

TITULO SUPLETORIO Y TITULO MUNICIPAL O DE DOMINIO

FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL

El Estado en cumplimiento con una de las obligaciones como lo es garantizar el derecho a la propiedad y posesión; así también como ser protegidos en la conservación y defensa de los mismos, reconoce en La Constitución en el Art. 2 que toda persona tiene derecho a la propiedad y posesión y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos, esto siempre desacuerdo a las limitantes que la misma Constitución establece y las leyes secundarias, respecto a estas ultimas se refiere a lo que establece el Código Civil, La LENJVyOD, Ley de títulos sobre predios urbanos y RLRRPRH.¹

1. TITULO SUPLETORIO

1.1 CARACTERISTICAS:

- Sustituye el título originario y verdadero. (Art.16LENJVyOD)
- Esta limitado por una razón que se establece en el mismo “SIN PERJUICIO DE TERCERO CON MEJOR DERECHO”, para el caso que aparezca el dueño del inmueble titulado y este todavía tenga derecho, por no haber prescrito.
- El competente para titular el inmueble es el Notario. Art.16 LENJVyOD.*

1.2 PROCEDIMIENTO ART. 16 LENJVYOD

TITULO SUPLETORIO: Es el que sirve para suplir el título propio y adecuado de la adquisición de inmuebles o derechos reales, substituyendo el título originario y verdadero, revelador de la trasmisión o adquisición, en que se justifica que aquél existió, como acto o como documento, de un modo más o menos imperfecto.²

PREDIO RUSTICO: Es el que se encuentra ubicado fuera del perímetro urbano, en nuestra Constitución esta regulada en el Art. 105.

Olmedo Lope, Horacio José; Tesis para optar al grado de doctorado “Breves consideraciones al régimen de titulaciones de inmuebles en la legislación salvadoreña”, Universidad de El Salvador, 1998.¹

LEY DEL EJERCICIO NOTARIAL DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA Y DE OTRAS DILIGENCIAS.*

Enciclopedia Jurídica OMEBA. Tomo XXII. 1991.²

Solicitud:

El interesado se presentara ante los oficios del Notario quien elaborara una acta Notarial en la que hará constar que dicha persona se ha presentado a su oficina para iniciar las diligencias de Titulación supletoria, en la que se debe hacer constar los requisitos que establece el Art.700 del Código civil en relación con el Art. 62 RLRRPRH, como por ejemplo:

Las generales del interesado, la naturaleza del inmueble, la ubicación del inmueble, la extensión superficial; así como los colindantes con sus respectivos linderos, cargas del inmueble si las hubiere, fecha aproximada de la posesión y el valuó del terreno.

Acta Notarial:

a) Se dará lectura del acta Notarial y el notario elaborara una resolución donde plasmara la admisión de la solicitud y el nombramiento del Secretario de Actuaciones quien debe quien estar presente para aceptar el cargo, y ser juramentado y también citando al sindico municipal.

b) También, el Notario en el acta realizara la solicitud al instituto geográfico nacional (IGN) la respectiva Certificación Denominación catastral del inmueble, esto en el caso de que el titulante no la presente; pero si la presenta, el Notario deberá hacer la mención en el Acta Notarial, sobre “La omisión de solicitar dicha certificación por haber sido presentada”

c) En el Acta Notarial se mandara a Publicar y fijar los edictos de Ley una vez en el Diario Oficial y tres veces consecutivas en dos Diarios de circulación nacional y no será necesario la fijación de cartel en la oficina de notario. Art. 5 LENJVyOD.

Publicaciones de edictos:

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

Citación y seguimiento de las diligencias:

Por lo que se mandara a citar al Sindico Municipal, previa acreditación del mismo (por medio de la credencial que le entrega El Tribunal Supremo Electoral) y se le notificara al interesado.

Acta de señalamiento del examen de los testigos:

a) El Notario levantara acta notarial donde se señalara día y hora para el examen de los testigos que presentara: Los que serán interrogados de acuerdo a un cuestionario, cada uno separadamente.

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

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

d) Una vez realizada la interrogación de los testigos y habiendo levantado la Acta correspondiente, el notario pasara a levantar otra resolución en la que mandara a practicar la inspección de los Linderos y Mojones del inmueble que se pretende titular, señalando día y hora para ello; así como la citación al interesado, los testigos y el Sindico Municipal.

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

Resolución:

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

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

c) También se relacionara la tercera publicación del edicto hecha en el Diario Oficial a través de la fecha de su publicación y el número de recibo de ingreso. Aprobándose las diligencias.

Protocolización de resolución:

Seguidamente de la resolución Final, la cual el Notario deberá Protocolizarla y de la cual deberá de extenderse el respectivo Testimonio para su inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, con una razón que dice "SIN PERJUICIO DE TERCERO CON MEJOR DERECHO"; así como entregándosele las diligencias originales al interesado.

Inscripción:

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

1.3 EFECTOS QUE PRODUCE EL TITULO SUPLETORIO

Para poder establecer los surte el titulo supletorio es necesario tener presente que una vez inscrita la posesión. Esta surtirá todos los efectos legales que le corresponden de acuerdo a la ley.

