación posesoria...*, 2002, pág. 49.

Es importante señalar, también, que la intención del legislador español, en cuanto a los expedientes posesorios, era que luego de un determinado periodo de tiempo, las llamadas inscripciones de posesión desapareciesen, por lo cual podemos afirmar que en el caso de la legislación española el título supletorio tenía un carácter transitorio, lo cual se deduce de la inadmisión de aquellas posesiones que fuesen posteriores al 31 de diciembre de 1862. Según FERNÁNDEZ GREGORACI (30), este carácter transitorio puede también deducirse de la redacción y ubicación del artículo 397 LH 1861, pues dicho precepto se encuentra redactado como si de una disposición transitoria se tratara.

Ciertamente, las fincas accedían muy rápidamente al Registro mediante el expediente posesorio, razón por la cual en España fue masiva la afluencia de fincas mediante la inscripción de posesión (31). Cuestión similar ha ocurrido en nuestra realidad nicaragüense, pues además de ser utilizada en fraude de ley la figura del título supletorio, se ha convertido en un medio fácil de inscribir una finca.

1. COROLARIO

Hemos presentado en el acápite anterior, la problemática legislativa que tenemos en cuanto a la regulación de la titulación supletoria en nuestro ordenamiento jurídico.

Así, el legislador de 1904, al redactar el RRP (en la materia de que es objeto este estudio), se basó en la normativa creada por los españoles en 1861, a través de la LH. Sin embargo, nuestro legislador realizó cambios en algunas palabras de los artículos que tomó como referencia de la LH, por lo cual cambió el sentido que dichos preceptos originalmente tenían, creando vacíos en la norma, discordancias, contradicciones e imprecisiones que hoy en día han servido para abonar en gran parte a los problemas de propiedad que aquejan a nuestra nación.

El RRP, en sus artículos 137 y 142 establece disposiciones contradictorias, y es a estos artículos a los que les atribuimos principalmente (no únicamente a éstos, pero sí principalmente) las malas interpretaciones que se han dado en la práctica. Y dado que nuestros abogados y jueces tienen desconocimiento de la verdadera esencia y alcances de la titulación supletoria, ésta ha sido utilizada de forma errada, interpretada de forma distinta a la prevista hace 145 años por el legislador español.

Hemos dejado claro, también, que el título supletorio no acredita la posesión del inmueble, entendida como el simple hecho de poseer que cualquiera puede ejercitar. El título supletorio debe acreditar el dominio que sobre un

(30) *Ibidem*.

(31) *Ídem*, pág. 51.

bien se tiene, a través del ejercicio de hecho de ese derecho, es decir, a través de la posesión del mismo. Es, entonces, la posesión que se prueba para efectos de tramitación de un título supletorio, una facultad derivada del dominio, y así debe entenderse, pues lógico resulta que quien es propietario de un bien lo posea, pues él es el legitimado para poseer la cosa.

2. TÍTULO Y TITULARIDAD

Creemos apropiado precisar los límites conceptuales que nos permitan asir las significaciones propias de cada concepto y distinguir, consecuentemente, el título de la titularidad.

Antes de emprender nuestro cometido consideramos preciso hacer alusión a la atribuibilidad que nace de los bienes, derivando de tal forma una titularidad sobre los mismos.

Ciertamente, para lograr una adecuada convivencia entre los individuos, el Estado, a través del ordenamiento jurídico, debe establecer un criterio de atribuibilidad (32) sobre los bienes, la cual deberá estar determinada por una titularidad sobre los mismos.

Y es que la propiedad sobre los bienes genera intereses diversos entre las personas, lo que a su vez da paso a conflictos nacidos por la necesidad de establecer la pertenencia de las cosas a un sujeto en particular. En ese sentido, el profesor DÍEZ-PICAZO (33) señala: «*Tales conflictos de intereses, de los que se ocupa el Derecho de cosas, se caracterizan por recaer sobre la titularidad, utilización o disfrute de los bienes económicos*».

Así, se requiere determinar una atribuibilidad sobre los bienes, a través de la determinación de una titularidad, misma que luego se reflejará en lo que llamamos derecho real.

A continuación presentaremos la definición que de los términos que ahora nos ocupan, da el Diccionario de la Real Academia Española (34), con el objetivo de lograr una mayor precisión y entendimiento al respecto:

Título: Documento jurídico en el que se otorga un derecho o se establece una obligación.

Titularidad: Cualidad o condición de titular. Propiedad de algo legalmente reconocido.

(32) Apuntes de clase de Derecho de Bienes y Sucesiones, Doctor Jairo GUZMÁN, para la Licenciatura de la carrera de Derecho.

(33) DÍEZ-PICAZO, Luis/GULLÓN, Antonio, *Sistema de Derecho Civil*, vol. III, *Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*, 7.ª edición, Editorial Tecnos, S. A., Madrid, 2005, pág. 31. Las cursivas son nuestras.

(34) Real Academia Española, *Diccionario de la Lengua Española*, Vigésima Segunda Edición, T. II, 2001, pág. 2184.

Titular: Dicho de una persona: Que tiene a su nombre un título o documento jurídico que la identifica, le otorga un derecho o la propiedad de algo, o le impone una obligación.

Dicho esto, podemos decir que la titularidad se puede entender como la posición en la que se encuentra un individuo, merced a la cual puede atribuírsele la propiedad de un bien.

Así pues, al hablar de título y titularidad, es evidente que nos referimos a dos realidades terminológicas diferentes, pues mientras la primera hace alusión a un documento, la segunda trae a las mentes la idea de una cualidad o condición que se tiene, la de titular.

3. EL TÍTULO SUPLETORIO Y SU RELACIÓN CON EL DOMINIO, LA POSESIÓN Y LA USUCAPIÓN

3.1. *El dominio*

3.1.1. Breve referencia a su evolución histórica

El derecho de propiedad o dominio, como también se le conoce, no es una institución jurídica actual ni mucho menos, al contrario, este derecho se ha formado a través de una larga evolución histórica. Cuando hablamos del derecho de dominio pensamos inevitablemente en las palabras «señorío» o «dominación», pues son parte del significado semántico a que dicho término hace alusión. Este «dominio» implica la capacidad de un individuo de someter bienes a su voluntad en tanto que tiene la posibilidad de hacerlo y puede obrar sobre éstos sin estar limitado por nadie.

En sus orígenes, el dominio se configuraba como un mero apoderamiento de las cosas, pudiendo las mismas haber sido despojadas a otros, o bien, haber sido ocupadas. Además, ese dominio implicaba la capacidad del detentador de la cosa de defenderla contra cualquiera (35).

Lo anterior nos lleva a pensar que antes de que naciera cualquier sistema de propiedad sobre los bienes, lo que había era una dominación sobre los mismos. Esto fue así desde los inicios de la civilización. El dato de la dominación sobre los bienes nos remite también a la idea de que eran capaces de apropiarse de las cosas aquellos que tuvieran capacidad de hacerlo, es decir, los que, a través de la fuerza, eran capaces de apropiarse de las cosas y defenderlas. Así empieza a surgir la noción conceptual de dominio (36).

(35) *Apuntes de clase...*, Doctor Jairo GUZMÁN.

(36) *Ibidem*.

Pero para hacer una referencia histórica que, aunque brevísima, resulte más adecuada en cuanto al nacimiento del derecho de propiedad, es necesario repasar el papel que ha jugado esta figura jurídica desde Roma, hasta llegar a la Edad Media, luego a la Edad Moderna y arribar a la Época Actual:

En el Derecho Romano, a partir de la Ley de las XII Tablas (año 449 antes de Jesucristo) la propiedad se muestra como una institución jurídica individualizada (37) en su totalidad (38). El pueblo romano destaca entre los demás por su aportación al derecho de propiedad, pues se lo veía desde la perspectiva de poder absoluto, que permitía a su titular actuar prácticamente sin límites, ya que tenía el poder de hacer lo que quisiera con las cosas (39).

El dominio, dentro del Derecho Romano, concebido como un señorío absoluto (40) y exclusivo, rechaza cualquier tipo de limitación (41). Esto quiere decir que la cosa se somete entera y exclusivamente a su propietario (42), sin resistir intromisiones.

Una vez llegada la *Edad Media*, el régimen de la propiedad sufre grandes alteraciones a causa de la unión de la soberanía y la propiedad territorial, lo que otorgó a la propiedad un carácter eminentemente político (43), cuestión notoria a través de la disposición de la tierra por parte de los reyes, como

(37) Sobre la propiedad individualizada, BONFANTE acota lo siguiente: «La verdadera propiedad individual, no sólo jurídicamente, sino socialmente, no nació sino cuando el proceso de disgregación de los grupos primitivos se renovó en la familia clásica y los miembros de ésta se hicieron sujetos patrimonialmente independientes»: BONFANTE, Pedro, *Instituciones de Derecho Romano*, 5.^a edición, 2.^a reimpresión, Editorial Reus, Madrid, 2002, págs. 253-254. Siguiendo la misma línea, IGLESIAS afirma que: «La verdadera propiedad individual se afirma en la época clásica, cuando ya se ha quebrado la unidad compacta del grupo familiar. El *mancipium* se escinde en *dominium*, *iura in re* y potestad sobre las cosas. Sobrevalorado el concepto económico de res, se desarrolla una propiedad de contenido patrimonial»: IGLESIAS, Juan, *Derecho Romano*, 14.^a edición, Editorial Ariel, S. A., Barcelona, 2002, pág. 157.

(38) ALESSANDRI, Arturo y cols., *Tratado de los derechos reales. Bienes*, T. I, 6.^a edición, Editorial Jurídica de Chile, Chile, 1997, pág. 45.

(39) Sobre este punto, ESPÍN CÁNOVAS, Diego: «...el Derecho Romano construye el dominio como un derecho individualista que confiere un poder unitario y absoluto (*plena in re protestas*)...»: *Manual de Derecho Civil Español*, vol. II, *Derechos reales*, 7.^a edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1985, pág. 87. Además, señala ROJINA, en cuanto a la consideración del Derecho Romano sobre la propiedad: «Este la consideró como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa»: ROJINA, Rafael, *Compendio de Derecho Civil, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones*, 9.^a edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1977, pág. 80.

(40) Esa perspectiva con carácter absoluto con la que el Derecho Romano concebía el dominio contenía los llamados tres elementos clásicos del mismo: el *jus utendi*, *jus fruendi* y el *jus abutendi*: ROJINA, Rafael, *Compendio...*, 1977, pág. 81.

(41) BONFANTE, Pedro, *Instituciones...*, 2002, pág. 251.

(42) IGLESIAS, Juan, *Derecho Romano*, 2002, pág. 155.

(43) ALESSANDRI, Arturo y cols., *Tratado*, I, 1997, pág. 45.

si ésta fuese parte de su patrimonio, cediéndola a señores feudales, como recompensa por los servicios prestados en las guerras (44).

En este sistema, el derecho correspondiente a los vasallos era de carácter amplio y perpetuo. Lo que ocurría aquí era que el señor feudal conservaba un gran poder sobre la propiedad y sobre el vasallo que se encontraba en ella. Ésta es una muestra de la magnitud del poder de los señores feudales, pues se hacía extensivo hasta la dominación de los vasallos. En palabras de ROJINA (45): «*El señor feudal se convirtió así en un órgano del Estado*».

Ya en la *Edad Moderna*, uno de los fenómenos dignos de destacar es la Revolución Francesa, que vino a deshacer la propiedad feudal. De manera que el gran logro de la Revolución Francesa fue la desvinculación del derecho de propiedad de cualquier influencia política. Se vuelve a concebir la propiedad como un derecho real sobre las cosas, diferente de un mero imperio sobre las mismas. Se retoma la ideología que se tenía en el Derecho Romano respecto del derecho de propiedad (46).

Llegada la *Edad Actual*, la propiedad se entiende como una institución jurídica que cumple también una función social, razón por la cual este derecho se encuentra restringido por numerosas limitaciones (47).

Pensamos que en nuestra época, afirmar que el derecho de propiedad es un derecho absoluto por permitir a su titular actuar de la más libre de las maneras, no se ajusta a la realidad jurídica. Lo que ocurre es que la propiedad en la actualidad se encuentra limitada, el propietario de los bienes no puede utilizarlos de manera que perjudique al resto de individuos de la sociedad, la propiedad cumple una función social que limita el derecho del titular de la misma. Esta es la razón por la que creemos que afirmar que hoy en día el dominio es un derecho absoluto no es del todo cierto.

3.2. La posesión

Hablar de la posesión es referirnos a un tema que para la doctrina misma es muy difícil de explicar. Para entender el término «posesión» debemos remitirnos a aquella época en la historia en la que la atribuidad de las

(44) De la situación anterior se derivó el dominio dividido entre el señor feudal y los vasallos, que eran aquellos individuos que obtenían una concesión sobre la propiedad del señor feudal para poder cultivar (dada la imposibilidad de los señores feudales de cultivar la tierra por sí mismos) a cambio del pago de una prestación en forma de canon.

(45) ROJINA, Rafael, *Compendio...*, 1977, pág. 80. Las cursivas son nuestras.

(46) «De esta manera viene, nuevamente, a establecerse que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder, que no concede privilegios, sino que simplemente es un derecho real de carácter privado para usar y disponer de una cosa, que es, además, un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, como lo caracterizó el Derecho Romano»: *ídem*, pág. 81.

(47) Véase, a este respecto, ESPÍN CÁNOVAS, Diego, *Manual...*, 1985, pág. 88.

cosas a un sujeto determinado se hacía gracias a la aprehensión que éste tenía con respecto de esas cosas.

