



EL PROCESO DE TÍTULO SUPLETORIO

Acerca de la denominación y significado de los títulos supletorios, *Jorge Avendaño* nos ilustra de esta manera:

El nombre lo dice (...). 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 compraventa, 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 (...).

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 documentos 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 documento 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 de 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 derechos. **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.

Brice, en cuanto a la terminología referida a los títulos supletorios, anota que:

“Se ha censurado el uso de la calificación de título supletorio para distinguir las justificaciones de dominio (...); sin embargo, somos partidarios de la designación, porque dichas justificaciones con el Decreto jurídico respectivo, vienen a llenar la falta de título propio y adecuado de la adquisición...”.

En nuestro ordenamiento jurídico, la formación de título supletorio es un asunto contencioso que se tramita en vía de proceso abreviado (art. 486 -inc. 2)- del C.P.C.), y se halla regulado en el Sub-Capítulo 2° (“Título supletorio, prescripción adquisitiva y rectificación o delimitación de áreas o linderos”) del Capítulo II (“Disposiciones especiales”) del Título II (“Proceso abreviado”) de la Sección Quinta (“Procesos contenciosos”) del Código Procesal Civil, en los arts. 504 al 508.

Precisamente, el inciso 1) del artículo 504 del Código Procesal Civil contiene la definición legal del proceso que nos ocupa, estableciendo textualmente dicho inciso que se tramita como proceso abreviado **la demanda que formula el propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho, contra su inmediato transferente o los anteriores a éste, o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente.**

Al respecto, *Chirinos Soto* opina lo siguiente:

“El texto del inciso 1 del artículo 504° (...), que parece referirse al pedido de título supletorio, tiene la hipótesis que corresponde al caso de un comprador a quien su ‘transferente’ no le ha formalizado la cesión de dominio y, entonces, lo demanda para que lo haga él o lo hagan sus sucesores. Esa demanda es un otorgamiento de escritura común y corriente, pero no un título supletorio. En la petición de título supletorio, el solicitante puede contar con un documento -inclusive una escritura pública- de transferencia del bien, pero como no hay partida registral, no puede inscribir su propiedad. Para eso pide al juez que forme el título supletorio”

El citado autor nacional agrega que:

“El inciso 1 contempla el proceso para la formación de título supletorio (...).

No se trata del propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su dominio. Se trata del propietario cuyo bien carece de inscripción registral. Hay enorme diferencia entre una y otra situaciones.



Un propietario puede tener uno o más documentos que lo acrediten como tal y sin embargo no poder inscribir ese dominio, porque la finca carece de partida en el Registro. Entonces, pues, la formación de título supletorio debemos entenderla como el procedimiento destinado a posibilitar la primera de dominio en los Registros Públicos.”

PROCEDENCIA DEL TÍTULO SUPLETORIO

Como bien señala *Jorge Avendaño*, “... los títulos supletorios caben solamente cuando no hay títulos comprobativos del derecho de propiedad...”

Jorge Avendaño añade que “... **su objetivo principal es lograr la primera inscripción de dominio** (...), lo cual quiere decir que los títulos supletorios proceden cuando el inmueble no está inscrito...”

En la misma línea se encuentra *Chirinos Soto* cuando afirma lo siguiente: “La condición fundamental para que se solicite la formación judicial de título supletorio respecto de un bien es que el mismo no se halle inscrito en el Registro Público. Esa condición se apoya en un argumento de lógica elemental, pues si hay inscripción registral, quiere decir que hay título y, por tanto, no es necesaria la elaboración de un título que venga a suplir el inexistente.”

ÓRGANO JURISDICCIONAL COMPETENTE PARA CONOCER DEL PROCESO DE TÍTULO SUPLETORIO

Conforme lo dispone el artículo 488 del Código Procesal Civil, son competentes para conocer los procesos abreviados (entre los que se cuenta el de título supletorio) los *Jueces Civiles* y los *de Paz Letrados*, salvo en aquellos casos en que la ley atribuye su conocimiento a otros órganos jurisdiccionales. Los Juzgados de Paz Letrados son competentes cuando la cuantía de la pretensión es mayor de cien y hasta quinientas Unidades de Referencia Procesal; cuando supere este monto, son competentes los Jueces Civiles.

Se colige del inciso 1) del artículo 24 del Código Procesal Civil que, además del Juez del domicilio del demandado, también es competente, a elección del demandante, el Juez del lugar en que se encuentre el bien o bienes en cuestión (de cuya propiedad se carece de documentos demostrativos).