- El tiempo de la posesión ya transcurrido, el cual se hace contar en la inscripción se tomara en cuenta para la prescripción, siendo esta un modo de adquirir que no requiere justo titulo, cuando se trate de la prescripción extraordinaria, a menos que aquella persona a quien la inscripción posesoria perjudique la contradiga y entonces el tiempo se contara de acuerdo al derecho común. Se reclama contradiciendo el tiempo de la posesión anterior a la inscripción en cualquier momento, siempre que no haya trascendido el tiempo necesario para la adquisición por prescripción del inmueble, entendido como el tiempo transcurrido antes de la inscripción ya que una vez inscrita, esta surtiendo efectos desde esa fecha bastando demostrar la inscripción es decir la posesión jurídica.
- Una vez inscrita la posesión del inmueble, no se inscribirá ningún otro titulo traslativo de dominio mientras no se declare en vía judicial que aquel es de mejor derecho aunque este sea otorgado con fecha anterior o posterior a la inscripción Art.711 inc.1° del Código Civil.^{3**}

Br. Xiomara Elisabeth Lara Umaña; Tesis para optar al grado de licenciado en Ciencias Jurídicas. De los títulos supletorios en la legislación salvadoreña. UFG 2003.³

CODIGO CIVIL y LEY DEL EJERCICIO NOTARIAL DE LA JURISDICCION VOLUNTARIA Y DE OTRAS DILIGENCIAS. **

- Practicada la inscripción el titulado esta capacitado para vender hipotecar o de conceder derechos sobre el inmueble a título gratuito u oneroso.⁴

1.4 DOCUMENTOS A PRESENTAR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS PARA INSCRIBIR UN TÍTULO SUPLETORIO.

Los documentos a presentar en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas son:

- El testimonio de la protocolización de la resolución final. (Art. 16 inciso 3° LENJVyOD)
- Presentar el Comprobante de Pago debidamente cancelado según el precio correspondiente al servicio e indicando en concepto de derechos de registro. (Art. 48 Ley relativas a las tarifas). ***

2. TÍTULO MUNICIPAL O DE DOMINIO ART. 1 Y SIGUIENTES DE LA LEY SOBRE TÍTULOS DE PREDIOS URBANOS.

TÍTULO MUNICIPAL

Las titulaciones Municipales, son las que versan sobre la acreditación de un derecho de posesión que tiene una persona sobre un inmueble de naturaleza Urbana, otorgado por un Alcalde; considerándose dentro de estos los terrenos Baldíos, Ejidales o Comunales. Siendo de la competencia del Alcalde Municipal el recibir la solicitud de la persona que pretende hacer valer su derecho ante terceros, por medio de un documento que acredite el dominio y demás derechos que dicho Título le acredite, pudiéndose inscribir en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, para salvaguardar su derecho.

PREDIO URBANO: Es el sitio en que hay edificios para habitar, ya sea en el poblado o en el campo.⁵

2.1 CARACTERÍSTICAS:

- Acreditan propiedad o dominio.
- Se refiere a Predios Urbanos “todo tenedor de inmuebles o predios urbanos. (Art. 1 Ley de títulos sobre predios urbanos).

Br. Xiomara Elisabeth Lara Umaña; Tesis para optar al grado de licenciado en Ciencias Jurídicas. De los títulos supletorios en la legislación salvadoreña. UFG 2003.⁴

LEY DEL EJERCICIO NOTARIAL DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA Y DE OTRAS DILIGENCIAS y LEY SOBRE TÍTULOS DE PREDIOS URBANOS ***

<http://elsalvadorlex.org/>⁵

- La Autoridades competentes para titular inmuebles urbanos son el Alcalde Municipal del lugar en que está situado el inmueble. Con las siguientes exenciones:
 - ✓ De que Sí la municipalidad fuere la dueña del predio que se trata de titular se hará la solicitud ante el Juez competente. (Art. 11 Ley de títulos sobre predios urbanos).
 - ✓ Cuando se trate de inmuebles urbanos cuya inscripción deba efectuarse en la Unidad del Registro Social de Inmuebles del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, por estar comprendidos en proyectos de interés social así calificados por el instituto libertad y progreso (Art. 16-A LENJVyOD)

2.2 PROCEDIMIENTO

Solicitud:

El poseedor de inmuebles o predios urbanos, que lo sea de buena fe y carezca de Título de Dominio, solicitará por escrito, en papel común al Alcalde del lugar donde estuviere situado el inmueble para que se le extienda el respectivo título. Esta solicitud debe contener todas la generales del solicitante, si lo hace por sí ó como apoderado ó representante legal, el valor del inmueble, su situación, linderos, el modo como lo haya adquirido, las dimensiones lineales en metros, si tiene carga ó derecho real que pertenezca á otra persona con quien hubiere proindivisión, los colindantes y su vecindario, los mojones ó cercas que marquen sus límites, la generales de la persona de quien ó quienes se haya adquirido, expresando si vivieren ó hubieren fallecido.

Admisión:

Reuniendo todas las condiciones enumeradas la solicitud, será admitida por el Alcalde, quien la mandará publicar por edictos que se fijarán en los lugares públicos de la población, y publicados en el Diario oficial por tres veces.