Lo que ocurre es que en aquel entonces, cuando no había un ordenamiento jurídico que regulase y reconociese el aprovechamiento de las cosas, solamente había una simple aprehensión material, una mera tenencia de las cosas (48). Podemos pensar que se nos presentaba la ley del más fuerte, puesto que podían aprehender las cosas aquellos que pudiesen defenderlas de los demás, cuidando que las cosas no les fueran arrancadas.

Esto nos hace pensar que el derecho de dominio que conocemos en la actualidad no es más que una especie de aprehensión de las cosas legitimadas por un cuerpo de normas que se dan en llamar Derecho.

Y es que la posesión se configura como una mera «apariencia» de señorío, verificable por los demás a causa de una notoria actividad de utilización (49) de los bienes por una persona determinada en su propio beneficio. Hablamos de una apariencia de señorío porque cuando una persona realiza un conjunto de actividades propias de quien tiene la titularidad de un derecho sobre un bien, externamente lo que se nos presenta es eso, una apariencia.

Así pues, podemos decir, en un primer acercamiento, que la posesión se nos presenta como una apariencia de dominio. De esta forma, puede verse como un simple hecho representativo de la detentación material de los bienes (50). Lo que ocurre es que cuando se tiene una cosa, cuando se posee algo, esa situación fáctica nos hace pensar, o al menos presumir, que esa situación de hecho se encuentra respaldada por un fundamento jurídico.

En este punto se nos plantea una cuestión muy relevante: es el hecho de que una persona puede ostentar un bien, sin tener necesariamente el dominio del mismo, lo que podría ser posible en caso de la existencia previa de una permisión por parte de quien sí tiene el dominio sobre el bien, para que el otro pueda ostentar la cosa y de esta manera, aparentar la titularidad domi-

(48) El profesor LACRUZ, remarcando la importancia de la tenencia de cosas para la vida de los seres humanos en sociedad, nos dice que: «La tenencia de las cosas materiales es un presupuesto necesario de la vida humana, en tanto que su propiedad sólo lo es en grado de conveniencia. Así, mientras, aunque difícilmente, podemos imaginar una sociedad en la que nadie sea propietario de nada, es inimaginable una en la que nadie *tenga*, materialmente, nada: los vestidos, los alimentos, los muebles, las herramientas...»: LACRUZ BERDEJO, José Luis, *Elementos de Derecho Civil, III, Derechos Reales*, vol. I, *Posesión y Propiedad*, 3.ª edición, José María Bosch Editor, S. A., Barcelona, 1990, pág. 31.

(49) Sobre esta notoria actividad de utilización, nos dice LACRUZ: «En su concepto más primitivo y material este tener es, además, un fenómeno visible, perceptible por el sentido de la vista. Un fenómeno natural e irrenunciable que persistiría aunque, por quedar un solo hombre en el mundo, acabase el Derecho, que exige alteridad y, por tanto, pluralidad.»: *Ibidem*.

(50) Ya el *Código Napoleón* nos brindaba, en el artículo 2.228, una definición sobre la posesión, y nos decía que: «*La possession est la détention ou la jouissance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que nous exerçons par nous-mêmes ou par un autre qui la tient ou qui l'exerce en notre nom*».

nical. En este caso nos referimos a las situaciones que nacen a causa de figuras jurídicas como el uso o la habitación (entre otros), que se constituyen como derechos reales limitados a partir de los cuales se puede hablar de la existencia de la posesión, sin que ésta sea necesariamente una expresión del derecho de dominio. Es a partir de esto que DUSI (51) consideraba la posesión como: «el ejercicio de hecho de un derecho, independientemente de la consideración jurídica de si el derecho pertenece o no a quien lo ejercita como derecho suyo». También debemos mencionar que hay muchos casos en que las personas poseen un bien sin ampararse en la protección de ninguna figura tutelada por el Derecho. Sin embargo, lo cierto es que pueden presentarse ambos casos. Lo destacable es que la posesión siempre se nos presenta como un reflejo del dominio, lo haya o no, pues siempre se aparenta la existencia de una titularidad sobre los bienes.

Nuestro ordenamiento civil regula lo referente a la posesión en el último título del Libro Segundo del Código Civil, exactamente el Título XXXIV. De la lectura del mencionado Título se puede inferir que la posesión, en nuestra legislación, está marcada por las siguientes características:

- La posesión se refiere a una mera situación de hecho, la que, a su vez, nace de un derecho que debe estar amparado en un título, entendiendo como tal el derecho mismo para tener la cosa. Los artículos 1.715 y 1.716 son destacables, en este sentido, al determinar que la posesión es un estado de «retención o disfrute» de cosas o de derechos que se prolonga en todo el tiempo que dura la retención.
- La protección al poseedor encuentra cabida en los artículos 1.732 al 1.734 del Código Civil, protección que no deberá atenderse en caso de que la posesión sea menor de un año, o en caso de que no se fundamente en título legítimo, o un título que goce de preferencia frente al título presentado por otra persona, como lo prescriben las disposiciones de los artículos 1.735 y 1.736.
- De acuerdo a nuestro sistema civil, el poseedor puede ser de buena o de mala fe. Se entiende por poseedor de buena fe aquel que se fundamenta en la confianza que tiene de la suficiencia de su titularidad para poder detentar, materialmente, la cosa. Por otra parte, se entiende por poseedor de mala fe aquel que aún conociendo de la insuficiencia de su titularidad para ejercer la detentación material sobre la cosa, la detenta, la tiene. Esta situación se regula en el artículo 1.718 (52) del Código Civil.

(51) Citado por TRABUCCHI, Alberto, en *Instituciones de Derecho Civil*, I, decimoquinta edición, Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1967, pág. 450.

(52) Artículo 1.718. Posesión de buena fe, es la que procede de un título, cuyos vicios no sean conocidos del poseedor.

Posesión de mala fe es la que se verifica en la hipótesis contraria.

Sin embargo, el poseedor de buena fe se diferencia del poseedor de mala fe en cuanto a las consecuencias jurídicas que produce una u otra situación. De esta manera, de acuerdo al artículo 1.742 (53) se exime al poseedor de buena fe de responder por el deterioro o pérdida de la cosa, cuando no haya sido él el causante del deterioro o la pérdida. El artículo siguiente (54) faculta, siempre al poseedor de buena fe, a la obtención de los frutos civiles o industriales que la cosa pueda producir.

Sin embargo, en lo que atañe al poseedor de mala fe, la situación es distinta, y es por eso por lo que decimos que, dependiendo del tipo de posesión, así serán los efectos o consecuencias que de la misma se deriven. Por eso, la ley condena al poseedor de mala fe a responder de los daños o de la pérdida de la cosa, siempre y cuando dicho poseedor tenga responsabilidad por la realización de los daños o por la pérdida, así lo determina el artículo 1.747 (55).

- Finalmente podemos decir que, de manera externa, la posesión se configura como una apariencia del dominio, es decir, que la posesión da cabida a una presunción a partir de esa mera tenencia de la cosa, a favor del poseedor. El artículo 1.719 de nuestro Código Civil es claro al respecto cuando dice: «La posesión produce, en favor del poseedor, la presunción de propiedad que las circunstancias podrán hacer más o menos atendibles».

3.2.1. La importancia jurídica de la posesión y la justificación de la regulación del estado posesorio

La importancia jurídica de que se encuentra revestida la posesión está dada por la trascendencia que la misma tiene en cuanto a su protección. De esta manera, entendemos que el ordenamiento jurídico le concede al poseedor, sea cual sea la situación por la cual se encuentre en posesión de la cosa, la facultad de solicitar ante los Tribunales de Justicia que se proteja el estado posesorio en su favor. De esto se deriva que toda persona que se vea violentada en cuanto a su estado posesorio tiene derecho a que sean tutelados sus intereses a través de las leyes, impidiendo las actividades que violentan ese estado posesorio (56).

(53) Artículo 1.742. El poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa, si no dio a ello causa.

(54) Artículo 1.743. El poseedor de buena fe hace suyos los frutos naturales o industriales producidos por la cosa...

(55) Artículo 1.747. El poseedor de mala fe responde de pérdidas y daños, a no ser que pruebe que no proceden de negligencia o culpa suya...

(56) Sobre este punto, cabe señalar el artículo 1.650 del Código de Procedimiento Civil, el que se refiere a los interdictos que pueden utilizarse para la protección de la

Pero también podría pensarse que siendo la posesión una mera situación de hecho, regularla no encontraría una fundamentación jurídica suficiente. No obstante, si pensamos que para la seguridad jurídica del tráfico de bienes se requiere un convencimiento sobre las situaciones legales que sobre los mencionados bienes recaen y que la posesión se configura como una apariencia de titularidad que a su vez legitima las facultades de disposición que sobre los bienes se tienen, nos damos cuenta de que la regulación del estado posesorio sí encuentra una fundamentación jurídica, resumida en la seguridad jurídica del tráfico de bienes.

Y es que por la seguridad jurídica del tráfico de bienes se hace necesario y justificable regular el estado posesorio, ya que no podríamos andar por ahí —pues en principio sería absurdo—, exigiendo al poseedor de un bien que demuestre el derecho que le asiste. Piénsese en lo ilógico que sería que cada vez que compremos alguna cosa solicitemos al vendedor que demuestre el derecho que tiene para vender tal o cual cosa. Este caso, claro está, se encuentra justificado en cuanto a la compraventa de bienes inmuebles. Pero resultaría tosco llegar a un establecimiento comercial con el objetivo de comprar una camisa y previamente exigir al vendedor que demuestre el derecho que le respalda para poder tener en su posesión las camisas que está ofreciendo a su clientela; sería tonto —si se quiere— pedirle al vendedor que nos presente las facturas comerciales que le hacen propietario de las camisas que se encuentran en un mostrador, facturas que le otorgan un derecho de poseer (57) dichos bienes y por consiguiente lo facultan para disponer de ellos y poder, de esta forma, venderlos.

La situación anterior no es deseada por el ordenamiento jurídico en tanto que dificulta el buen marchar del tráfico jurídico de bienes. Piénsese en lo odioso que resultaría para el vendedor del referido establecimiento comercial

posesión. Así, nos dice el mencionado artículo, que: «Los interdictos pueden intentarse: 1.º Para conservar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos. 2.º Para recuperar esta misma posesión. 3.º Para obtener el restablecimiento en la posesión o mera tenencia de los bienes, cuando dichas posesiones o mera tenencia hubieren sido violentamente arrebatados...».

(57) Sobre este «derecho de poseer» o *ius possidendi*, es necesario remarcar que la posesión no es exactamente un derecho, sino una facultad que deriva de un derecho. Así, nos dice TRABUCCHI: «La tutela de la posesión, como tutela de un estado de derecho tiene, por su propia naturaleza, un carácter provisional en cuanto no supone la defensa de un verdadero derecho. La posesión no es un derecho. Efectivamente, no debemos confundir la posesión con el derecho de poseer (*ius possidendi*), que es una de las facultades correspondientes al propietario... no se trata de un derecho, sino de un estado de hecho del que derivan importantes y numerosas consecuencias jurídicas...», sobre la aclaración terminológica entre *ius possidendi* y *ius possessionis* nos dice: «Para aclarar mejor estas ideas, repetiremos que el propietario tiene siempre, como tal propietario, el *ius possidendi*, y si se encontrase en la posesión del bien tendrá además el *ius possessionis* del que hemos hablado, en el sentido de que, sin tener que acudir a la difícil y ardua prueba del título de su derecho, podrá obtener una defensa del simple estado de hecho en que consiste su posesión». TRABUCCHI, Alberto, *Instituciones*, I, 1967, pág. 449.

tener que demostrar a cada persona que llega a comprar una camisa, las facturas comerciales que le permiten poseer tales bienes y disponer de ellos.

Definitivamente, el estado posesorio —que está dado por ser una mera situación fáctica que hace aparentar el derecho de dominio—, justifica su regulación en el hecho de que es lo más adecuado para la seguridad del tráfico jurídico.

En suma, podemos decir que la posesión, a pesar de ser una mera situación de hecho, puede ser vista como un componente exclusivo de una titularidad. Y es que esa aprehensión que sobre las cosas se puede tener a través de la posesión se deriva de un derecho, al menos en principio, pues cuando una persona adquiriere el derecho de dominio sobre un bien, también le asiste (como derivación del dominio) el derecho a poseer la cosa. La posesión adquiere mucha importancia, en tanto que es un componente propio del derecho de propiedad, tanto sobre bienes muebles como inmuebles, y es por esto que el ordenamiento jurídico debe protegerla.

3.3. *La usucapión*

Habiendo estudiado ya lo referente a la posesión y habiendo dejado claro que no es otra cosa que un mero hecho —y no un derecho, como se ha creído—, nos ocupa ahora el estudio de uno de sus principales efectos: la usucapión (58).

Nuestro Código Civil en su artículo 868 define la prescripción (la usucapión es la prescripción adquisitiva) como «*un medio de adquirir un derecho o de libertarse de una carga u obligación, por el lapso y bajo las condiciones determinadas por la ley*».

La usucapión se refiere a una de las formas de adquirir el dominio. Gracias a esta figura, con el transcurso del tiempo y en determinadas circunstancias, el poseedor de un bien puede convertirse en titular jurídico del derecho. Es por tal razón que se suele decir que gracias a la usucapión se transmuta un hecho, el de la posesión, para convertirlo en un derecho, que no es más que el que nace de la titularidad adquirida (59).

