

LOS TITULOS SUPLETORIOS Y LA ACCION DECLARATIVA DE PRESCRIPCION

Jorge Avendaño V.

Los títulos supletorios son un procedimiento no contencioso que nuestro Código de Procedimientos Civiles regula en título especial (Art. 1296 y ss.). Su trámite es relativamente breve, no hay demandante ni demandado sino tan sólo un solicitante de la intervención del Poder Judicial para que previa una sumaria información posesoria, declare la formación de títulos supletivos o sustitutorios de los que debieran existir. Hay publicidad (avisos por veinte días), citación de los colindantes y prueba de la posesión durante un lapso de 40 años (así lo dice el artículo 1296. Puede sostenerse que conforme a la actual ley civil son sólo treinta). Lo que interesa recalcar para los efectos de este trabajo es que el solicitante de los títulos supletorios debe acreditar posesión suya o de sus causantes por treinta años.

La acción declarativa de prescripción está regulada por el artículo 872 del Código Civil. Se ventila evidentemente conforme al juicio ordinario por cuanto en el Código de Procedimientos no hay trámite especial previsto para ella (art. 296). Se trata de un juicio, esto es de un proceso-contencioso en el que hay demandante y demandados, eventualmente incluso el Estado. El demandante debe acreditar que ha poseído él o sus causantes durante el plazo necesario (diez o treinta años, según sea el caso).

En ambos procesos —títulos supletorios y acción declarativa de prescripción— debe acreditarse el mismo hecho: posesión durante un plazo determinado, siendo éste incluso el mismo (treinta años) cuando se alega la prescripción larga. ¿Quiere esto decir, nos preguntamos, que ambas acciones judiciales tienen la misma finalidad y que existen casos en los que puede interponerse indistintamente una u otra?. La respuesta es rotundamente negativa. Se trata de procesos sustancialmente diferentes, no solamente en su trámite procesal, lo cual podría considerarse en todo caso accesorio, sino en lo medular: en su objetivo y

en sus efectos. Los títulos supletorios y la acción declarativa de prescripción proceden en casos decidida y marcadamente distintos, su finalidad es diversa y sus consecuencias son totalmente diferentes en cuanto que atribuyen derechos también diferentes.

El nombre lo dice y por esto debiéramos resultar eximidos de la explicación. Títulos *supletorios*, es decir *supletivos* o *sustitutorios*. Títulos que sólo caben *en vez* de los títulos originales. Contrario sensu: no proceden si existen títulos, si existe el dominio atribuido a titular distinto del solicitante.

El término "título" tiene diversas acepciones en el campo del derecho civil. Título es calidad: así se dice que se reclama alimentos *a título* de hijo. Título es, en el ámbito de los derechos reales, el acto jurídico que constituye, modifica o extingue el derecho real. Así es título la compra venta, la donación o la permuta a mérito de las cuales se adquiere el dominio. Título es, desde el punto de vista notarial y registral, el instrumento en que consta el acto jurídico. Títulos son, en el lenguaje jurídico vulgar, los instrumentos a mérito de los cuales se han producido las transferencias de un inmueble durante los últimos treinta años.

En este último sentido es que se toma la denominación cuando hablamos de títulos supletorios. Y por esto cabe la formación de títulos supletorios o sustitutorios cuando los originales no existen. ¿Por qué razón pueden no existir? Porque nunca se extendieron instrumentos comprobatorios de las transferencias o porque han desaparecido los que se hubieran otorgado. Supongamos, en la primera eventualidad, que un inmueble se ha transmitido en tres oportunidades durante los últimos treinta años, en dos de ellas por actos inter-vivos y en la restante por herencia. Pues bien, ocurrió que en ningún caso se extendió una escritura de venta o donación, ni siquiera un docu-