Inspección:

Transcurrido el término de quince días, contados de la última publicación del edicto, el Alcalde, acompañado del Secretario, del Síndico Municipal, de los interesados y de los colindantes, previa citación para que asistan, si quisieren, practicará una inspección del inmueble, con el objeto de rectificar las medidas y demás circunstancias expresadas en la solicitud, haciéndose constar todo en una acta que firmarán los concurrentes que sepan, si quisieren, todo bajo pena de nulidad.

Oposición:

a) Si no hubiere oposición, sin otro trámite ni diligencia, se extenderá el título en papel común, que será una Certificación del Acta, firmada y sellada por el Alcalde y su Secretario.

b) Si resultare oposición fundada en documentos públicos, privados o auténticos, referentes al inmueble que se trate de titular o se probare posesión en él por medio de testigos, el Alcalde se declarará incompetente y pasará los autos, con noticia de las partes, al Juez, a fin de ventilar en vía judicial los derechos en la forma correspondiente; y el Alcalde extenderá el título al que obtenga sentencia ejecutoriada a su favor.

c) Si se presentare oposición a la solicitud del título antes de expedirse éste, o antes de inscribirse en el Registro de la Propiedad, decidirá el Juez en juicio sumario, procediendo conforme el Art. 705 C., observándose esta disposición en todas sus partes, según el caso.

Si la oposición se hace en los casos previstos en los Arts. 706 (cuando se funde en documento inscrito), se cumplirán especialmente estas disposiciones.

Pago por título:

a) Cada solicitante pagará por la expedición del título, los derechos que establezca la respectiva Tarifa de Arbitrios Municipales.

b) Los títulos expedidos se registrarán en un protocolo que se formará y que se llevará como lo prescribe el decreto legislativo de 27 de marzo de 1897.

Inscripción:

a) Los títulos extendidos conforme a las disposiciones que preceden, serán inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz de la sección a que correspondan los inmuebles de que se trata, sin necesidad de otros antecedentes.

Si la Municipalidad fuere la dueña del predio que se trata de titular, se hará la solicitud ante el Juez de Primera Instancia de la jurisdicción donde está situado el inmueble.⁶

2.3 DOCUMENTOS A PRESENTAR EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS PARA INSCRIBIR UN TÍTULO MUNICIPAL.

Los documentos a presentar en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas son:

- El título: certificación del acta firmada y sellada por el Alcalde Municipal y su Secretario. (Art. 5 Ley de títulos sobre predios urbanos).
- Recibo de pago por Derechos de Registro (Art. 48 Ley relativas a las tarifas y otras disposiciones administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas)

3. REQUISITOS LEGALES DEL TÍTULO SUPLETORIO Y TÍTULO MUNICIPAL

TÍTULO SUPLETORIO	TÍTULO MUNICIPAL
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Para la titulación supletoria debe de tratarse de bienes inmuebles de naturaleza rustica. (Art.699 Código Civil) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Para la titulación municipal o de dominio debe de tratarse de bienes inmuebles de naturaleza urbana. (Art. 1 Ley sobre títulos de predios urbanos)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tener mas de diez años de estar quieta, pacífica y no interrumpida posesión del inmueble. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiene derecho a solicitarlo, el que reúna dos requisitos: ser poseedor de buena fe y carecer de título de dominio lo que debe ser probado para acreditar la posesión, por medio de la prueba testimonial y la inspección personal. (Art. 4 Ley de títulos sobre predios urbanos).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Solicitar la Instituto Geográfico Nacional la denominación catastral del o de los inmuebles correspondientes, solo que en este caso quien solicita es el Notario (Art. 35 Ley de Catastro) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El alcalde debe Solicitar la Instituto Geográfico Nacional la denominación catastral del o de los inmuebles correspondientes y la agregarán a los respectivos títulos. (Art. 35 Ley de Catastro)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Que el inmueble que se pretende titular, carezca de antecedente inscrito o que habiéndolo no se pueda inscribir. 	

4. SEMEJANZAS ENTRE TÍTULO SUPLETORIO Y TÍTULO MUNICIPAL.

TÍTULO SUPLETORIO	TÍTULO MUNICIPAL
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tener mas de diez años de estar quieta, pacífica y no interrumpida posesión del inmueble. Art.699 C.C. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Al igual se debe tener todo ese tiempo de posesión.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Que el inmueble que se pretende titular, carezca de antecedente inscrito o que habiendo este no fuera inscribible. Art.699 C.C. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Que el inmueble que se pretende titular, carezca de antecedente inscrito. Art. 4 Ley de títulos sobre predios urbanos
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Solicitar la Instituto Geográfico Nacional la denominación catastral del o de los inmuebles correspondientes, solo que en este caso quien solicita es el Notario. Si no hubiere información catastral, se hará relación de dicha circunstancia en el acta Notarial, comprobándola con la certificación respectiva. (Art. 35 Ley de Catastro). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El alcalde debe Solicitar la Instituto Geográfico Nacional la denominación catastral del o de los inmuebles correspondientes y la agregarán a los respectivos títulos. Si no hubiere información catastral, se hará relación de dicha circunstancia comprobándola con la certificación respectiva. (Art. 35 Ley de Catastro).