El legislador, en la necesidad de que los bienes tengan un propietario (60), fundamenta la figura de la usucapión en la indeseable conducta descuidada por

(58) Sobre la usucapión como efecto de la posesión, Díez-PICAZO dice: «La usucapión se produce siempre que el usucapiente sea poseedor en el que concurren determinados requisitos legales, por lo que es claro que la usucapión puede ser un efecto de la posesión, conduciendo ésta a aquélla»: *Sistema*, III, 2005, pág. 123.

(59) En SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier, *Curso de Derecho Civil*, III, *Derechos Reales y Registral Inmobiliario*, 2.^a edición, Tirant lo Blanch, Valencia, 2004, pág. 57.

(60) Recuértese que nuestro ordenamiento jurídico prohíbe la existencia de *res nullius*.

parte del titular de los bienes, quien los abandona manifestando poco o nulo interés en el ejercicio de su derecho (61), frente a la diligente actuación del *usucapiente*, quien sí manifiesta el interés que el titular ha perdido. Frente a este fundamento —de corte subjetivo—, encontramos una justificación de tipo objetiva (62), según la cual el interés general y la seguridad del tráfico (63), en base a la eficacia de la apariencia, constituyen una razón poderosa para fundamentar la existencia de la figura en cuestión (64).

3.3.1. Tipos de usucapión

La usucapión, tal y como la conocemos, puede ser dividida en ordinaria y extraordinaria, y de bienes muebles e inmuebles (65). Por regir para el caso de los muebles la regla de que dice que la posesión vale por título y por ser este trabajo destinado primordialmente a la propiedad inmobiliaria, nos ocuparemos de los supuestos referentes a la usucapión inmobiliaria.

En el primero de los casos —el de la usucapión ordinaria—, es la prescripción que se produce a favor del *usucapiente* que reúna los requisitos del artículo 888 del Código Civil, que literalmente dice:

«La posesión necesaria para prescribir debe ser:

- 1.º Fundada en justo título.
- 2.º De buena fe.
- 3.º Pacífica.
- 4.º Continua.
- 5.º Pública.»

Siempre a propósito de la prescripción ordinaria, el artículo 897 del Código Civil establece que se requiere de una posesión de diez años para adquirir la propiedad de los inmuebles o algún derecho real sobre ellos por prescripción.

(61) El profesor Díez-PICAZO habla hasta de una sanción, por su negligencia, al titular que ha mostrado una voluntad de abandono o renuncia del derecho real que otro ha usucapido, voluntad deducida del no ejercicio de las acciones que lo protegen durante el plazo que ha transcurrido para que la usucapión produzca sus efectos: *Sistema*, III, 2005, pág. 126.

(62) En SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier, *Curso*, III, 2004, pág. 58.

(63) Vid. también sobre este punto: Díez-PICAZO, Luis, *Sistema*, III, 2005, pág. 126.

(64) Y es que la usucapión se funda en razones de orden público, en tanto en cuanto procura dar estabilidad a las relaciones jurídicas susceptibles de dudas y contradicciones, reduciendo la inseguridad de las mismas a un periodo de tiempo determinado, evitando, de esta forma, que queden indefinidamente en lo incierto el dominio o el patrimonio. Así lo ha entendido en Tribunal Supremo español en su sentencia de 26 de diciembre de 1995. Vid., *ibídem*.

(65) Vid. SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier, *Curso*, III, 2004, págs. 58-59; Díez-PICAZO, Luis, *Sistema*, III, 2005, pág. 123.

Gracias a la usucapión ordinaria se adquiere la titularidad de las cosas que fueron compradas —mediante un contrato perfecto— a una persona que no era su dueño (66). En estos casos, la ley ha querido enmendar el defecto de titularidad del *tradens* creando la figura de la usucapión ordinaria (67).

Encontramos, entonces, disposiciones complementarias en los artículos 888 y 897 del Código Civil y entendemos que esta es la razón que explica que para el otorgamiento del título supletorio se requiera de una posesión de diez años, pues en el transcurso de ese periodo de tiempo la titularidad supletoria que se otorgó, basada en ese justo título, se perfeccionará hasta convertirse en el más completo de los derechos que sobre los bienes puede recaer: el derecho de propiedad (68).

En lo que atañe a la prescripción extraordinaria, de nuevo el artículo 897 —esta vez en su segundo párrafo—, explica que: «...*extraordinariamente puede adquirirse el dominio de las cosas comerciables que no ha sido adquirido por la prescripción común, en virtud del lapso de treinta años, aunque no se tenga título y cualquiera que sea la condición del poseedor...*». En este supuesto, el legislador prescinde de los requisitos de buena fe y de justo título, requiriendo solamente de la posesión y el transcurso del tiempo (69).

(66) Sobre la adquisición de una cosa de alguien que no tenía la disposición del bien por no tener la titularidad dominical sobre el mismo, LACRUZ apunta: «...una cosa es la legitimación del *tradens* para enajenar el bien que se trata de transferir, y otra distinta y que puede aislarse es la perfección del propio título: que reúna todos los requisitos para producir sus efectos: en este caso, la obligación de transferir el dominio (que nace efectivamente). El título de venta otorgado con todos sus requisitos por quien no es dueño, produce esa obligación, aunque el efecto final se halla impedido por un evento que en nada atañe a la perfección del acto mismo. Lo que le falta a éste es una condición de *eficacia*, no de *validez*: el defecto de legitimación del transferente hace que, a partir del acto como título, no se transfiera la propiedad, pero el acto en sí no es inválido»: *Elementos*, III, 1990, pág. 210.

(67) *Ibidem*.

(68) O bien, podría perfeccionarse otro derecho real, pues debemos recordar que la titularidad que se perfecciona, luego, con el título supletorio, no es exclusivamente la dominical, pues el artículo 137 RRP *in fine* deja abierta la puerta para que se pretenda inscribir a través del título supletorio otro derecho real distinto del de dominio.

(69) MORENO QUESADA entiende que el periodo de tiempo al que se refiere la prescripción extraordinaria es mayor que el que se exige en la ordinaria como una forma de compensación por la no exigencia —en la primera— de los requisitos de buena fe y justo título: en SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier, *Curso*, III, 2004, pág. 59. Sobre esto mismo, vale mencionar lo dicho por el profesor LACRUZ al respecto, cuando señala que: «...los plazos de la usucapión se acortan si el poseedor en calidad de dueño lo es de buena fe y, tratándose de bienes inmuebles, mediante título. *El legislador ha tenido en cuenta la especial situación de quien tiene todas las razones para creerse propietario, acaso habiendo pagado un precio, y no lo es por motivos que no dependen de él y del acto adquisitivo en sí*»: *Elementos*, III, 1990, pág. 206. Las negrillas y las cursivas son nuestras.

3.3.2. Requisitos de la usucapión ordinaria

Como ya hemos expresado con anterioridad, los requisitos para la usucapión estarán en dependencia del tipo de prescripción de que se trate, sin embargo, las diferencias entre los requisitos de uno y otro tipo de usucapión varían en cuanto a las exigencias de justo título y buena fe en una (prescripción ordinaria), sin requerirse de esto en la otra (prescripción extraordinaria).

Para efectos de nuestra investigación, nos es relevante lo referente a la prescripción ordinaria y son sus requisitos, solamente, los que aquí —aunque de manera breve— abordaremos.

Así pues, evidentemente se requiere, primero que todo, de la posesión del inmueble, pero la misma debe ser:

1. Fundada en justo título (70): por ser de gran relevancia este primer requisito para nuestro trabajo, le dedicaremos luego un apartado propio, sin embargo, aquí solamente dejaremos sembrada la idea de lo que debe entenderse por justo título.

El artículo 889 de nuestro Código Civil entiende el justo título como aquél que siendo traslativo de dominio, encierra alguna circunstancia que le hace ineficaz para verificar por sí mismo la enajenación. Esta circunstancia nos hace pensar en algunos supuestos, entre ellos el del *tradens*, que realmente no tenía el dominio para transmitir, pero realizó con el *accipiens* el negocio enajenatorio de forma perfecta, pero por concurrir en el *tradens* una circunstancia indeseable, el documento se vuelve ineficaz para transmitir el dominio. No obstante, el adquirente tiene el justo título que, como intentaremos explicar más adelante, se puede llegar a entender como algo inmaterial, como una situación ideal gracias a la cual se tiene una conciencia de titularidad por parte del *accipiens*.

De forma que, como entiende MORENO QUESADA (71), «en base a la apariencia de titularidad del transmitente, que crea unas expectativas merecedoras de protección, y de esa eficacia atenuada, considera el ordenamiento justificado que la posesión continuada en las condiciones vistas, sanando los vicios que puedan existir, termine por atribuir definitivamente la titularidad del derecho cuya transferencia inicial no cuajó plenamente».

2. De buena fe (72): la buena fe del adquirente puede verse de dos formas. La primera de ellas se refiere a la confianza o creencia del adquirente de que la persona que le transmitió la cosa era el propie-

(70) Artículo 888.1 del Código Civil.

(71) En SÁNCHEZ CALERO, Francisco, *Curso*, III, 2004, pág. 66.

(72) Artículo 888.2 del Código Civil.

tario de la misma y, por lo tanto, podía transmitirle su dominio (73). Esta es una forma positiva de entender la buena fe.

En el segundo de los casos, la buena fe puede tenerse desde una perspectiva negativa, según la cual el adquirente ignora que en su título o modo de adquirir existe un vicio que lo invalida (74).

Nuestro Código Civil, en su artículo 890 exige la buena fe solamente para el momento de la adquisición, pues la misma se presume siempre.

3. Pacífica: esto significa que no debe haber violencia (75), la posesión no debe ser impuesta por la fuerza (76).
4. Continua (77): la actuación posesoria, además de ser con ánimo de dueño, no debe ser interrumpida. Sin la continuidad no se podría dar esa expresión externa o imagen de titularidad del derecho en el poseedor. Esta no interrupción implica esa falta de manifestación o reacción por parte del titular del derecho que otro está usucapiendo (78).
5. Pública: de acuerdo a nuestro Código (79), es pública la posesión que se disfruta de manera que puede ser conocida de los que tienen interés en interrumpirla, o la que ha sido debidamente registrada. A través de esta publicidad se pretende dar a los actos propios a través de los cuales se adquiere la usucapión, una notoriedad precisa, notoriedad que sea percibida por el titular dominical, con el objetivo de que éste pueda oponerse a esa posesión. Esta es la razón jurídica por la que se exige la publicidad en la posesión para usucapir: darle al titular indiligente la posibilidad de oponerse (80).

4. EL JUSTO TÍTULO

Antes de entrar en materia, resulta prudente recordar al lector cuál es la importancia de abordar esta temática aquí y en este momento. Pues bien, al hablar de la prescripción hicimos referencia a la prescripción ordinaria y en este sentido el artículo 888.1 del Código Civil señala que la posesión que se

(73) En SÁNCHEZ CALERO, Francisco, *Curso*, III, 2004, pág. 64.

(74) *Ibidem*.

(75) Artículo 892 del Código Civil: Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.

(76) En SÁNCHEZ CALERO, Francisco, *Curso*, III, 2004, pág. 63.

(77) Dice el artículo 893 que es posesión continua: «...la que no se ha interrumpido de alguno de los modos enumerados en el artículo 926 y siguientes».

(78) En SÁNCHEZ CALERO, Francisco, *Curso*, III, 2004, pág. 63.

(79) Artículo 894 del Código Civil.

(80) En SÁNCHEZ CALERO, Francisco, *Curso*, III, 2004, pág. 62.

requiere para prescribir debe ser fundada en justo título. Así pues, la importancia de determinar con claridad qué es el justo título, va mucho más allá de un mero alarde de sapiencia, pues la cuestión cobra trascendencia cuando de delimitar la diferencia entre el justo título y el título supletorio se trata.

Es necesario hacer en este momento una breve y oportuna referencia histórica que nos ayude a entender mejor el justo título en materia de usucapión ordinaria. Así, señala el profesor LACRUZ (81), que los romanos exigían a la usucapión ordinaria, en favor del sujeto que ejercía la usucapión, la presencia de una *iusta causa usucapiendi*, la que ARANGIO RUIZ (82) entendió como: «una situación jurídica objetiva, que por sí misma justificaría la adquisición inmediata de la propiedad, pero que por insuficiencia formal del acto de transmisión o atribución (*traditio rei Mancipi* o acto discrecional del pretor) o por defecto de derecho en el transmitente (*adquisición a non domino*), sirve solamente para iniciar la usucapión».

De manera que podían ser *justas causas*, de acuerdo al Derecho Romano, la venta, la donación, la constitución de dote, el pago, la herencia, etc. Lo anterior llevó a los pandectistas a relacionar la idea de justo título con la idea de *iusta causa traditionis* en la adquisición derivativa (83) (84). Esta concepción —continúa LACRUZ (85)— es la que pasa a los códigos latinos: el francés a través de POTHIER; y el español, a través de las Partidas y del Código Civil francés.

Una vez planteada la anterior referencia histórica, hemos de trasladarnos a nuestra realidad normativa actual. Así, el artículo 889 del Código Civil intenta dilucidar un poco la cuestión cuando señala qué debe entenderse por justo título, apuntando que: «*Se tiene por justo título para la prescripción, el que siendo traslativo de dominio, encierra alguna circunstancia que le hace ineficaz para verificar por sí mismo la enajenación*».

Por considerar aún más clara la definición que brinda el Código Civil español, hemos decidido traerla aquí e intentar, a partir de estos elementos, explicar lo que se debe entender por justo título. Así, el Código español, en su artículo 1.952 dice: «*Entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate*».