mento simple. Y en el caso de la sucesión, no medió testamento ni declaración de herederos. Sin embargo el actual poseedor es evidentemente propietario porque adquirió de quien también lo era y éste a su vez de quienes efectivamente lo fueron antes que él. La línea del derecho de propiedad es ininterrumpida e indiscutible en calidad jurídica. La dificultad consiste exclusivamente en que no hay instrumentos o títulos comprobativos de ese derecho de propiedad. No es que el poseedor actual sea sólo poseedor del bien. Es también propietario. Carece de documentos, pero no carece de derecho. La ley le franquea el camino para obtener títulos sustitutorios de aquellos que le faltan porque nunca se otorgaron. En fin de cuentas se trata casi de la expedición de duplicados. No hay sin embargo —esto es importante recalcarlo— cambio jurídico alguno. No hay cambio de título (acá título está tomado como sinónimo de calidad jurídica). No es que a mérito de los títulos supletorios se va a cambiar o mejorar el derecho del solicitante. No es que el poseedor se va a convertir en propietario. Quien era propietario va a seguir siéndolo. Y no lo será en mejores condiciones. Su derecho seguirá igual: si era inobjetable seguirá siéndolo. Y lo mismo si tenía algún vicio o defecto. Los títulos supletorios no agregan pues nada a quien los forma. Así como la obtención de una partida de nacimiento no modifica en lo menor la filiación del titular.

De lo anterior se advierte claramente por qué los títulos supletorios pueden ser judicialmente impugnados. Esto no solamente durante su tramitación, sino también una vez formados e incluso inscritos. Ellos pueden ser objetados de la misma manera y en idénticas condiciones que un título de dominio cualquiera. En lo sustantivo, la impugnación de los títulos supletorios depende no de los títulos supletorios mismos sino de la calidad del derecho de propiedad de que goza el titular. Si en la historia del dominio de quien formó los títulos supletorios hay algún vicio, el derecho de propiedad del titular actual será deficiente. No lo serán los títulos supletorios. Ocurre igual que si el titular actual tuviera documentos comprobativos de su propiedad, esto es títulos ordinarios no supletorios. En este caso si en su historia del dominio hubiera algún

vicio, también su derecho podrá ser impugnado. No porque el último o el anterior acto jurídico hubiera sido formalmente defectuoso, sino porque su derecho adolecía de una deficiencia en su sustancia.

El artículo 1305 del C. de P. C. dispone que los títulos supletorios inscritos producen, respecto de tercero, los mismos efectos que cualquier otro título debidamente inscrito. ¿Quiere esto decir que lo dicho en el párrafo anterior no rige? ¿Cómo es que se ha sostenido la impugnabilidad de los títulos supletorios cuando el citado artículo 1305 los asimila a los títulos ordinarios, esto es los constituídos por los instrumentos públicos de transferencias?

No hay dificultad alguna en conciliar lo dicho anteriormente con esta disposición del artículo 1305. Se ha sostenido que los títulos supletorios son judicialmente impugnables. En efecto es así, como lo son también los títulos ordinarios de propiedad. Ahora bien, respecto de terceros, es decir del adquirente de buena fé y a título oneroso al amparo del Registro (arts. 1050 y 1052 del C.C.), los títulos supletorios están sujetos a régimen idéntico que los títulos ordinarios. Esto no quiere decir que los títulos supletorios ya no sean impugnables. Siguen siéndolo. El tercero que contrató al amparo del Registro está protegido contra la reivindicación, pero no porque los títulos supletorios sean inimpugnables sino porque lo protege la fé registral.

En síntesis, los títulos supletorios caben solamente cuando no hay títulos comprobativos del derecho de propiedad. Ellos no cambian la calidad jurídica del peticionario sino que constituyen duplicados o actuados judiciales sustitutorios de los títulos originales. Los solicita el propietario y no el poseedor. Tendrá que probar posesión porque ésta es la materialización y la antesala del derecho de propiedad, y además porque este último derecho no se prueba sino con títulos originales o de lo contrario con posesión. Los títulos supletorios no mejoran el derecho de propiedad del propietario que ha logrado su formación. Por consiguiente, si su derecho de propiedad tenía algún vicio y resultaba por ello objetable, sigue siéndolo después de haberse formado los títulos supletorios. En lo que se refiere al tercero, finalmente, los títulos supletorios producen, si están inscri-

tos, los mismos efectos que cualquier título inscrito (ver art. 1052 del C.C.), pero nó a mérito de los títulos supletorios sino por virtud de la institución registral.