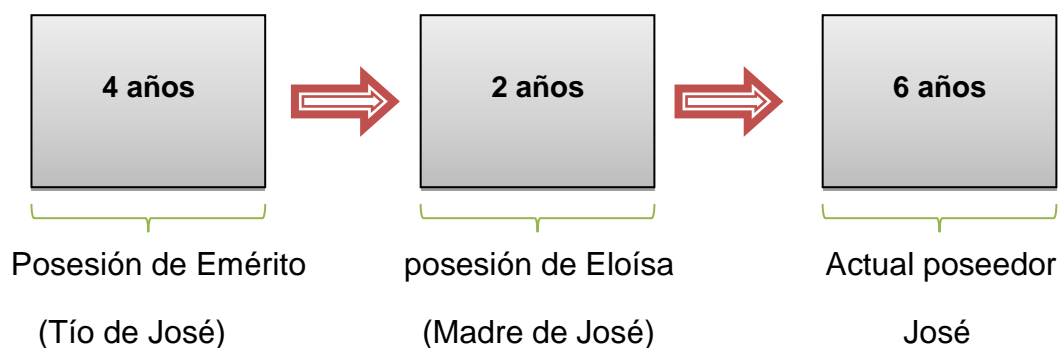
5. DIFERENCIAS ENTRE TÍTULO SUPLETORIO Y TÍTULO MUNICIPAL.

TÍTULO SUPLETORIO	TÍTULO MUNICIPAL
<p>El titulo: Es el testimonio de la protocolización de la resolución final. (Art. 16 inciso 3° LENJVyOD)</p>	<p>El titulo: Es la Certificación del acta firmada y sellada por el Alcalde Municipal y su Secretario. (Art. 5 Ley de títulos sobre predios urbanos)</p>
<p>El titular pagará por las diligencias lo que acuerde con el Notario.</p>	<p>Cada solicitante pagará por la expedición del título, los derechos que establezca la respectiva Tarifa de Arbitrios Municipales.(Art.7 Ley de títulos sobre predios urbanos)</p>

Se mandara a citar al Sindico Municipal, previa acreditación del mismo (por medio de la credencial que le entrega El Tribunal Supremo Electoral) y se le notificara al interesado.	En el caso del titulo municipal, no existe tal situación, por obvias razones, que el síndico pertenece a la municipalidad y ya conoce de tal diligencia. (Art.4 Ley de títulos sobre predios urbanos). ⁷
--	---

6. CASO PRÁCTICO:

- El señor **José**, ha tenido por 6 años la posesión de un inmueble de naturaleza rustica y visita la oficina del Notario **Ramón**, consultándole, de que ¿Si es posible que el inmueble pase a su nombre?, a lo que el Notario le pregunta: ¿Como adquirió el inmueble? Y **José** le dice: Que Antes que lo tuviera, era su madre **Eloísa** quien estaba en posesión del inmueble cultivabandolo y que lo tuvo por más de 2 años, antes de fallecer; pero que jamás lo inscribió. Ya que fue su Tío **Emérito** quien en un primer momento vivía en ese inmueble, que como nadie llegaba a revisarlo, el construyo una champa y estuvo por mas de 4 años, antes de dejárselo a **Eloísa**.



- Entonces el Notario responde: Que si bien es cierto que para titular supletoriamente un bien inmueble de naturaleza rustica se debe tener mas de diez años de estar quieta, pacifica y no interrumpida la posesión, en este caso es posible titular dicho inmueble ya que el Art. 2239 en relación con el Art. 756 del Código Civil, regulan lo referente a la “Acumulación de posesión”, ósea que si una cosa ha sido poseída sucesivamente y sin interrupción por dos o mas personas, puede tomarse el tiempo en su conjunto sumando el tiempo de posesión 4 años+2 años+6 años =12 años.

Br. Xiomara Elisabeth Lara Umaña; Tesis para optar al grado de licenciado en Ciencias Jurídicas. De los títulos supletorios en la legislación salvadoreña. UFG 2003.⁷

- Siempre y cuando no exista ninguna interrupción Natural o Civil de las que regula el Art. 2241 y Art. 2242 del Código Civil.

Como **José** afirma que todos han ejercido actos posesorios sin que otra haya entrado en ella, ya que manifiesta que primero estaba su tío y luego su madre, en ese sentido no ha existido interrupción Natural ya que si existiese ese tiempo de posesión de esa otra persona no se tomara en cuenta la Acumulación de posesión.

De igual manera no ha existido interrupción civil, pues el verdadero dueño no ejerció acciones contra el poseedor, pues esta dicho que su Tío Emérito en un primer momento vivía en ese inmueble, ya que “NADIE LLEGABA A REVISARLO”.

- Ya con ese conocimiento **José** solicita los servicios del Notario **Ramón** en las diligencias de titulación supletoria (Art. 699 del Código Civil, Art. 16 Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias) y demás procedimiento anteriormente desarrollado.

7. PREGUNTAS

1. El Sr. Pedro a tenido la posesión de un inmueble de naturaleza rustica desde el 2 de noviembre del año 2002 hasta la fecha, pero manifiesta que hace dos años apareció un supuesto dueño del inmueble, el cual le reclamo y le dijo que lo iba a demandar, pues el, no es dueño del inmueble, lo cual, hasta ahora, el Sr. Pedro no ha sido emplazado por parte ningún juzgado.