De esta manera, el usucapiente debió adquirir la posesión en virtud de un título que baste para transferir el dominio. Y decimos «debió adquirir la posesión», porque hasta este momento el derecho de dominio no se ha logra-

(81) LACRUZ BERDEJO, José Luis, *Elementos*, III, 1990, pág. 207.

(82) Citado por LACRUZ, en *ibídem*. Las negrillas son nuestras.

(83) *Ibídem*.

(84) Sobre esto, dice VOET: «*iustus titulus est causa habilis ad dominium transferendum, ut emptio, donatio, sic ut ex quibus causis tradente vero domino transiret dominium*»: *idem*, pág. 207-208.

(85) *Ídem*, pág. 208.

do, a pesar de que el título a través del cual se obtuvo la posesión sea de los que permiten al titular transmitir el dominio —ya sea permuta, ya sea compraventa—. Y como hasta este momento lo único que se ha conseguido es la posesión, es ahí que juega su papel la usucapión, en tanto en cuanto sirve para que aquella adquisición del dominio sea efectiva (86). Es, entonces, a partir del transcurso del tiempo, que se perfecciona la adquisición del derecho de dominio; gracias a la prescripción ordinaria fundada en justo título (de buena fe, pacífica, continua y pública).

Ciertamente, es acertada la letra del artículo 889 del Código Civil nicaragüense cuando afirma que el título en cuestión «*encierra alguna circunstancia que le hace ineficaz para verificar por sí mismo la enajenación*», entendiendo ésta como la transmisión que de un derecho se hace.

El «título» para la transmisión de la propiedad no es más que el contrato que justifica la entrega de la cosa. Por otra parte, en materia de usucapión, el título desempeña un papel un tanto más complejo por comprender el acto transmisor en su conjunto (título y modo) que causa y legitima la posesión del adquirente y la hace aparecer como ejercicio del derecho de propiedad: como posesión en concepto de dueño —aclara LACRUZ (87)— y *no nomine alieno*.

Entiéndase, entonces, el justo título, como un acto legítimo de adquisición del derecho real, que aún sin poder cumplir su fin último da lugar a la *possession ad usucapionem* para la adquisición de bienes inmuebles en el plazo privilegiado que la ley dispone para estos casos. El justo título no es un estado, como sí lo es la buena fe o el hecho de la posesión (88).

Creemos, por tanto, que el justo título no puede ser confundido con un documento, con nada que haga alusión a cosas materiales, al contrario, éste se reduce a esa *conciencia de titularidad* que un individuo tiene, a ese sentido de *legítima titularidad* que sobre un bien se tiene. Es decir, el justo título debe ser entendido —en nuestra opinión— como algo inmaterial, ya que es gracias a esa idea (de inmaterialidad) como se explica la conciencia de titularidad que tiene quien ha adquirido la posesión, en defecto de un derecho que deberá perfeccionarse con el transcurso del tiempo.

4.1. *Requisitos del título que se requiere para la usucapión*

La doctrina civilista concuerda en cuanto a los requisitos que debe cumplir el título que se alegue para usucapir. Estos requisitos se resumen en que el título debe ser verdadero y válido.

(86) Vid. Díez-PICAZO, Luis, *Elementos*, III, pág. 128.

(87) LACRUZ BERDEJO, José Luis, *Elementos*, III, 1990, pág. 208.

(88) *Ibidem*.

El carácter de verdadero que debe tener el título que se requiere para la usucapción puede deducirse de la letra del artículo 890 del Código Civil, cuando dice: «*El que alega la prescripción positiva, debe probar la existencia del título en que funda su derecho y las demás circunstancias que este Código exige*». De manera que ese carácter de «verdadero» que debe revestir al título que se requiere para la usucapción, está dado por tener éste una existencia real.

BADESA (89) entiende esa veracidad, no como un antónimo a la inexistencia, sino a la falsedad. Según lo anterior, se trata, entonces, de eliminar a un título falso como título *ad usucapionem*, no tanto a un título inexistente, sino a un título falso.

El artículo 1.953 del Código español requiere que el título sea verdadero, pero además añade el segundo requisito que debe cumplir el título necesario para la usucapción y es: que debe ser válido, carácter que es interpretado por DE BUEN (90) en el sentido de que el título debe bastar para transmitir el derecho si el transmitente fuera propietario (91). En nuestro ordenamiento no encontramos una norma que —como en el Código español— exprese de forma clara este carácter; sin embargo, consideramos aplicable analógicamente ese artículo 1.953 *in fine* del Código Civil español, ya que resulta lógico que al adquirir un bien de un legítimo propietario, el adquirente pueda transmitir —por ese simple hecho— su derecho.

LACRUZ matiza el requisito de validez aduciendo que el título es válido en tanto que reúne todas las condiciones exigidas por la ley, las que se refieren a su otorgamiento (consentimiento, objeto y causa) y las que se refieren a su contenido (licitud, ausencia de prohibiciones). El negocio debe ser apto para transferir el dominio, y no debe haber mediado ningún obstáculo que se oponga a su eficacia, como podría ser la falta de titularidad del transferente (92).

4.2. ¿Título supletorio es igual a justo título?

Resolver esta interrogante habiendo planteado lo referente a ambas figuras de la mejor manera posible, resulta tarea no tan complicada como hasta ahora había sido en nuestra realidad jurídica.

(89) Citado por LACRUZ, en *Elementos*, III, 1990, pág. 209.

(90) Citado por Díez-PICAZO, en *Sistema*, III, pág. 129.

(91) Por esta razón el profesor Díez-PICAZO interpreta —certeramente— que no bastaría un título nulo, por no poder transmitirse a través del mismo el derecho, aunque el transmitente sea realmente propietario. Sí cabría hablar de que un título anulable podría tenerse como válido, pues debemos recordar que éste produce sus efectos mientras no sea anulado por quien pueda ejercitar la acción correspondiente: *ibidem*.

(92) LACRUZ, José Luis, *Elementos*, III, 1990, pág. 209.

Y es que se ha tendido a confundir el título supletorio con el justo título, cuando en verdad ambos términos hacen alusión a realidades muy distintas y perfectamente definidas. Por lo tanto, resulta inapropiado utilizarlos a manera de sinónimos o simplemente confundirlos.

Dicho lo cual, podemos afirmar —de manera categórica— que el justo título y el título supletorio son dos cosas muy distintas.

El justo título, como ya hemos dicho en su momento, se reduce a una conciencia de titularidad que se tiene sobre un bien; es esa creencia de titularidad que un individuo tiene, habiendo adquirido la posesión de un bien, en defecto de un derecho que ha de perfeccionarse con el tiempo.

Por su parte, el título supletorio es una figura creada por el legislador con un fin diferente al del justo título, ya que a través del primero se pretende que un individuo propietario de un bien que no tenga un título (entendido como documento), o teniéndolo sea imperfecto —por así decirlo— para inscribir, realice la dicha inscripción del dominio u otro derecho real a través del título supletorio.

Así, son marcadas las diferencias que separan a una figura de la otra. No obstante, creemos que la diferencia esencial está dada por la inmaterialidad del justo título, en contraposición con el carácter material del título supletorio.

Otra diferencia estriba en que el título supletorio requiere entre sus presupuestos al justo título, mientras que para tener justo título solamente basta que se haya realizado un negocio jurídico válido, en el que el *tradens* tenga la titularidad suficiente para hacerla derivar en favor del *accipiens*, y crear de esa forma esa conciencia de titularidad que se da en llamar justo título. Es decir, quien pretende que le sea otorgado un título supletorio debe cumplir con ciertos requerimientos, entre los que está el ampararse en justo título. Por otra parte, para que un sujeto tenga justo título basta que haya adquirido su titularidad de quien tenga la titularidad suficiente para hacerla derivar en su favor.

Basten las líneas anteriores para remarcar la diferencia entre el título supletorio y el justo título, dos realidades diferentes y un fin último en común: lograr la perfección del derecho de propiedad u otros derechos reales.

5. LA SEGURIDAD JURÍDICA EN NUESTRA CONSTITUCIÓN POLÍTICA

Resulta una tarea difícil el tratar de precisar la fecha o estadio histórico en el que surge la idea y el concepto de seguridad jurídica. Pero al menos en materia hipotecaria sabemos que fue ROCA SASTRE (93) quien introdujo el

(93) Citado por CHICO Y ORTIZ, José María, *Seguridad jurídica y revisión crítica de los principios hipotecarios*, Marcial Pons, Madrid, 1994, págs. 27-28.

término «seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario» en su obra *Derecho Hipotecario*.

Cuando en 1861 se formuló la Ley Hipotecaria, aquella primitiva Exposición de Motivos hacía referencia —desde ya— a la seguridad, entendida ésta como un fin que debía lograrse con la nueva reglamentación hipotecaria. La referida Exposición de Motivos se refería en numerosas ocasiones a que la finalidad que se persigue «es la seguridad de la propiedad», «asegurar los derechos», «adquirir con seguridad», etc. (94).

Nuestro ordenamiento jurídico recoge, a través de nuestra Constitución Política, el principio de seguridad jurídica en el artículo 25, inciso 2.º, el que reza (95):

Artículo 25. Toda persona tiene derecho:

2) A su seguridad.

Así pues, la seguridad a la que se refiere nuestra Constitución no hace alusión a ningún tipo de seguridad en concreto, sino que el texto legal resulta ser abstracto en su formulación, lo que nos permite especular en cuanto al alcance del mismo y trasladarnos al ámbito de la seguridad que nos interesa para este estudio. Nos referimos a la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

En esta parcela del Derecho —el Derecho Inmobiliario— la seguridad jurídica se logra a través del órgano del Registro de la Propiedad (inmobiliaria, por supuesto). El Registro es el órgano a través del cual se publican las situaciones jurídicas referentes a las fincas, haciéndolas del conocimiento de todas aquellas personas interesadas, quienes a su vez confían en lo que el Registro publica, gracias a la confianza que nace de un principio llamado *fe pública registral*. Pues bien, toda esta derivación lógica de entendimiento no conlleva a otra cosa que a la seguridad jurídica.

Hablar de seguridad —a secas, sin la coletilla de «jurídica»— nos sugiere pensar en conceptos como el de «certeza», «confianza», «convencimiento», «fe», entre otros. No obstante, es importante señalar que hasta la fecha no existe un consenso en la doctrina en cuanto al concepto y la configuración jurídica de la seguridad. Habiendo dicho lo anterior, intentaremos presentar al lector un concepto de seguridad jurídica que, sin ser perfecto, brinda la idea más básica que se contiene en el mismo. Así, SÁNCHEZ AGESTA (96) considera a la seguridad como un «valor» y entiende que es una consecuencia del

(94) *Ídem*, págs. 19-20.

(95) Nótese como nuestra Constitución no habla precisamente de un «principio de seguridad jurídica», sino que se refiere simplemente a la «seguridad».

(96) CHICO Y ORTIZ, José María, *Seguridad Jurídica*, 1994, pág. 26.

Estado de Derecho para que cada uno conozca con «certeza» sus derechos y obligaciones y pueda prever las consecuencias de sus actos (97).

El Diccionario de la Lengua Española (98) define la seguridad jurídica como: «Cualidad del ordenamiento jurídico, que implica la certeza de sus normas y, consiguientemente, la previsibilidad de su aplicación». Evidentemente, la seguridad jurídica implica una suerte de certeza y confianza en el texto de la ley, merced a las cuales los individuos pueden prever las consecuencias de sus actos.

Somos de la opinión de que la seguridad debe ser un principio jurídico de fundamental importancia, pues un ordenamiento que incluya, respete y haga valer la seguridad jurídica, seguramente podrá preciarse de ser el soporte y base de un Estado de Derecho. Caben aquí las palabras de CHICO Y ORTIZ (99), cuando se refiere a la seguridad jurídica diciendo: «...*toda seguridad jurídica lleva consigo la estabilidad, la certeza, la irretroactividad —siendo un principio jurídico— puede configurarse como efecto, como necesidad, como finalidad, como concepto inseparable del Derecho y como una consecuencia lógica del orden jurídico. Atentar contra este principio llevaría consigo un caos jurídico, una arbitrariedad, un abuso de poder, una anarquía y un distanciamiento de lo que debe ser un Estado de Derecho...*».

IV. TRAMITACIÓN PROCESAL DEL TÍTULO SUPLETORIO

El tratamiento de esta figura se encuentra regulado en el Código de Procedimiento Civil en el Libro II, Título XXIX, en los artículos que van del 780 al 787, siendo el procedimiento de tramitación del título supletorio, un asunto propio de la jurisdicción voluntaria (100).

(97) Solamente disintimos de la opinión de SÁNCHEZ AGESTA en cuanto a la consideración de la seguridad como un «valor». Opinamos que la seguridad (jurídica) no es un valor, sino un principio. Valor (por ejemplo) es la justicia, cuestión distinta de la seguridad jurídica. Apoyamos, en este sentido, el parecer de CHICO Y ORTIZ, quien entiende que la seguridad es una manifestación de la legalidad, siendo compatible con el valor de la justicia. No hay tensión contradictoria —agrega el citado autor— entre ley y seguridad jurídica de un lado y justicia de otro: *ibídem*.

(98) Real Academia Española, *Diccionario*, T. II, pág. 2040.

(99) CHICO Y ORTIZ, José María, *Seguridad Jurídica*, 1994, pág. 30. Las cursivas son nuestras.