REQUISITOS

Los requisitos del proceso de título supletorio pueden ser extraídos del artículo 505 del Código Procesal Civil, que regula los requisitos especiales aplicables -en lo que resulte pertinente- no sólo a dicho proceso sino también a los de prescripción adquisitiva y rectificación o delimitación de áreas o linderos. El citado numeral establece, pues, lo siguiente:



“Artículo 505°.- Requisitos especiales.- Además de lo dispuesto en los Artículos 424° y 425° [del C.P.C., referidos a los requisitos y anexos de la demanda], la demanda debe cumplir con los siguientes requisitos adicionales:

1. Se indicará en todo caso: el tiempo de la posesión del demandante y la de sus causantes; la fecha y forma de adquisición; la persona que, de ser el caso, tenga inscritos derechos sobre el bien; y, cuando corresponda, los nombres y lugar de notificación de los propietarios u ocupantes de los bienes colindantes.

2. Se describirá el bien con la mayor exactitud posible. En caso de inmueble se acompañarán: planos de ubicación y perimétricos, así como descripción de las edificaciones existentes, suscritos por ingeniero o arquitecto colegiado y debidamente visados por la autoridad municipal o administrativa correspondiente, según la naturaleza del bien; y, cuando sea el caso, certificación municipal o administrativa sobre la persona que figura como propietaria o poseedora del bien.

El Juez podrá, si lo considera necesario, exigir la presentación de los comprobantes de pago de los tributos que afecten al bien.

3. Tratándose de bienes inscribibles en un registro público o privado, se acompañará, además, copia literal de los asientos respectivos de los últimos diez años, si se trata de inmuebles urbanos, o de cinco años si se trata de inmuebles rústicos o bienes muebles, o certificación que acredite que los bienes no se encuentran inscritos.

4. Se ofrecerá necesariamente como prueba la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, sin perjuicio de los demás medios probatorios que se estime pertinentes.

5. Tratándose de deslinde se ofrecerá como prueba, además, la inspección judicial del predio”.

EMPLAZAMIENTO

El artículo 506 del Código Procesal Civil regula el emplazamiento en el proceso abreviado de título supletorio (y en los de prescripción adquisitiva y rectificación o delimitación de áreas o linderos), estableciendo en su primer párrafo que, aunque se conozcan el nombre y domicilio del demandado o demandados y, en su caso, de los colindantes, en el auto admisorio de la demanda el Juez dispondrá que el extracto de la misma se publique por tres veces, con intervalo de tres días, en la forma prevista en los artículos 167 y 168 del citado cuerpo de leyes (numerales que versan sobre la notificación edictal).

Siguiendo con el emplazamiento en el proceso abreviado de título supletorio, el segundo párrafo del artículo 506 del Código Procesal Civil prescribe que en los casos del artículo 435 de dicho Código y siempre que se trate de predios rústicos, se efectuará asimismo notificación por radiodifusión por cinco días consecutivos como dispone el artículo 169 del mencionado Código. El artículo 435 del Código Procesal



Civil trata sobre el emplazamiento a demandado indeterminado o incierto o con domicilio o residencia ignorados, en los siguientes términos: **A)** cuando la demanda se dirige contra personas indeterminadas o inciertas, el emplazamiento deberá alcanzar a todos los habilitados para contradecir y se hará mediante edicto, conforme a lo dispuesto en los artículos 165, 166, 167 y 168 del Código Procesal Civil, bajo apercibimiento de nombrárseles curador procesal; **B)** cuando el demandante ignore el domicilio del demandado, el emplazamiento también se hará mediante edicto, bajo apercibimiento de nombrársele curador procesal; y **C)** el plazo del emplazamiento será fijado por cada procedimiento, pero en ningún caso será mayor de sesenta días si el demandado se halla en el país, ni de noventa si estuviese fuera de él o se trata de persona indeterminada o incierta.

LEGITIMACIÓN

Jorge Avendaño, en relación a la legitimidad activa en el proceso materia de nuestro estudio, sostiene con acierto que los títulos supletorios "... los solicita el propietario y no el poseedor..."

Del inciso 1) del artículo 504 del Código Procesal Civil se infiere claramente que cuenta con legitimidad para formular la demanda de título supletorio el propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho (de propiedad).

Asimismo, del indicado inciso 1) del artículo 504 del Código adjetivo podemos colegir que la legitimidad pasiva en el proceso de título supletorio recae en el inmediato transferente (del bien en cuestión) o en los anteriores a éste, o en sus respectivos sucesores.