El Sr. Pedro quiere titular el inmueble para no tener problemas, sabiendo que usted es estudiante de Ciencias Jurídicas le pregunta:

¿Es posible titular el inmueble?

Si es posible titularlo supletoriamente por tratarse de un inmueble de naturaleza rustica, siguiendo las diligencias establecidas en el (Art.16 LENJVyOD), ya que Pedro tiene mas de diez años de estar quieta, pacifica y no interrumpida posesión del inmueble.

Respecto a la posesión no interrumpida, en (Art.2240 Código Civil), dice que es aquella que no ha sufrido ninguna interrupción natural o civil, si bien es cierto el Sr. Pedro dice que apareció el supuesto dueño y que le dijo que lo iba a demandar; en el caso que existiere una demanda, estaríamos en presencia de una interrupción civil, pero al no existir ninguna notificación de la misma (Art.181 y Art. 283 del CPCyM) no se puede presumir la existencia de tal demanda, ósea que no existe

pretensión judicial sobre ese inmueble (Art.2242 Código Civil y Art.90 CPCyM). Además la posesión siempre ha estado en manos del Sr. Pedro, ósea que puede solicitar los servicios de un Notario para iniciar las diligencias, aclarando que en algún momento pudiese existir oposición a la titulación.

2. ¿Puede el poseedor de un bien inmueble de naturaleza rustica, iniciar diligencias de titulación supletoria ante Notario, cuando en inmueble objeto de la titulación carece de información catastral?

- a) No, ya que un requisito esencial para iniciar diligencias de titulación supletoria es la denominación catastral extendida por el Instituto Geográfico Nacional.
- b) Si, mientras este compruebe que el inmueble es de su propiedad.
- c) No, ya que la ley lo prohíbe expresamente.
- d) Ninguna de las anteriores

Respuesta correcta: Si es posible iniciar las diligencias, según el Art. 35 inciso 1° parte final de la Ley de catrasto, que establece: En el caso que no hubiere información catastral, se hará relación de dicha circunstancia comprobándola con la certificación respectiva, es decir que el Instituto Geográfico Nacional expedirá a su defecto una certificación que compruebe la carencia de información catastral y así darle seguimiento a las diligencias.

3. ¿Cuándo el interesado presenta la solicitud para iniciar las Diligencias de Titulación Municipal o de Dominio, y no se cita al Síndico Municipal, esto acarrea nulidad de las diligencias?

- a) Si, ya que es Sindico Municipal debe de dar su opinión sobre el seguimiento de las diligencias.
- b) Si, pues se debe descartar que el inmueble rustico objeto de la titulación no es propiedad de la Municipalidad.
- c) Si, ya que el Notario tiene la obligación de citar al Sindico Municipal en el Acta Notarial.
- d) Ninguna de las anteriores

Respuesta correcta: No, pues en las diligencias de Titulación Municipal o de Dominio, la solicitud que presenta el titular ya ha sido admitida por el Alcalde y es hasta después de transcurridos los quince días contados de la última publicación del edicto, que intervine el Sindico Municipal, cuando este, acompaña al Alcalde a una inspección del inmueble, con el objeto de rectificar las medidas y demás circunstancias expresadas en la solicitud, esto en base al Art. 3 y 4 de la Ley sobre títulos de predios urbanos.

4. En las diligencias de titulación Municipal o de Dominio cuando se extiende el título, este debe ser firmado por:

- a) El Alcalde Municipal y El Síndico Municipal.
- b) El Alcalde Municipal y los concurrentes que sepan, si quisieren, todo bajo pena de nulidad.
- c) El Alcalde y su Secretario.
- d) Ninguna de las anteriores.

Respuesta correcta: Es el literal “c” ya que en Art. 5 de la Ley sobre títulos de predios urbanos dice que: Practicada la inspección del inmueble, si no hubiere oposición, sin otro trámite ni diligencia, se extenderá el título, que será una Certificación del Acta, firmada y sellada por el Alcalde y su Secretario.

5. ¿Qué requisito se exige para poder inscribir el testimonio de la resolución final que realiza el Notario, en las diligencias de Título supletorio?

- a) Que el inmueble tenga antecedente inscrito en el Registro.
- b) Que no haya habido oposición.
- c) Que los vecinos acrediten su permanencia en el inmueble por más de diez años.
- d) Ninguna de las anteriores.

Respuesta correcta: Que el inmueble carezca de antecedente inscrito, Art. 41 RLRRPRH, pues cuando ya existe un título inscrito, no se podrá inscribir otro presentado con posterioridad, esto en base a la Prioridad registral.

CONCLUSIÓN

Como hemos comprendido en el presente trabajo, podemos decir que los TITULOS SUPLETORIOS Y MUNICIPALES, son muy importantes en la vida jurídica, y en la vida de cada persona, por ser aquellos que les sirven para comprobar la posesión y el dominio que ejercen sobre los bienes inmuebles que se encuentran en la situación de no contar con su respectivo título de propiedad.