(100) Podemos entender la jurisdicción voluntaria como lo señala el artículo 1.811 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de España, el que dice: «Se considerarán actos de jurisdicción voluntaria todos aquellos en que sea necesaria, o que se solicite la intervención del Juez, sin estar empeñada, ni promoverse cuestión alguna entre partes conocidas y determinadas». Esta definición, dice FERNÁNDEZ DE BUJÁN, se adhiere al criterio de la contradicción o contenciosidad como elemento esencial de los actos de jurisdicción voluntaria. Para profundizar en este tema, ver FERNÁNDEZ DE BUJÁN, Antonio, *La jurisdicción voluntaria*, Editorial Civitas, Madrid, 2001, pág. 33.

En principio, el Juez competente será determinado en base a la cuantía del inmueble de que se trate. Así, será competente el Juez Local si el valor del inmueble no excede de quinientos pesos, en el caso contrario, la competencia le corresponderá al Juez de Distrito (art. 780 Pr).

Artículo 780

Cuando el valor del inmueble no exceda de quinientos pesos, es competente para conocer de esta solicitud, el Juez Local de lo Civil del lugar en que estuviere situado dicho inmueble; pero si excediese de quinientos pesos será competente el Juez de Distrito de lo Civil.

El procedimiento se inicia con la presentación de la solicitud de título supletorio. Posteriormente, el Juez mandará citar al Síndico Municipal y luego mandará a recibir la prueba (101) de la posesión que sobre el inmueble ejerce el solicitante. El siguiente paso consiste en la publicación (102) por tres veces de diez en diez días de la solicitud en el periódico oficial, y se citará a las personas que consideren tener un derecho sobre los bienes. Valen para estos efectos las disposiciones del artículo 781 Pr.

Artículo 781

Presentada la solicitud de título supletorio con los requisitos que establece el artículo 137 del Reglamento del Registro de la Propiedad, el Juez, con citación del Síndico Municipal, mandará recibir la prueba sobre la posesión que el solicitante haya tenido del inmueble; y observadas las circunstancias que establece el citado artículo 137 del Reglamento, se publicará la solicitud en extracto en el periódico

(101) Una de las mayores debilidades que en materia probatoria adolece este trámite es que no se exige la presentación de certificación registral en donde se haga constar si el inmueble está o no inscrito y en caso de estarlo a nombre de quién lo está. Tampoco se exige certificación en la que se haga constar a nombre de quién está catastrado, para que el Juez, con base en ella, pueda negar la información. Es por ello que el Juez, en la mayoría de los casos, carece de los medios informativos necesarios para comprobar la legitimación del solicitante. Sin embargo, aunque el Juez apruebe la información, el Registrador puede negar la inscripción.

(102) Esta publicación se realiza en diarios de circulación nacional en forma de carteles. Un ejemplo de esto es el siguiente cartel publicado en *El Nuevo Diario*, el día 2 de febrero del año dos mil seis: Cartel: *Leonardo Pérez Romero solicita Título Supletorio de un lote de terreno rural, ubicado en la comarca El Quebrantadero de esta Jurisdicción, con un área de seis manzanas. Linderos: Norte: Cooperativa. Sur: Martín Rocha. Este: Ramón Laguna, y Oeste: Familia Fernández. Opónganse Término Legal. Juzgado de Distrito Civil, Juigalpa, veintisiete de marzo del año dos mil seis. S. Carolina Castro S., Sria. (21/04/2006) Id. 64509.*

oficial, o alguno del departamento de la situación del inmueble si lo hubiere, citando a las personas que pretendan algún derecho sobre los bienes cuyo título se pide. La publicación se hará por tres veces de diez en diez días, y se agregará al expediente el último de los ejemplares.

Las publicaciones, a las que anteriormente hicimos referencia, tienen el objetivo de poner en conocimiento de cualquier interesado de la tramitación que en el Juzgado se está realizando, para que pueda presentar su oposición a dicha solicitud, dentro del plazo de las publicaciones. En caso de haber oposición, dice el artículo 782 Pr, se suspende la tramitación hasta que se resuelva la misma en juicio ordinario.

Artículo 782

Si dentro del plazo de los edictos se presentare alguna persona oponiéndose a la solicitud, el Juez suspenderá el curso del expediente hasta que recaiga sentencia definitiva en el juicio ordinario de oposición, el cual se abrirá tan luego como pase el término de los edictos.

Si el Estado se opusiere a la información alegando que se trata de terrenos baldíos nacionales, el Juez concederá a la parte el término de quince días para que desvirtúe la aseveración del Estado. Si pasara ese término sin que lo haya efectuado, el Juez sobreseerá en el procedimiento (103).

En caso de no haberse presentado oposición o de haber sido favorable al solicitante la sentencia del juicio ordinario, el Juez dará trámite al expediente y mandará extender certificación al interesado para que pueda, éste, inscribirla en el Registro Inmobiliario. Así reza el artículo 783.

Artículo 783

Si no se presentare opositor, o si la sentencia en el juicio ordinario fuese favorable al solicitante, el Juez aprobará la información si estuviere arreglada a las disposiciones del artículo 137 del Reglamento, y ordenará que se extienda certificación al interesado para su inscripción en el Registro, en los términos del artículo 139 del Reglamento.

(103) Segundo párrafo adicionado por Decreto núm. 434 de agosto de 1945.

Posteriormente, de acuerdo a los artículos 784 y 785 Pr, una vez recibida la certificación emitida por el Juez correspondiente, el Registrador, dentro del tercer día podrá aceptar o denegar la inscripción, exponiendo los fundamentos que le llevaron a practicar o no la inscripción. En caso de que el Registrador haya hecho observaciones a la certificación, el Juez dictará resolución —apelable— al respecto.

Artículo 784

En el caso del artículo 141 del Reglamento, el Registrador hará uso de la facultad que en él se le confiere, dentro del tercer día de habersele presentado la certificación, al pie de la cual expondrá las razones que tiene para no inscribirla.

Artículo 785

El Juez, dentro de tercero día de haber recibido la certificación con las observaciones que haya hecho el Registrador, dictará su resolución, la cual es apelable en los términos del artículo 141 del Reglamento.

Una vez que el Registrador ha recibido la resolución judicial resolviendo sobre las observaciones realizadas sobre la certificación, aunque dichas observaciones sean desechadas, el Registrador deberá inscribir la certificación. En caso de que las observaciones hayan sido aceptadas, el Juez remitirá copia de su sentencia al Registrador para que éste la custodie en su archivo. Así lo disponen los artículos 786 y 787 Pr.

Artículo 786

Recibida por el Registrador la sentencia ejecutoriada que deseché las observaciones, inscribirá inmediatamente la certificación.

Artículo 787

Cuando las observaciones del Registrador hubieren sido aceptadas en la sentencia firme dictada por el Juez o por la Sala de lo Civil de la Corte de Apelaciones, en su caso, el mismo Juez o Tribunal le enviarán copia de dicha sentencia para que la custodie en su archivo.

V. PROBLEMÁTICA JURÍDICA Y SOCIAL ACTUAL

La forma indebida en que ha sido utilizada la figura del título supletorio en nuestra realidad jurídica ha contribuido al acrecentamiento de los problemas que en materia de propiedad tenemos en Nicaragua. Y es que las consecuencias de lo anterior no se limitan solamente al plano jurídico, sino que se extienden al ámbito social, ya que perjudican a los miembros de la sociedad en general.

Es lamentable la forma en que el título supletorio se ha utilizado en fraude de la ley, buscando el beneficio de unos pocos y transgrediendo los límites de aplicación deseados por nuestro legislador de 1904, lesionando la seguridad jurídica y el bienestar social.

En el afán de mostrar las repercusiones jurídicas y sociales que ha tenido en nuestro país la problemática que hoy estudiamos, nos valdremos del impacto mediático que la indebida aplicación del título supletorio ha tenido. Así, a continuación, presentamos algunas noticias publicadas en los dos diarios de mayor circulación a nivel nacional, para ilustrar de esta forma la problemática ante la cual nos encontramos y luego poder presentar al lector nuestras reflexiones al respecto:

1. «Propiedad Costera Ilegal»

* *Presidente ENITEL y judicial de San Rafael del Sur contra ley expresa.*

* *Circular de la Corte prohíbe a jueces tan siquiera conocer solicitudes.*

* *Juez tramita supletorio a despecho de Suprema.*

El Nuevo Diario. Viernes, 19 de febrero del año 1999.

—Xiomara Chamorro—

El presidente de ENITEL, Jorge Solís Farías, solicitó en noviembre del año pasado, un título supletorio sobre un terreno costero en Pochomil, a pesar de que la Corte Suprema de Justicia ha declarado que los terrenos costeros son nacionales y no pueden enajenarse.

En *La Gaceta* del 20 de enero de 1999, el Juzgado Local Único de San Rafael del Sur hace del conocimiento público la petición de Solís Farías sobre un terreno que en su lindero este tiene a la Casa de Protocolo del Gobierno y el camino que conduce a Pochomil, y al Oeste, el Océano Pacífico.

«No pueden enajenarse los terrenos comprendidos en una zona de dos kilómetros de latitud a lo largo de los dos Océanos; a orillas de los lagos y ríos navegables, una latitud de 800 metros y las islas de los mares territoriales y de los lagos», expresa una circular enviada desde el 28 de mayo de 1998, por la Corte Suprema de Justicia a todos los jueces del país.

Se desconoce si en este caso la Procuraduría de Justicia se ha opuesto a la solicitud de este alto funcionario gubernamental o si la Corte Suprema de Justicia hará actuar su Comisión Disciplinaria.

2. «Medio Managua “tragado”»

* *Procuraduría denunció a juzgados locales civiles como traficantes de títulos supletorios.*

* *Así está levantándose el floreciente negocio de los condominios.*

El Nuevo Diario. Jueves, 7 de octubre del año 1999.

—Mario Mairena Martínez—

Esta noticia cita información proveniente de la Procuraduría General de Justicia, señalando que medio Managua está «tragada» o por «tragarse» a través de títulos supletorios.

De acuerdo con las mismas fuentes, «los campeones» en materia de tráfico con estos títulos son los juzgados locales de lo Civil, y el que se lleva las palmas es el Tercero, donde con una cuantía máxima para conocer de 20 mil córdobas se han tramitado supletorios cuyo valor real es de varios millones de córdobas.

Con todos estos títulos supletorios de por medio, otorgados con una extraña pasividad de parte de la Corte Suprema de Justicia, señalan las informaciones recabadas, es que se están levantando los lujosos condominios que se ubican en la parte sureste de la capital y sobre la carretera a Masaya.

3. «Jueces venden Managua»

* *Procurador Centeno Gómez confirma tráfico con títulos supletorios.*

* *Más de dos manzanas en Mercado de Mayoreo y una cantidad igual entre la UNA y CARNIC «tragándose» en sendos juzgados locales.*

* *Voracidad de supletorios se extiende a probable ruta del Canal Seco.*

El Nuevo Diario. Martes, 12 de octubre del año 1999.

—Mario Mairena Martínez—

Títulos supletorios en la zona de Metrocentro, en la Rotonda de Santo Domingo, cerca del mercado Iván Montenegro, frente al hotel Camino Real, por el Mayoreo y entre la Centroamérica y Las Colinas, son algunos ejemplos de una voracidad increíble de valiosísimas tierras urbanas de Managua, que hasta el momento se ha tragado más de media capital con la complicidad del Poder Judicial.

El Procurador General de Justicia, doctor Julio Centeno Gómez, manifestó que jueces como el del Tercero y Primero local Civil de la capital han tramitado demandas de títulos supletorios estimadas en más de medio millón de dólares excediendo su cuantía que llega hasta los 20 mil córdobas.

Para comprobar lo anterior, el Procurador General de Justicia mostró *La Gaceta* del 14 de julio de este año, en la que aparecen peticiones por grandes extensiones de terreno en la capital, poniendo como linderos el mercado Mayoreo y la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN).

En el caso del terreno que se ubica al sur del mercado Mayoreo, la petición del título supletorio es por 12 hectáreas (más de 14 manzanas), solicitud hecha por Pedro de Jesús López Téllez en el Juzgado Tercero Local Civil.

Una señora de nombre María Elsa García Bucardo es la que aparece solicitando título supletorio para más de 12 manzanas de terreno, poniendo en tres costados la UNAN, cuando lo correcto debió haber sido la Universidad Agraria (UNA), ya que ubica el terreno por la Carretera Norte y cerca de CARNIC, sin embargo, así se mandó a publicar en *La Gaceta*.

El citado Procurador mostró además, solicitudes de títulos supletorios por 130 manzanas, 47 manzanas, 180 hectáreas, en la ruta del proyectado Canal Seco, «y allí van quienes les resulta más fácil robar así que un bolso en el Mercado Oriental».

4. «Supletorios son escandalosos»

* *Solícito judicial hasta suple deficiencias de los solicitantes.*

* *No sabe que cuatro manzanas frente al Mayoreo valen más de 20 mil córdobas.*

* *Asustados capitalinos no saben cuándo les pueden llegar a decir que están fincados en tierras ajenas.*

El Nuevo Diario. Miércoles, 13 de octubre del año 1999.

—Mario Mairena Martínez—

El juez Tercero Local Civil, José Rodríguez Salguera, no sólo tramita demandas de títulos supletorios en tierras valiosísimas de la capital que no especifican cuantía, sino que se preocupa tanto por los solicitantes que la información que les hace falta, la manda a pedir al Catastro.