Sobre el particular, *Chirinos Soto* hace estas precisiones: "La petición o demanda de título supletorio no tiene por qué ir dirigida contra el transferente o sus sucesores, porque no existe ningún elemento que permita vislumbrar siquiera su negativa. Más aún, (...) el vendedor o transferente puede haber otorgado escritura pública, pese a lo cual es menester la formación de título supletorio para obtener así título que haga posible la llamada inscripción 'primera de dominio' en el Registro de la Propiedad Inmueble. La petición va dirigida al juez, para que éste disponga la formación del título. Es verdad que la solicitud deberá ponerse en conocimiento de sus supuestos transferentes, de los colindantes y de la colectividad en general, a través de avisos judiciales, pero ello no le debe quitar su naturaleza no contenciosa.

Quien otorga el título supletorio es, pues, el juez, sobre la base de las pruebas que aporte el peticionario, una de las cuales puede ser el documento otorgado por la persona que le transfirió la propiedad."

INTERVENCIÓN DEL MINISTERIO PÚBLICO



En los casos previstos en el segundo párrafo del artículo 506 del Código Procesal Civil (vale decir, cuando la demanda se dirija contra personas indeterminadas o inciertas o con domicilio o residencia ignorados -remisión al art. 435 del C.P.C.-; o cuando se trate de predios rústicos), o cuando el emplazado haya sido declarado en rebeldía, se solicitará dictamen del Ministerio Público antes de pronunciar sentencia. El dictamen será expedido dentro de diez días, bajo responsabilidad. Ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 507 del Código Procesal Civil.

Debe tenerse presente que, de acuerdo a lo señalado en los artículos 114 y 116 del Código Procesal Civil, el dictamen del Ministerio Público será fundamentado y se emitirá después de actuados los medios probatorios y antes de que se expida sentencia.

PRUEBA

La prueba en el proceso abreviado de título supletorio debe versar sobre el derecho de propiedad que alega el demandante respecto de un determinado bien, y que funda su pretensión dirigida a que se le otorgue el título de propiedad correspondiente que le falta (por ser inexistente o por haber desaparecido). Ante la carencia de documentos que acrediten el derecho dominial, quien demanda la formación de títulos supletorios debe, pues, hacer uso de los medios probatorios pertinentes establecidos en el Código adjetivo (como, por ejemplo, la declaración testimonial de no menos de tres ni más de seis personas, mayores de veinticinco años, exigida en el art. 505 -inc. 4)- del C.P.C.) a fin de demostrar la propiedad que ejerce sobre el bien.

Jorge Avendaño, en lo que concierne a la prueba en el proceso de título supletorio, afirma lo siguiente:

- "... El solicitante de los títulos supletorios debe acreditar posesión suya o de sus causantes..."

- "... 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..."

SENTENCIA Y EFECTOS

Los títulos supletorios conceden a quien los pide títulos de propiedad que derivan del procedimiento del mismo nombre. A nadie se perjudica con su formación, desde que se trata de un procedimiento adecuado, en el que se permite la intervención de aquellos que pudieran ser perjudicados, para que hagan valer las defensas que tuvieren. La titulación supletoria reemplaza a los títulos originarios por otro que dimana de la posesión prolongada.



Según *Castañeda*:“... El fallo que se pronuncie en el procedimiento no contencioso de títulos supletorios, no sólo declara que lo actuado es título supletorio (...). Esa sería una declaración vana e inócua. Contiene algo más trascendente: declara indirectamente la propiedad, comprueba la existencia de este derecho...”

Jorge Avendaño anota al respecto que: “... 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 citado autor nacional concluye diciendo que: “... Respecto de terceros, es decir del adquirente de buena fe y a título oneroso al amparo del Registro (...), 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 fe registral.”

ELEVACIÓN EN CONSULTA DE LA SENTENCIA

Cuando el dictamen del Ministerio Público, en el caso del artículo 507 del Código Procesal Civil (que -haciendo la remisión al segundo párrafo del art. 506 del C.P.C., el cual nos remite a su vez al art. 435 del C.P.C.- prevé la intervención del Ministerio Público cuando la demanda se dirija contra personas indeterminadas o inciertas o con domicilio o residencia ignorados, o cuando se trate de predios rústicos, o cuando el emplazado haya sido declarado en rebeldía), fuera contrario a la pretensión demandada y la sentencia que ampara la demanda no fuese apelada, se elevará en consulta a la Corte Superior. Así lo establece el artículo 508 del Código Procesal Civil, aplicable al proceso abreviado de título supletorio (y, además, a los procesos de prescripción adquisitiva y de rectificación o delimitación de áreas o linderos).