Los Títulos Supletorios le sirven de instrumentos a las personas para respaldar sus derechos ante terceros, y como pudimos darnos cuenta servirán para comprobar el dominio y los derechos reales constituidos sobre los bienes inmuebles que poseen, y substituye él título originario y verdadero, revelador de la transmisión o adquisición, en que se justifica que aquél existió, como acto o como documento, de un modo más o menos imperfecto.

En cambio las titulaciones Municipales, como pudimos darnos cuenta son las que versan sobre la acreditación de un derecho de posesión que tiene una persona sobre un inmueble de naturaleza Urbana, otorgado por un Alcalde, dentro de estos los terrenos Baldíos, Ejidales o Comunales que una persona pretende hacer valer su derecho ante terceros, por medio de un documento que acredite el dominio y demás derechos que dicho Título le acredite.

En vista de los TITULOS SUPLETORIOS, como también, TITULOS MUNICIPALES, se justifica la necesidad de inscribir en el registro los títulos o instrumentos en que se reconocen transfiere, modifique o cancele el dominio o posesión de inmueble sobre los derechos reales constituidos sobre ellos, por que con esto el titulado puede realizar como notamos actos que solo podría realizar como dueño, pues se presume como tal, luego de a ver adquirido el respectivo título inscrito.

BIBLIOGRAFÍA:

- Olmedo Lope, Horacio José; Tesis para optar al grado de doctorado “Breves consideraciones al régimen de titulaciones de inmuebles en la legislación salvadoreña”, Universidad de El Salvador, 1998.
- Br. Xiomara Elisabeth Lara Umaña; Tesis para optar al grado de licenciado en Ciencias Jurídicas. De los títulos supletorios en la legislación salvadoreña. UFG 2003.
- Enciclopedia Jurídica OMEBA. Tomo XXII. 1991.

PAGINAS WEB

- <http://www.cnr.gob.sv/>
- <http://elsalvadorlex.org/>

LEGISLACIÓN:

- CONSTITUCION DE LA REPUBLICA.
- CODIGO CIVIL.
- LEY DEL EJERCICIO NOTARIAL DE LA JURISDICCION VOLUNTARIA Y DE OTRAS DILIGENCIAS.
- LEY SOBRE TITULOS DE PREDIOS URBANOS.
- LEY DE CATASTRO.
- REGLAMENTO DE LA LEY DE RESTRUCTURACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS.
- LEY RELATIVAS A LAS TARIFAS Y OTRAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS.
- CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL

ANEXOS

SOLICITUD DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL PARA LA OBTENCIÓN DE LA DENOMINACIÓN CATASTRAL DEL O DE LOS INMUEBLES CORRESPONDIENTES OBJETO DE LA TITULACION SUPLETORIA O MUNICIPAL; COMO REQUISITO INDISPENSABLE PARA DICHAS DILIGENCIAS. (ART. 35 LEY DE CATRASTO)

No. DE TRANSACCION : _____		
DIRECCION DEL INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL		
SOLICITUD DE SERVICIOS		
FORMULARIO 1		
F0059 - 4		
I. SERVICIO		
INFORME CATASTRAL <input type="checkbox"/>	CERTIFICACIONES CATASTRALES <input type="checkbox"/>	REVISION DE PROYECTOS <input type="checkbox"/>
CARÁCTER LEGAL (ESPECIFIQUE)	DILIGENCIAS DE:	PERIMETRO GENERAL <input type="checkbox"/>
_____	TITULO DE PROPIEDAD O DOMINIO <input type="checkbox"/>	FRACCIONAMIENTO <input type="checkbox"/>
_____	TITULO SUPLETÓRIO <input type="checkbox"/>	OTROS <input type="checkbox"/>
_____	OTROS <input type="checkbox"/>	
OTROS SERVICIOS (ESPECIFIQUE) : _____		
NOMBRE COMPLETO DE LA PERSONA A FAVOR DE QUIEN SE EMITIRA LA CERTIFICACION O INFORME CATASTRAL : _____		
NOMBRE DE LA PERSONA A QUIEN SE LE PUEDE ENTREGAR EL DOCUMENTO: _____		
II. DATOS CATASTRALES Y REGISTRALES DEL INMUEBLE		
NATURALEZA	UBICACIÓN CATASTRAL	DATO REGISTRAL
URBANA <input type="checkbox"/>	MAPA O SECTOR CATASTRAL _____	MATRICULA _____
RURAL <input type="checkbox"/>	NUMERO DE PARCELA _____	INSCRIPC. / LIBRO _____
	AREA CATASTRAL _____	NO POSEE <input type="checkbox"/>
III. DATOS RELATIVOS AL INMUEBLE Y PROPIETARIO		ESPACIO EXCLUSIVO PERSONAL DEL CENTRO NACIONAL DE REGISTROS
NOMBRE DEL PROPIETARIO O POSEEDOR _____ TEL : _____		VALOR A CANCELAR
DIRECCION COMPLETA DEL INMUEBLE: _____ DEPARTAMENTO : _____		IVA INCLUIDO
MUNICIPIO : _____ CTON. - CASERIO : _____		
BARRIO / COLONIA, CALLE, PASAJE Y NUMERO DE CASA : _____		
LUGAR CONOCIDO COMO : _____		PAGO
DOC. DE IDENTIFICACION : _____ NIT : _____		CANCELADO <input type="checkbox"/>
NOMBRE DEL PROPIETARIO ANTERIOR : _____		NO REQUERIDO <input type="checkbox"/>
(Aplica en caso de Certificación o Informe Catastral)		FACTURA No. _____
NOMBRE DEL RESPONSABLE DE FIRMAR EL PLANO : _____		
DUI: _____ NIT: _____		
TIEMPO DE RESIDIR EN EL INMUEBLE : _____		
(Aplica en caso de Certificación o Informe Catastral)		
IV. DATOS COMPLEMENTARIOS DEL SOLICITANTE		
NOMBRE DE LA PERSONA QUE PRESENTA Y/O CON LA QUE SE PUEDE OBTENER INFORMACION ADICIONAL SOBRE EL INMUEBLE : _____		
DIRECCION COMPLETA : _____ DEPARTAMENTO : _____		
MUNICIPIO : _____ CTON. - CASERIO : _____		
BARRIO / COLONIA, CALLE, PASAJE Y NUMERO DE CASA : _____		
TELEFONO : _____ DOCUMENTO DE IDENTIFICACION : _____		
(Número, fijo) (DUI, Pasaporte o Licencia)		
NIT : _____		
CORREO ELECTRONICO: _____ FECHA : _____		
RECIBIDO POR		
FIRMA DEL SOLICITANTE		
<p>A) El llenado de la información, datos y servicio solicitado, son de exclusiva responsabilidad del Solicitante. B) Se recomienda asesorarse Jurídica y Registralmente antes de requerir un servicio en las Ventanillas de Catastro. C) No es posible realizar cambios en el servicio solicitado, una vez generada la transacción. (Ver literal A). D) Al solicitar Certificaciones o Informes Catastrales, es indispensable colocar Esquema de Ubicación y demás datos al reverso de esta solicitud.</p>		