Una serie de anomalías se evidencian en la demanda introducida en ese despacho judicial por un señor de nombre Pedro de Jesús López Téllez, quien solicita título supletorio para 32,275 metros cuadrados (más de cuatro manzanas) de terrenos que se ubican en la parte sur del Mercado Mayoreo.

Según el mapa presentado por el señor López Téllez y que identifica lo solicitado con el número catastral 04307, en la zona que dice estar ocupando «de forma pacífica, pública y de buena fe», lo que se evidencia es una estación de gasolina Shell, un parqueo de furgones en terrenos de ENABAS y la Aduana.

En el parque de los furgones, varios conductores manifestaron su sorpresa al conocer que alguien de nombre Pedro de Jesús López Téllez, estaba tramitando título supletorio por terrenos que desde hace años le alquilan a ENABAS, desconocimiento que comparten los bomberos de la gasolinera.

Con una molestia que no oculta, Rodríguez Salguera dijo que no se puede afirmar que los jueces estén vendiendo Managua porque ellos no son dueños de Managua.

En su ardorosa defensa por sus actuaciones, el titular del Juzgado Tercero Local Civil explicó la forma en que tramita las peticiones de títulos supletorios señalando que los mismos caen, «dentro de los juicios de jurisdicción voluntaria y es la parte actora la que establece la demanda».

En esa estimación de demanda —afirmó— los juzgados locales no pueden conocer cuantías superiores a los 20 mil córdobas, lo que debe ser conocido por los juzgados de Distrito.

Indicó que cuando se otorga un título supletorio, el beneficiario lo que tiene es la posesión del terreno solicitado, pero no el dominio, por lo tanto no puede vender hasta que han pasado treinta años, «ya que cualquiera que se siente perjudicado va a oponerse».

5. «Supletorios en todo el país»

* *Un odontólogo norteamericano que vive en Nueva York de paso por Puerto Cabezas pide su tierrita.*

* *Otros casos insólitos: hasta dos títulos de la misma persona.*

* *Centro, norte, atlántico y pacífico plagado de «solicitudes».*

El Nuevo Diario. Jueves, 14 de octubre del año 1999.

—Mario Mairena Martínez—

Nicaragua parece haber retrocedido a los tiempos de la colonia o querer insertarse en el viejo oeste norteamericano, por la forma en que los representantes del poder judicial están entregando grandes extensiones de tierras al que se presente primero a los tribunales a solicitar sus respectivos títulos supletorios.

Ejemplos de lo insólito que está ocurriendo en todo el territorio nacional se encuentran en las últimas ediciones del periódico oficial *La Gaceta*, donde se solicitan títulos supletorios por grandes extensiones de terreno y aunque no se han llenado los requisitos de ley, los jueces están mandando a hacer las tres publicaciones correspondientes.

En *La Gaceta*, número 165 del 30 de agosto, se lee el siguiente cartel mandado a publicar por el Juez Único de Distrito de lo Civil de Puerto Cabezas: «Charles Wesley Taylor Ellis, mayor de edad, doctor en Odontología, del domicilio de Nueva York, Estados Unidos de América y de tránsito por esta ciudad de Puerto Cabezas, solicita título supletorio de una finca urbana situada en el sector de San Miguel...». Como se evidencia, de entrada, Charles Wesley Taylor no puede ser favorecido con un título supletorio por cuanto no está en posesión del terreno solicitado, más bien afirma que vive en Nueva York y que está de tránsito por Puerto Cabezas, sin embargo, su petición aparece como algo normal en *La Gaceta*.

Según el Procurador General de Justicia, Julio Centeno, en la Costa Atlántica, debido al anuncio del proyecto del Canal Seco, es donde más se está

proyectando la voracidad por la tierra con solicitudes de títulos supletorios que abarcan grandes extensiones.

Si lo que ocurre en la Costa Atlántica sorprende, el impacto emocional no es para menos en la zona del Pacífico, donde una señora de nombre Ligia Cuadra Zapata está solicitando en el Juzgado Segundo Local Civil, título supletorio de un terreno que colinda al norte con la Cuesta de los Mártires; al sur, terrenos ocupados por la Gruta Xavier; este, pendiente de la Cuesta de los Mártires, y oeste, terrenos de la Refinería ESSO.

Otro ciudadano de nombre Alejandro Silva Noguera prefirió irse por la vía del título supletorio para pedir una manzana de terreno en el Juzgado Segundo Civil de Distrito de Managua, el que se ubica en el kilómetro 10 Carretera Vieja a León, cerca de la Gruta Xavier.

Otras peticiones de títulos supletorios se están haciendo en los juzgados por terrenos en el barrio Los Ángeles, Bolonia, Altagracia y Villa Argentina. Este último barrio llama la atención, por cuanto son terrenos que se miran en abandono y que se ubican entre la Loma de Tiscapa y la Universidad Centroamericana (UCA).

Del desconocido barrio Villa Argentina en el Juzgado Tercero Civil de Distrito se mandó a publicar en *La Gaceta* del 27 de septiembre de este año las peticiones que hicieron en el despacho del juez suplente, Humberto Carranza Ramírez, los señores Wilfredo Gómez Pérez y Martín Omar Díaz Urbina.

Wilfredo Gómez Pérez está solicitando ante la autoridad judicial que le otorguen título supletorio por un terreno que mide 207 metros cuadrados; mientras Martín Omar Díaz Urbina solicita que le legalicen 326 metros cuadrados.

Por donde se visualicen las solicitudes de títulos supletorios, se denotan que las mismas parecen una fiebre que afecta en los cuatro costados del país. En el norte de Nicaragua la misma situación del Pacífico y la Costa Atlántica se está repitiendo (llegando la misma persona a hacer hasta dos solicitudes).

Con sólo la consulta de los tres meses últimos en *La Gaceta*, la lista de demandantes de títulos supletorios es inmensa.

6. Denuncia un «asalto» con otro supletorio

* *Insólito procedimiento y sentencia de juez.*

* *Más insólito: su caso duerme aún en Apelaciones.*

El Nuevo Diario. Viernes, 15 de octubre del año 1999.

—Mario Mairena Martínez—

No sólo la propiedad estatal está siendo afectada por la cantidad de títulos supletorios que salen de los juzgados, sino que el asunto también afecta a particulares cuyos lotes han sido entregados a «prestanombres» que son utilizados por empresas de bienes raíces.

En el reparto Las Colinas, una afectada es la ingeniera Ivette Zepeda Gaitán, quien en 1995 compró el lote número 66 de Las Colinas a la señora Paulina Barroilhet. Pero grande fue su sorpresa cuando se dio cuenta de que el juez Cuarto Civil de Distrito le había hecho la «gracia» de darle trámite a una demanda de título supletorio de dos lotes en Las Colinas presentada en su despacho por la señora Juana Amanda Jácamo Gazo, quien al ser favorecida por el juez, inmediatamente vendió a una empresa de bienes raíces.

Según la ingeniera Ivette Zepeda Gaitán, la empresa de bienes raíces de nombre «Sociedad Michdom», le entregó 16 mil dólares a la señora Juana Amanda Jácamo por haber servido de prestanombre de los dos lotes en Las Colinas. Luego la referida empresa procedió a negociar el lote número 66 en 35 mil dólares y el lote número 67 en 45 mil dólares, para sacar una ganancia neta de 64 mil dólares.

Por otra parte, la afectada demostró ser la legítima dueña del lote número 66 de Las Colinas, lo que fue ratificado en sentencia del 4 de agosto de 1999, ordenándose al Registrador Público de la Propiedad que procediera a cancelar los asientos registrales del título supletorio de la señora Juana Amanda Jácamo.

Por su parte, la «Sociedad Michdom» expresó sentirse agraviada por la referida sentencia, pues según la reclamante, estos se consideran dueños de al menos el lote número 67 de Las Colinas Sur, y quieren una cancelación parcial del título supletorio en mención. Tal situación hizo que el expediente viajara en apelación al Tribunal de Apelaciones de Managua, donde, «los casos duermen el sueño de los justos por lo menos de siete meses a un año, lo que significa que yo me veo impedida de vender mi terreno y hacer uso de mis derechos legítimos de propietaria».

Según la señora Zepeda, la demanda que se llevó en el Juzgado Cuarto Civil de Distrito fue tan insólita que el juez Medardo Mendoza Yescas ante la petición de la señora Juana Jácamo, lo que hizo fue mandar a oír a las partes poniendo una hoja de papel en el mural del juzgado. «Si yo soy dueña legítima, ¿creen ustedes que voy a andar leyendo cédulas en los juzgados?»

El problema está —indicó— en que pese a que la ley establece que una persona favorecida por un título supletorio lo que da es la posesión y no el dominio, la señora Juana Jácamo vendió inmediatamente a la empresa que luego hizo el negocio redondo con los dos lotes del título supletorio.

Sobre el origen de la ciudadana Juana Jácamo, la ingeniera Zepeda Gaitán relata que esa señora era la que vendía comida a los trabajadores que construían las casas en Las Colinas, «luego se afincó en un terreno con su venta y allí llegaba desde comienzos de los años setenta, pese a que supo que el lote número 66 lo compré en 1995».

«Doña Juana Jácamo vive en Esquipulas y es una persona humilde que fue utilizada por la empresa de bienes raíces para sacar el título supletorio,

como lo están haciendo en diferentes puntos del país», manifestó la señora, quien pide a la Corte Suprema de Justicia que ponga en orden a los jueces.

«Yo le digo a los jueces que sean conscientes de los actos de injusticia que están cometiendo al extender estos títulos supletorios a diestra y siniestra, ya que están enviando a ciudadanos honrados a incurrir en gastos y gestiones judiciales innecesarias», finalizó.

7. «Caso parque: apelación «dormida»

* *Corte Suprema debe investigar el juzgado y Registro sobre este escandaloso caso.*

* *Asesor legal de Alcaldía de Managua confirma otros casos de supletorios sobre casco urbano.*

El Nuevo Diario. Viernes, 8 de octubre del año 1999.

—Mario Mairena Martínez—

Se trata pues, del caso del parque de Villa Fontana, cuya titularidad fue reconocida a José María Tórrez a través de un título supletorio otorgado por la juez Segundo Civil de Distrito, Patricia Brenes Álvarez, una vez que la comuna capitalina no se opuso durante la tramitación del mismo.

Después de la sentencia, apareció como comprador del parque, Freddy González Ortega, quien también sirvió de testigo en el raro juicio, donde los testigos tenían que haber demostrado que eran vecinos colindantes de la propiedad solicitada, «y eso nunca lo probaron porque vivían lejos del lugar», dijo Javier Peña Pérez, Director General Legal de la Alcaldía de Managua.

Peña Pérez indicó que fue por END, que se enteró que la propiedad de dos manzanas y media había sido registrado a nombre de la empresa del señor Donald Spencer (quien fue el tercer comprador que registró la propiedad en mención el 6 de septiembre de este año), lo que calificó de grave, porque el caso se encuentra en apelación y la anotación preventiva mandatada por la juez Vida Benavente no ha sido cancelada.

En el mencionado despacho, la doctora Benavente, el 12 de noviembre de 1996 falló a favor de la comuna capitalina, haciendo ver que la propiedad en disputa fue entregada al Distrito Nacional (hoy Alcaldía de Managua) en 1972, mientras que el campesino José María Tórrez López había sacado su título supletorio en 1993.

Por tanto —expresa la sentencia— «se declara como mejor título el de la Alcaldía Municipal de Managua, contenido en escritura mencionada en las resultas y parte considerativa de esta sentencia, por lo tanto el señor Registrador de la Propiedad Inmueble de este departamento deberá cancelar el asiento respectivo del título supletorio».

La sentencia de la doctora Vida Benavente fue inmediatamente apelada por Freddy González Ortega, a la que se sumaron el ex juez Javier Eulogio

Hernández Salinas y el ahora difunto, Gerzer Molina, la que fue a parar en 1997 al Tribunal de Apelaciones, donde el caso quedó paralizado.

Cuando salió la primera publicación de END, el expediente pasó de magistrado en magistrado, esperándose que en los próximos días salga la sentencia que el departamento legal de la Alcaldía de Managua espera sea ajustada a Derecho, «porque si es adversa, sería violatoria a la Ley de Municipios que establece que los bienes de la comuna no se pueden vender».

El Director Legal de la Alcaldía de Managua dijo que de igual forma en que José María Tórrez y Freddy González Ortega se tomaron el parque de Villa Fontana, hace poco se dio otra situación similar en Las Colinas, donde una empresa de bienes raíces se había posesionado de dos lugares considerados áreas verdes y comunales.

«Tenemos otros casos en diferentes lugares del casco urbano de Managua, donde los jueces se han prestado a otorgar títulos supletorios y nos están metiendo en problemas», manifestó el doctor Javier Peña Pérez, quien coincide con la Procuraduría de Justicia de que es necesario parar tanta anomalía.

8. «Gobierno reivindica Cayos»

** Procuraduría del Medio Ambiente pedirá cancelación de inscripciones registrales.*

** Demanda incluye a los cayos que el griego ya había vendido, los que promocionó hasta por Internet.*

** Están frente a Laguna de Perlas y son parte del Patrimonio Nacional. El Nuevo Diario. Lunes, 23 de abril del año 2001.*

—Joaquín Torrez A.—

Esta noticia trata de la demanda que la Procuraduría del Medio Ambiente y los Recursos Naturales introdujo en un Juzgado de Puerto Cabezas con el objetivo de cancelar los asientos registrales de los cayos (son siete en total) que hace unos años compró el griego Peter Tsokos en la zona de Laguna de Perlas, en la costa caribe, amparado en unos títulos supletorios de propiedad que, según él, son válidos.