LOS TÍTULOS SUPLETORIOS EN LA LEY N° 27157 Y EN EL DECRETO SUPREMO NRO. 035-2006-VIVIENDA



En la Ley Nro. 27157 (“Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común”), del 19-07-1999, así como en el Texto Único Ordenado del Reglamento de la referida Ley Nro. 27157: Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA, del 06-11-2006, se regulan los casos en que el procedimiento de títulos supletorios es tramitado notarialmente como un asunto no contencioso. La Ley Nro. 27157 prevé el proceso de formación de títulos supletorios en su artículo 22, que preceptúa lo siguiente: *“La primera inscripción de dominio a que se refiere el artículo 2018° del Código Civil [primera inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, para la cual se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios] se declara notarialmente y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil [es decir, formación de título supletorio], en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo previsto en el artículo 5° de la presente Ley [referido a la función notarial]”.*

El Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA regula el procedimiento notarial de formación de títulos supletorios en su artículo 37, y prescribe: **A)** que procede tramitar notarialmente la formación de títulos supletorios de dominio, cuando el propietario carece de títulos que acrediten su derecho, siempre que la edificación objeto de regularización esté levantada sobre un terreno no inscrito; **B)** que el solicitante debe acreditar, por lo menos, cinco años de posesión; **C)** que procede también tramitar notarialmente la formación de títulos supletorios, cuando el título o títulos de propiedad del solicitante, no tiene(n) la antigüedad exigida por el artículo 2018 del Código Civil, no siendo necesario en este caso que el solicitante acredite los cinco años de posesión.

Se desprende del artículo 38 del Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA que la prescripción adquisitiva de dominio o la formación de títulos supletorios a que se refieren (respectivamente) los artículos 21 y 22 de la Ley Nro. 27157, se tramitan por la vía de los asuntos no contenciosos de competencia notarial, conforme al procedimiento previsto en el citado Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA (en los arts. 39 al 43) y, supletoriamente, por las normas contenidas en el Código Procesal Civil. Además, según se infiere de la Segunda Disposición Final del Decreto Supremo Nro. 035-2006-VIVIENDA, para el trámite de saneamiento de titulación previsto en dicho Decreto Supremo (en el que está incluido el correspondiente a la formación de títulos supletorios), se aplica supletoriamente la Ley de Competencia Notarial en Asuntos No Contenciosos (Ley Nro. 26662, del 20-09-1996). Igualmente, será de aplicación la normatividad contenida en la Ley Nro. 27333 (“Ley Complementaria a la Ley Nro. 26662, la Ley de Asuntos No Contenciosos de Competencia Notarial, para la Regularización de Edificaciones”, del 27-07-2000), sobre todo los artículos 5 y 6 de dicha Ley.



JURISPRUDENCIA CASATORIA RELACIONADA CON EL PROCESO DE OTORGAMIENTO O FORMACIÓN DE TÍTULO SUPLETORIO

1. Jurisprudencia casatoria relacionada con aspectos generales del proceso de otorgamiento o formación de título supletorio:

- “... Esta Institución jurídica (formación de título supletorio) tiene como finalidad el perfeccionar el dominio del propietario de un bien que carece de documentos que acrediten su derecho y obtener el título de propiedad correspondiente” (Casación Nro. 488-98 / Ica, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 22-05-2000, pág. 5335).

- “... De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 504 inciso 1 del Código Procesal Civil, está facultado para demandar título supletorio el propietario de un bien que carece de documento que acredite su derecho -sea por ejemplo por supuestos de deterioro, pérdida o destrucción- contra su inmediato transferente o los anteriores a éste o sus respectivos sucesores para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente, debiendo el actor cumplir para ello con los requisitos especiales que establece el artículo 505 del mismo Cuerpo Procesal...” (Casación Nro. 3692-2006 / Ucayali, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 30-05-2008, págs. 22166-22167).

2. Jurisprudencia casatoria relacionada con los requisitos del proceso de otorgamiento o formación de título supletorio:

- “... El requisito substancial para que prospere la formación de títulos supletorios es la posesión...” (Casación Nro. 1040-99 / Huaura, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18-12-1999, pág. 4324).

- “... El otorgamiento de título supletorio previsto en el artículo quinientos cuatro inciso primero del Código Procesal Civil [...] consiste en la demanda que se entabla contra el transferente o los anteriores a éste para obtener el otorgamiento del título de propiedad correspondiente ante la carencia de documentos que acrediten el derecho del actor; no exigiéndose en este caso los requisitos de la posesión previstos para la prescripción adquisitiva de dominio a que se refiere el artículo novecientos cincuenta del Código Civil...” (Casación Nro. 43-2002 / Cajamarca, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 01-12-2004, págs. 13228-13229).