Vamos viendo ahora que con la acción declarativa de prescripción se logra un propósito sustancialmente diferente. Ella sí pretende cambiar o al menos que se declare el cambio de la calidad jurídica del demandante. La acción declarativa de prescripción no la interpone el propietario como los títulos supletorios. Digamos mejor que sí la interpone el propietario porque la prescripción tiene que haberse producido ya. Pero la interpone precisamente porque ha dejado de ser poseedor y se ha convertido en propietario. Lo que pretende es que el Poder Judicial lo declare. No hay pues falta de títulos. En verdad el título existe, pero correspondía a otra persona: al propietario contra el cual corrió el plazo de la usucapio. El dominio ahora ha cambiado. No digamos que se ha transferido porque no ha habido derivación ni trasmisión. Pero sí podemos decir que ha cambiado de titular. El día en que fatalmente se cumplió el plazo de la prescripción, la propiedad dejó de corresponder al propietario anterior y perteneció al que hasta ese día fué poseedor. Esta circunstancia es la que debe ser declarada por el Poder Judicial y con este fin se interpone el juicio ordinario correspondiente.

Los efectos de este juicio declarativo de prescripción son definitivos, y por esto lo resuelto en última instancia no se puede impugnar judicialmente. Es que no ha habido, como en el caso anterior, un mero trámite no contencioso sustitutorio de títulos, sino un proceso litigioso como resultado del cual el Poder Judicial ha atribuido el derecho de propiedad. La prueba se ha referido a lo mismo: a la posesión durante el plazo determinado. Pero con un objetivo diferente: el de establecer si esa posesión se ha convertido en propiedad a mérito de la usucapio sancionada en el artículo 871 del Código Civil.

¿Cabe formar títulos supletorios e interponer acción declarativa de prescripción respecto de inmuebles inscritos? Suponemos, desde luego, que la inscripción existente sea en favor de persona distinta del peticionario o demandante.

No parece haber problema respecto del juicio ordinario de prescripción. El artículo 872 del Código Civil dice que la sentencia que se pronuncie amerita para cancelar el asiento a favor del antiguo dueño.

En cuanto a los títulos supletorios la respuesta es más difícil. Evidentemente su objetivo principal es lograr la primera inscripción de dominio que autoriza el artículo 1046 del Código Civil, lo cual quiere decir que los títulos supletorios proceden cuando el inmueble no está inscrito. Pero de otro lado se puede afirmar que no existe disposición legal alguna que prohíba la formación de títulos supletorios respecto de un inmueble inscrito. El caso podría ser el siguiente. Se trata de un inmueble inscrito a nombre de Juan. El asiento es del año 1930 (hace más de treinta años). Ocurrió que Juan vendió después a José y éste a Manuel, actual propietario. Ninguna de estas dos transferencias consta de instrumento público, y por consiguiente ninguna de ellas se registró. Es indudable que Manuel carece de títulos comprobativos de su dominio correspondientes a los últimos treinta años, que son precisamente los que interesan. ¿Podría formar títulos supletorios de las transferencias producidas de Juan a José y luego de éste en su favor?

Creemos que la respuesta es negativa, en razón de que no se dá el supuesto de los títulos supletorios. No es que no hayan títulos. Sí los hay a nombre de Juan, cuyo derecho está inscrito. Lo que falta son los títulos que acrediten el derecho del propietario actual, Manuel, pero no títulos del inmueble. El procedimiento de títulos supletorios no amerita para acreditar la transferencia del dominio del propietario con derecho inscrito, Juan, a Manuel. Este último tendrá que recurrir a un juicio ordinario de otorgamiento de las escrituras correspondientes a las dos transferencias producidas o, si ello no es posible, deberá acogerse al juicio declarativo de prescripción, en el que le bastará acreditar que sumando las posesiones de sus causantes Juan y José a la suya, tiene más de treinta años de posesión y es por esto dueño. Claro está que deberá acreditar la validez de las dos transferencias para que proceda la suma de posesiones (art. 829 C.C.).