El mismo medio informativo enuncia que este señor, una vez que adquirió en propiedad los cayos, se dispuso a hacer negocios con ellos ofreciéndolos al mejor postor hasta en 400 mil dólares (los más baratos), por medio de un sitio en Internet. De los siete, vendió dos a unas familias de Estados Unidos e Inglaterra, una de las cuales tenía planes de fundar ahí una escuela para buzos.

El subprocurador de Medio Ambiente, De León, dice que la transacción que hizo Tsokos por medio de su abogado Peter Martínez Fox, es legal, ya que la compra se hizo por medio de unos títulos supletorios de esos terrenos que les vendieron unos lugareños. El problema es que los títulos supletorios sólo garantizan la posesión de tal terreno, pero no el que sea dueño.

Además, continúa diciendo el subprocurador, «...lo que hubo fue una mala interpretación de un tratado llamado “Harrison-Altamirano”, firmado en 1905, que les daba derechos de las tierras a los indígenas del Caribe. Este tratado le da derechos a los indígenas en tierra firme, pero no las islas, islotes y cayos, que como bien dice el Código Civil, que data desde 1904, no pueden ser vendidos porque son de dominio público del Estado».

Con esto, el subprocurador De León afirma que Tsokos tiene derecho a defenderse. El problema fue que hizo un mal negocio al haber comprado títulos sin haber analizado los antecedentes legales e históricos del Estado de Nicaragua, al que verdaderamente pertenecen los cayos.

9. «Campesinos exigen titulación de sus propiedades»

La Prensa. Jueves, 3 de julio del año 2003.

—*Mercedes Sequeiro*—

Esta noticia narra y describe la situación de 14 familias de la comarca Santa Marta, en la ciudad de Juigalpa, quienes exigen al gobierno que les tittle las propiedades, pues la Oficina de Titulación Rural quiere desalojarlos y ubicar a otras personas.

Según Valentín Mena Reyes, representante de las familias afectadas, éstas fueron ubicadas en esos terrenos entre 1988 y 1989 por el Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria (INRA) y cada una de las familias obtuvo en ese entonces una carta de asignación provisional. Con el tiempo, seis de esas familias sacaron un título supletorio, donde hacen constar que son dueños de 300 manzanas de terreno.

10. «Policía Investiga Tráfico de Lotes»

El Nuevo Diario. Sábado, 2 de agosto del año 2003.

—*Lizbeth García*—

La policía nacional está investigando la existencia de una banda que se dedica a traficar con lotes de terrenos ajenos, los que son vendidos varias veces usando para ello títulos supletorios y sentencias falsificadas.

Según fuentes policiales, la banda primero ubica las tierras en las zonas con mayor precio y proyección de desarrollo. Luego investigan si el dueño está o no fuera del país y la situación registral del bien inmueble para proceder a cometer el delito mediante documentación falsa.

Por dicha razón las autoridades judiciales ordenaron a los registradores del país no inscribir propiedades bajo el amparo de títulos supletorios en tanto no mostraren los interesados la correspondiente sentencia del juez civil.

Las pesquisas al respecto se iniciaron inmediatamente después de que la representante legal de don Roberto José Vega Pereira, Geraldine Martínez Baca, denunciara el estelionato y la falsificación de documentos públicos (un título supletorio y aparentemente una sentencia del Juez Cuarto Civil de Distrito) y del que su cliente fue víctima.

Vega Pereira, con testimonio de escritura pública de compraventa, demostró que desde 1967 es dueño de una propiedad de aproximadamente tres mil varas cuadradas, ubicada entre el 13,5 y 14 de la Carretera Sur, pero para su sorpresa, días atrás alguien ordenó la remoción de tierras en él.

Al indagar qué pasaba, don Roberto descubrió que su propiedad tenía un nuevo dueño: Marvin Aquiles Rodríguez Martínez, quien la adquirió por 42 mil córdobas de Flor de María Hernández Ramos.

11. «Denuncian lavado de tierras estatales. Diputado señala a mafia de abogados, topógrafos y técnicos»

La Prensa. Sábado, 8 de noviembre del año 2003.

—Consuelo Sandoval—

El diputado y segundo vicepresidente de la Asamblea Nacional, Orlando Tardencilla, denuncia una mafia de abogados, topógrafos y técnicos. Según el diputado, la mafia se aprovecha de las debilidades y deficiencias del Registro y del Catastro, y se dedican al lavado de tierras estatales no inscritas, o con problemas de registro. Añade que se han detectado títulos supletorios de propiedades de 800 y hasta 1.000 manzanas de terreno en lugares recónditos, las que luego son objeto de tráfico mercantil y transmisiones catastrales que van quedando perdidas entre los muchos documentos y el desorden del Registro de la Propiedad.

El *modus operandi* de estos individuos consiste en detectar las tierras del Estado no registradas (a través de la revisión de los libros del Registro y mapas catastrales). Una vez detectada el área de terreno que aparentemente no tiene dueño, solicitan un título supletorio, luego lo inscriben y empiezan a producirse transmisiones de la propiedad. Así lo señaló el diputado.

12. «Jueces confirman fraudes registrales»

La Prensa. Lunes, 22 de marzo del año 2004.

—Roberto Orozco—

El Registrador de la Propiedad en Bluefields y jueces de El Rama reconocen fraudes en los que han participado productores y abogados, generando conflictos que agudizan más el problema de la propiedad. Thomas Kelly,

Registrador de Bluefields, reconoce: «Por ejemplo, la sentencia y la firma y sello del juez que otorgó título supletorio en esa finca fueron falsificados», afirma. La propiedad referida por Kelly es la finca Los Cocos, ubicada en Wapí. Esta propiedad pertenecía a Hilda Sánchez, quien la entregó en dación en pago al Banco Nacional de Desarrollo (BANADES) por un crédito no pagado.

Según indagaciones de *La Prensa*, la historia registral de dicha finca se pierde porque una de las páginas del folio donde está inscrita fue arrancada para hacer desaparecer la hipoteca. Luego de esto, la propiedad fue inscrita con otro número registral utilizando título supletorio falso (se falsificó la firma y sello del juez de Nueva Guinea, Eduardo Carrillo).

Por su parte, la Juez Local Único de El Rama, Mayra Sevilla, aseguró que en esta situación están implicados abogados que se prestan a cometer estas ilegalidades, refiriéndose a notarios que se prestan a hacer títulos supletorios.

13. «Cualquiera Asalta Una Propiedad»

El Nuevo Diario. Martes, 15 de junio del año 2004.

—Eloísa Ibarra—

Esta noticia relata el caso de Paula Daniela Canales, quien no conoce el concepto de «seguridad jurídica», ya que un día fue desalojada con violencia de la propiedad donde nació al igual que sus hermanos, y donde su mamá (difunta) vivió treinta años junto a su cónyuge Alejandro Cucaré. Canales, hija de María Adilia Velásquez, vive desde hace más de tres años en una casucha que la Alcaldía de Managua le alquila en cien córdobas mensuales.

El desalojo fue realizado por el famoso juez Tercero Civil Local, Alfredo Rodríguez Salguera.

La afectada afirma que el juez Rodríguez tiene en posesión la propiedad de la cual fue desalojada y que llevó a la muerte de sufrimiento y pena moral a su madre. *El Nuevo Diario* tomó una fotografía de la propiedad y, en efecto, hay una abertura que une dicha propiedad a la casa del referido juez.

Ella no tuvo recursos económicos para hacerle frente al juicio que le montaron a su mamá y con el que lograron sacarlas de la propiedad.

Sin embargo, el dinero no parece suficiente para garantizar la «seguridad jurídica», pues funcionarios, empresarios y el propio Estado son víctimas de redes de usurpadores y ladrones de tierras, quienes usurpan o cambian identidad, hacen aparecer nuevos asientos catastrales, registrales o cambian las reglas del juego en el camino.

El magistrado Rosales Arguello dice que los títulos supletorios no deberían existir, y en caso de llegarse a mantener tendría que ser con requisitos específicos. Según el magistrado, esta figura se creó para resolver el caso de

que se quemaba la casa y la escritura, a falta de un segundo testimonio, o si se había muerto el abogado que había hecho la escritura.

Por su parte, dice Centeno que: «Los robatierras, que toda la vida han permanecido, roban a través de títulos supletorios», quien además afirma que las actuales autoridades de la Procuraduría ni siquiera se oponen en estos casos, pese a que es su obligación.

Es tan impresionante el abuso del título supletorio para robar tierras del Estado, que recientemente, reveló Centeno, coterráneos de Río San Juan, de San Carlos, le informaron de un extranjero que sacó un título supletorio que abarca de la bocana de Río Frío hasta Boca Ancha, y casi parte de la región de Guatusos, donde hay miles de manzanas de tierras.

14. «PGR Inicia Cruzada Por Propiedad»

El Nuevo Diario. Miércoles, 16 de junio del año 2004.

—Eloísa Ibarra—

La noticia trata del interés de la Procuraduría en encontrar una solución al problema de la propiedad.

«Es tal la inseguridad con la propiedad, que no sabemos si un hijo de vecino llegó al Juzgado con tres testigos y sacó un título supletorio, y aparece en el Registro con otro número registral, y a los años te demandan para sacarte de la propiedad», dice el Procurador General de la República, Víctor Manuel Talavera.

Sólo el día de ayer en END salieron publicados 22 edictos de solicitudes de títulos supletorios de propiedades pequeñas, medianas y grandes en zonas urbanas y rurales.

Talavera explicó que con los títulos supletorios hay diferentes formas de vedar la legalidad de una propiedad: cambiar los linderos y así ni la misma Procuraduría puede creer que no sea del Estado; o cuando se muere el heredero y por falta de pagar los impuestos de transmisión, resulta más barato el título supletorio, entonces quedaba una sola propiedad con dos títulos.

Reconoció que lo de los títulos supletorios se está saliendo de control y no sólo afecta al Estado, sino también al privado.

Indicó que aunque nadie le puede impedir a una persona solicitar un título supletorio, y pese a las críticas que puedan surgir, orientará a los procuradores de todo el país a que se opongan mientras no tengan la seguridad de que no afecta al Estado o a un particular.

Afirmó que es sumamente fácil burlar al Estado con los títulos supletorios, y por eso se están llevando propiedades sumamente valiosas, inclusive no saben si todo lo que son reservas están en manos de personas inescrupulosas o de grandes mafias involucradas en todos estos asuntos.

15. «Inician en Estelí ordenamiento de la propiedad»

La Prensa. Viernes, 18 de noviembre del año 2005.

—Martha Marina González—

Esta noticia destaca la intención que se tiene con el ordenamiento de la propiedad: terminar con los conflictivos y famosos títulos supletorios, con los que negocian muchos abogados inescrupulosos.

Los títulos supletorios han sido motivo de discordias entre individuos o grupos que reclaman propiedades y, los mismos han sido criticados porque, por medio de ellos, se han cometido muchos negocios ilícitos y han generado serios problemas que han venido a enredar más la madeja de la tenencia de la propiedad en Nicaragua.

Actualmente sacar un título supletorio tiene un costo de entre 1.500 y 5.000 córdobas, según el «cliente» tenga amistad o no con el abogado.

El costo también depende del «contacto» que tenga el abogado con las instituciones que deben emitir documentos que se registrarán en el proceso de emisión del título, como la Renta y el Catastro.

1. ALGUNAS REFLEXIONES ACERCA DE LA REFERIDA PROBLEMÁTICA

1.1. *Sobre la problemática jurídica*

El acápite anterior es una muestra pequeña de lo que ha ocasionado la figura del título supletorio y su indebida aplicación. No obstante, es una muestra lo suficientemente contundente como para poder destacar la problemática jurídica y social que ha surgido.

En el plano jurídico, los abogados y notarios públicos se han aprovechado de las debilidades del sistema y se han valido de la figura del título supletorio para utilizarla en fraude de la ley, pero peor aún, en fraude de las personas.

El título supletorio es una figura que nació como un intento de proteger y asegurar su titularidad a una persona que había celebrado un negocio enajenatorio, pero que por circunstancias previstas por la ley carecían de un título inscribible. Circunstancia esta que debía ser justificada, acreditando su derecho a través de la posesión (ejercicio efectivo del mismo). En nuestra realidad, lo anterior tiene poca o ninguna aplicación, pues en los juzgados se tramitan solicitudes de título supletorio sin necesidad de que se pruebe, al menos, la posesión del solicitante.

¿Acaso lo anterior no atenta contra la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario (104)? Por supuesto que sí. Y es que esta es una de las principales

(104) Seguridad que —como ya señalamos en su momento— se configura como un principio de carácter constitucional: artículo 25.2 Cn.

repercusiones jurídicas que acarrea este problema, una especie de incertidumbre de lo actuado a través de los mismos tribunales de justicia.

El hecho de que haya notarios que se presten a la falsificación de firmas y sellos de jueces para la confección de certificaciones en las que se otorgan títulos supletorios, es otro dato alarmante. La función notarial ha sido desvirtuada, en estos casos, y se ha desviado a terrenos de actuación que no le competen; ilegalidades estas que atentan contra la buena marcha del sistema, la seguridad jurídica y por ende, el añorado Estado de Derecho. Podemos afirmar, a raíz de esta problemática, que la nobleza de la actuación notarial ha sido defraudada merced a la *mala praxis* que a este respecto hemos encontrado, quedando la legalidad evadida, y los principios éticos olvidados.