CERTIFICACIÓN DE LA DENOMINACIÓN CATASTRAL (ART. 35 LEY DE CATRASTO, ART. 16 INCISO 2° LENJVyOD)



ZONA OCCIDENTAL N°: 022003000218
CERTIFICACION DE LA DENOMINACION CATASTRAL

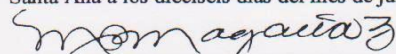
El infrascrito Coordinador Catastral Departamental de Santa Ana del **CENTRO NACIONAL DE REGISTROS**, **CERTIFICA**: Que el inmueble de naturaleza urbana, situado en Colonia San Luis, del Municipio de Metapán, Departamento de Santa Ana, del cual el señor _____ solicita Certificación de la Denominación Catastral, a fin de ser agregada a las diligencias de Título Supletorio, promovidas a favor de

Como resultado de la inspección efectuada en el inmueble y según investigaciones realizadas en el Centro Nacional de Registros se determino que:

- I. El inmueble objeto de la presente solicitud, esta ubicado en el sector 0207U13 parcela 0071, de un área de 775.27 M2.
- II. La posesión material la ejerce la señora _____.
- III. Según investigación en C.N.R. de Santa Ana se encontró documento inscrito que se relaciona con el inmueble que pretenden titular a la matrícula 20003789, a favor de Adán Vidal Galdaméz, pero al verificar matrícula ya no tiene resto registral, existe presentación a favor de la poseedora, la que esta observada por falta de Cabida Registral.
- IV. La colindancia establecida en el inmueble es la siguiente:
 - NORTE** : Roberto Peraza.
 - ORIENTE** : mario Antonio Peraza.
 - SUR**: Adán Castro Rosales, calle de por medio.
 - PONIENTE**: Alcaldía Municipal de Metapán.

Y para ser entregada al señor _____
 Santa Ana a los dieciseis dias del mes de julio de _____

_____ extendiendo, firmo y sello la presente en


 Arq. Mónica Patricia Magaña Zavaleta
 Coordinador Catastral



1ª CALLE PONIENTE Y 43 AVENIDA NORTE N° 2310, SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.
 PBX (503) 260-8000 . FAX: (503) 260-6407

e-mail: ccrinf@cc.com.sv

RECIBO DE PAGO POR SERVICIOS CATASTRALES (OBTENCIÓN DE LA DENOMINACIÓN CATASTRAL)

No. DE TRANSACCION : _____

DIRECCION DE INSTITUTO GEOGRAFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL
ORDEN DE COMPRA DE PRODUCTOS CATASTRALES F0060-3

I. PRODUCTO

LISTADO DE PROPIETARIOS UBICACIÓN CATASTRAL

OTROS : _____

II. DATOS SOBRE EL INMUEBLE

MAPA O SECTOR CATASTRAL: <u>47320500</u>	VALOR A CANCELAR	PAGO
NUMERO DE PARCELA : <u>2092</u>		CANCELADO <input type="checkbox"/>
RURAL <input type="checkbox"/> IMPRESIÓN <input type="checkbox"/>		NO REQUERIDO <input type="checkbox"/>
URBANO <input type="checkbox"/>	ELABORADO POR	
PARA LISTADO DE PARCELARIOS: NUMERO DE LINEAS A CANCELAR : _____	<i>Oscar A.</i>	

Nota : Venta de productos en digital (raster) únicamente en la Unidad de Comercialización, Oficina Central de San Salvador. 08 Nov 2012 Restricciones aplican

NOTA: EL CUAL DEBERA PAGARSE EN LA COLECTURÍA DE EL REGISTRO.

- **EL PAGO DE LA CERTIFICACIÓN E INFORME CATASTRAL, DEBERÁ PAGARSE SEGÚN LA TABLA RESPECTIVA EN BASE A LA DISTANCIA DEL INMUEBLE.**

Distancia (Km)	0 a 20	21 a 40	41 a 60	61 a 100	101 a Mas
Área Parcela (m ²)					
0 a 200	\$33.90	\$39.55	\$48.59	\$54.24	\$73.45
201 a 400	\$37.29	\$42.94	\$50.85	\$56.60	\$76.84
401 a 600	\$39.55	\$45.20	\$54.24	\$59.89	\$79.10
601 a 800	\$42.94	\$48.59	\$56.50	\$62.15	\$82.49
801 a 1000	\$45.20	\$50.85	\$59.89	\$65.54	\$84.75
1001 a 5000	\$54.24	\$59.89	\$67.80	\$73.45	\$96.05
5001 a 10000	\$59.89	\$67.80	\$73.45	\$84.75	\$101.70
10001 a Mas	\$65.54	\$71.19	\$84.75	\$96.05	\$107.35

Llegar a otro poste de cemento, linda con propiedad de la señora Vicencia Girón López. El inmueble así relacionado gozara de servidumbre de transito por el rumbo Oriente de un metro con cincuenta centímetros de ancho por un largo de cuatro metros setenta centímetros. De una extensión superficial de CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, Dicho inmueble lo hubo obtenido por compra que hizo al señor San Silvestre Canizalez Palacios en Escritura Publica de Compraventa otorgada en esta ciudad a las quince horas del día veintinueve de marzo del corriente año, ante los oficios de la Notario Jacqueline Dalila Solano Baires del domicilio de San Salvador, que no fue inscribible por no estar su antecedente, que sumando la posesión material de su antecesor mas la de la señorita Alicia Beatriz Gutiérrez Sánchez, tiene mas de diez años de poseerlo en forma quieta pacífica e ininterrumpida, sin que nadie se lo haya estorbado. Lo estima en la cantidad de TRES MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA no tiene cargas ni derechos reales de ajena pertenencia no existe proindivisión de persona alguna, todos los colindantes son de este domicilio, la solicitud fue presentada por ALICIA BEATRIZ GUTIERREZ SANCHEZ, el catorce de mayo del corriente año, admitida que se le fue se le dio el tramite legal correspondiente, mandándose a publicar los edictos que manda la Ley, habiéndose aparecido la ultima y tercera publicación en el ejemplar del Diario Oficial del NUMERO 126 TOMO No 380 de fecha Lunes siete de julio del año dos mil ocho, habiendo transcurrido mas de quince días después de su ultima publicación, previa cita de partes y a solicitud de la parte interesada y no habiéndose presentado oposición en el acto de la inspección y mensura, ni anteriormente ni en el transcurso de las diligencias, por ninguna persona alegando mejor derecho. Por tanto: esta Alcaldía de conformidad a la Ley de Predios Urbanos Art. 5. Decreto Legislativo de fecha diecisiete de mayo de mil novecientos y sus reformas posteriores. Resuelve: Extenderse Titulo de Propiedad a favor de la señorita ALICIA BEATRIZ GUTIERREZ SANCHEZ, de veintiocho años de edad, Estudiante, de este domicilio, con Documento Único de Identidad Número cero uno cuatro tres siete cero uno-cinco y con número de Identificación

Tributaria cero ochocientos cinco-ciento cincuenta mil setecientos ochenta-ciento uno-seis; teniéndose como única y exclusiva dueña del inmueble relacionado sin perjuicio de terceros que tenga mejor derecho, debiendo pagar las tasas Municipales correspondientes, se hace constar que se ha cumplido con lo ordenado el Art. 35 de la Ley de Catastro Nacional, mandándose copia de la Solicitud al señor Jefe Departamental de Catastro. En consecuencia Protocolícese la presente Acta y extiéndase Certificación de esta Acta, a la señorita ALICIA BEATRIZ GUTIERREZ SANCHEZ, de generales antes mencionadas, para que le sirvan de Legal Título de Propiedad y no habiendo mas de que constar se levanta la presente acta que después de leída firmamos.

(Firma de Alcalde). (Antonio Sánchez Girón); (secretario Municipal) firmas Rubricadas

Así al número ____ folios_____ vuelto del libro de Protocolo de Predios Urbanos que esta Alcaldía Municipal lleva durante el corriente año y para ser entregado al señor ANTONIO SANCHEZ GIRON, para que le sirva de Legal Título de Propiedad, extendiendo firma y sello el presente Testimonio.

En la Alcaldía Municipal de Olocuilta, a los veintisiete días de octubre del año dos mil ocho.-

Dr. MARVIN ULISES RODRÍGUEZ
GALLARDO

Licda. ANA DELMY DE JESUS

ALCALDE MUNICIPAL

SECRETARIA MUNICIPAL