Resulta también alarmante saber que las personas que se dedican a cometer estas ilegalidades, son capaces de desprender folios completos de los libros del Registro, ocasionando esto la pérdida de la historia registral de una finca, situación que deja en una posición difícil al Registro, ya que luego, las personas que se dedican a realizar estos actos, intentan a toda costa registrar la dicha propiedad con un título supletorio falso. Consecuentemente, la seguridad jurídica y la certeza de lo que en el Registro se publica, son vistas con desconfianza y se produce una situación jurídica indeseable.

Pero esto no es todo, ya que los delincuentes que realizan estos actos cobran entre 1.500 y 5.000 córdobas por «realizar la certificación». Esto es otro problema gravísimo, pues los notarios que hacen esto se están auto-investiendo de facultades jurisdiccionales, pues sólo un judicial es quien puede brindar una certificación otorgando un título supletorio.

Quienes prefieren realizar los trámites correspondientes en las instituciones llamadas a realizar documentos que son necesarios en el proceso de emisión del título supletorio, cobran de acuerdo a los «contactos» que tengan en dichas instituciones, cuestión que acarrea otro asunto indeseable: el tráfico de influencias.

Llama poderosamente la atención el caso de las catorce familias que en Juigalpa fueron ubicadas en fundos, otorgándoles una *carta de asignación provisional*. Lo más llamativo es que fue un ente del gobierno (INRA) el que ubicó a dichas familias hace 17 ó 18 años, mintiéndoles sobre la eficacia del documento en virtud del cual se les autorizaba habitar los terrenos con ánimo de dueño y no en nombre de otro. Así, el problema radica en que una *carta de asignación provisional* no es un documento traslativo de dominio, ni de ningún derecho real. Esto es, además, engañar a las personas y jugar con su buena fe, pues si realmente se les hubiese querido beneficiar otorgándoles un terreno, pudieron realizar verdaderos negocios traslativos de dominio, como por ejemplo, una donación.

Otro caso insólito es el del Doctor en Odontología de la ciudad de Nueva York, quien, sin reunir los requisitos necesarios, solicita se le otorgue un título

supletorio de una finca urbana. Lo peor es que su petición aparece publicada en *La Gaceta* con una naturalidad pasmosa. Esto conlleva un problema de mala tramitación, al no poder el solicitante ser beneficiado con el título supletorio por razones obvias, es más, ni siquiera debería haber un trámite para resolver su pretensión. Pero los trámites se realizan sin importar nada, lo cual atenta además contra la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

También resultan de todo esto otras situaciones insólitas, como la solicitud de título supletorio realizada por el Presidente de ENITEL en 1999, Jorge Solís Farias, sobre una finca costera, cuando este tipo de inmuebles tienen un carácter de no enajenables. Lo peor es que en el Juzgado en el que se tramitó dicha causa, se le dio paso a la solicitud, iniciando los procedimientos necesarios para publicar la solicitud y hacerla del conocimiento de todos. Es decir, que aun yendo contra las leyes de la República, el Juzgado dio trámite a dicha solicitud, lo que nos demuestra que en la práctica suceden todo tipo de ilegalidades.

1.2. Sobre la problemática social

En el acápite anterior, expresábamos algunas de las implicaciones que en el ámbito jurídico trae consigo la errada aplicación práctica de la figura del título supletorio en nuestro país, sin embargo, y como se desprende de la naturaleza social de la ciencia del Derecho, a la par de tales implicancias jurídicas, nos encontramos con su impacto en la sociedad. Dicho impacto, sin temor a pecar de exagerados, nos atrevemos a catalogarlo como un caos total.

Y es que no puede llamarse de otra manera al hecho de que, siendo una persona legítima propietaria de un inmueble, un día de tantos venga un desconocido a tramitar un título supletorio sobre su propiedad. Y lamentablemente eso es exactamente lo que está pasando.

Cómo es posible que el ciudadano nicaragüense no se pueda sentir seguro ni siquiera en aquélla que ha considerado, él y toda su familia, como su casa. En este sentido, uno de los casos que más nos llamó la atención se publicó en *El Nuevo Diario*, el 15 de junio de 2004, y cuyo titular advierte: «Cualquiera asalta una propiedad», y en el cual una mujer de nombre Paula Daniela Canales dice no conocer el concepto de «seguridad jurídica», ya que un día fue desalojada con violencia de la propiedad donde nació, al igual que sus hermanos, y donde su mamá vivió 30 años, antes de morir de sufrimiento y pena moral por semejante situación. La afectada dice vivir hace más de tres años en una vivienda muy humilde que la Alcaldía de Managua le arrienda en cien córdobas mensuales. Finalmente, afirma no haber contado con los recursos económicos para afrontar el juicio mediante el cual les despojaron de la propiedad.

Vemos reflejado con el ejemplo anterior, no sólo la afectación patrimonial que produce la pérdida de la propiedad, como un recurso económico, sino los daños morales que a la vida de las personas conllevan la impotencia y la frustración de ver perdido algo tan valioso como el techo donde se vive.

El título supletorio ha servido, entonces, de vehículo para prácticamente «arrebatar» sus fundos a personas que legítimamente tenían un derecho sobre ellos, pasando a otorgarles la titularidad sobre los mismos a personas que no tenían nada que ver con las propiedades despojadas. Nacen, de esta manera, conflictos entre las personas que se disputan un derecho, sirviendo efectivamente los títulos supletorios de motivo de discordia entre los grupos sociales que reclaman una propiedad, situación que se ha vuelto, poco a poco, un verdadero caos social.

En síntesis, la complicación que surge de la mala aplicación del título supletorio no se limita a tener implicaciones jurídicas, sino que sus consecuencias se extienden al ámbito social, cuestión esta que agudiza una problemática suficientemente indeseable y convierte en víctima a la población en general, sobre todo a los sectores más débiles, y hace transformarse en victimarios a todos aquellos individuos inescrupulosos —llámense jueces, abogados, notarios, topógrafos, registradores, o demás agentes implicados— que se han servido de la situación para restar seguridad a las personas hasta dentro de su misma propiedad.

VI. VALORACIÓN SOBRE LA PERTINENCIA DEL MANTENIMIENTO DE ESTA FIGURA EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO

Muchas son las razones que nos mueven a realizar esta valoración sobre la necesidad de que la figura del título supletorio se mantenga o no en nuestro ordenamiento jurídico.

Dejamos claro desde ya que somos de la opinión que la figura que hemos estudiado debe ser eliminada de nuestro sistema jurídico, pues resulta ser la semilla de muchos problemas, lo que contribuye a crear inseguridad jurídica, cosa contraria a lo que todo sistema que se precie de digno debe aspirar.

A lo largo de este trabajo hemos visto que en cuanto a su regulación positiva, el título supletorio es desarrollado de una forma poco menos que regular, dejando vacíos legales, creando antinomias, siendo imprecisa e incorrecta, etc. En este sentido, el RRP presenta una problemática legislativa por las razones antes expuestas. De esta forma, pensamos que siendo una figura tan imperfecta, debe ser eliminada de nuestro sistema, pues la misma ha sido motivo de muchas conductas ilícitas e indeseables, que solamente contribuyen a crear inestabilidad y a brindar inseguridad.

Por otra parte, se debe valorar también que los motivos históricos que movieron a nuestro legislador a introducir la titulación supletoria, en nuestro ordenamiento, no fueron los mismos que motivaron al legislador español. Sin embargo, es notorio que la figura fue introducida en el RRC con la intención de que todas las fincas acudieran al Registro y éste pudiese brindar una publicidad absoluta de todas las fincas existentes en el territorio. No obstante, fuera de lo anterior, el contexto histórico que vivía España era diferente al que se vivía en Nicaragua, por lo cual debe desacreditarse —en lo que se refiere a esa razón— la necesidad de introducir la figura en nuestro sistema.

Además, los legisladores españoles previeron las consecuencias negativas que una figura como el título supletorio podría causarles a largo plazo, razón por la cual ellos decidieron que la titulación supletoria tendría un carácter transitorio y luego de un periodo de tiempo, debía desaparecer del ordenamiento. En nuestro ordenamiento no fue así, y es por eso que la legislación supletoria aún existe en nuestro país y está causando muchos problemas, siendo utilizada en fraude a la ley.

Nuestro RRP no señala nada acerca del carácter transitorio que debía tener el título supletorio, de sus artículos nada se puede inferir. Además, otro problema es que el RRP no cuenta con una Exposición de Motivos —como debería ser— en la que el legislador exponga los fundamentos de la inclusión de la figura y su mantenimiento hasta el día de hoy.

El título supletorio ha creado desorden, inseguridad y muchas otras situaciones indeseables para cualquier ordenamiento jurídico, razón por la cual valoramos como innecesario su mantenimiento en nuestra legislación y creemos que el Anteproyecto del Ley General de Registros Públicos que en la actualidad se discute en nuestra Asamblea Nacional, debe erradicar esta figura si no se quiere seguir incurriendo en un error que solamente ha traído perjuicios a nuestro país, asestando un fuerte golpe al derecho de dominio y a los derechos reales en general.

No es pertinente, por lo tanto, seguir dando vigencia a la titulación supletoria, pues en la actualidad, con los avances del notariado e instituciones como el Registro o el Catastro, difícilmente puede alegarse una titulación perdida o nunca formada, lo que hace innecesaria la permanente exposición al fraude y a las conductas ilícitas que dicha figura ha generado.

El tiempo nos ha demostrado que no hemos sabido utilizar una figura que pudo ser útil en su momento, pero no ahora. Debemos aprender de los errores y aprender de la experiencia ajena, pues en el caso de la legislación española, si bien es cierto tenía algunos defectos, sus legisladores supieron prever las consecuencias que ésta les traería y supieron utilizarla por el tiempo adecuado. Ellos lo entendieron.

Esperamos que nuestro legislador actual sepa valorar todas las circunstancias para que no tengamos que seguir cayendo en los mismos errores.

Finalizamos el modesto esfuerzo que este trabajo ha significado, con la esperanza de que haya gozado de la aceptación del lector. Esperamos, también, que sean disculpados los errores en que hayamos podido incurrir, pero más que disculpados esperamos que hayan sabido ser corregidos por la sapiencia del lector que se ha mantenido ocupado entre estas páginas. Concluimos con una cita que deseamos sea entendida como la ilusión que nos invade de poder aprender de los errores y de la experiencia ajena. Así: «*Envidiamos a los que han sabido encontrar luz donde nosotros palpamos tinieblas, y han logrado adquirir convicciones robustas sobre puntos que son para nosotros motivo perenne de vacilaciones y de dudas*» (GALINDO Y ESCOSURA) (105).

VII. CONCLUSIONES

- La titulación supletoria no es una de las novedades introducidas por nuestro Código Civil de 1904, como se ha creído, sino que dicha figura ya había sido regulada por el Reglamento del Registro Conservatorio de 1877.
- El título supletorio fue creado para que, a través de él, todas las fincas entraran al Registro y, por ende, salieran de la clandestinidad, como una forma de brindar mayor protección al derecho de dominio.
- A través de la figura estudiada no se acredita el mero hecho de la posesión, se acredita el derecho de dominio, para lo cual el propietario debía probar el ejercicio efectivo de su derecho.
- El sujeto llamado por la ley para tramitar un título supletorio es única y exclusivamente el propietario legítimo del bien cuya titularidad se pretende inscribir.
- Nuestro ordenamiento jurídico es defectuoso en cuanto a la regulación de la materia, lo que ha dado paso a una mala tramitación y a la realización de actos fraudulentos y lesivos de la seguridad jurídica.
- El título supletorio atenta contra la estabilidad del Registro de la Propiedad y la seguridad de los derechos reales, en general.
- Las consecuencias jurídicas y sociales que causa tal problemática son numerosas, lo cual resulta perjudicial para el tráfico jurídico inmobiliario.
- Consideramos que el título supletorio debería desaparecer de nuestra legislación, pues en la actualidad no encuentra fundamento su vigencia, si se tienen en cuenta los avances del notariado y la modernización de instituciones como el Registro y el Catastro.

(105) MORREL Y TERRY, J., *Comentarios...*, 1934, pág. 544.

RESUMEN

TÍTULO SUPLETORIO EN NICARAGUA

En este trabajo los autores analizan la figura del título supletorio en Nicaragua. Por tal se entiende la autorización judicial para inscribir en el Registro de la Propiedad al interesado que acredite la propiedad (no la posesión) sin existir oposición de terceros.

Es un expediente ante el juez que insta el propietario que carece de título o bien que tiene un título que no se puede inscribir por adolecer de defectos insubsanables. A través del título supletorio se facilita el acceso de las fincas al Registro y la lucha contra la clandestinidad. Los autores, sin embargo, critican el abuso que se está haciendo en Nicaragua de esta figura, utilizada fraudulentamente, que produce el efecto contrario al pretendido y propugnan su abolición en el futuro.

ABSTRACT

SUPPLEMENTARY TITLE IN NICARAGUA

In this paper the authors analyse the concept of the supplementary title in Nicaragua. A supplementary title is a court's authorisation to have property registered as belonging to a person who shows proof of ownership (not possession) where there is no third-party opposition.

It is a proceeding carried out before a judge, filed by a property owner who has no title or whose title cannot be registered because of irremediable flaws. Supplementary titles facilitate access to registration for property and the fight against clandestine transactions. The authors, however, criticise how in Nicaragua supplementary titles are being abused and used fraudulently to produce the opposite of the intended effect, and they advocate the future abolition of supplementary titles.

(Trabajo recibido el 11-06-08 y aceptado para su publicación el 10-07-08)