



## DERECHO INNOVADOR

Por **MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ**

# MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ // INVASORES CON TÍTULO

14.07.2015  
11:02 AM

El título supletorio no sirve de título inmediato de adquisición de la propiedad inmueble. El título supletorio es un documento que otorga un juez de la República. Quien dejando a salvo los derechos adquiridos por terceros sobre el inmueble, declara título suficiente de propiedad de lo construido sobre el mismo. Se trata del Derecho de Superficie que tienen aquellos que con sus únicas expensas, han construido bienhechurías en el terreno que ocupan. De forma que por petición del interesado, el tribunal decreta propiedad de las bienhechurías, no del terreno. Dicho título concede el derecho de poseer (posesión) a favor del beneficiario. Por tanto, el título supletorio no concede propiedad sobre el terreno. Por ello se llama supletorio, por cuanto "suple" la ausencia del título de propiedad de lo construido en el terreno hasta la fecha de su adquisición en el tribunal.

Lo anterior supone que quien solicita este título, no es dueño del terreno. De serlo, no requiere su obtención, por cuanto la Ley afirma que el dueño del piso lo es también de lo construido en él. El único documento que demuestra propiedad del inmueble, es el título de propiedad expedido por el Registrador Subalterno respectivo. Hacemos la aclaratoria, por cuanto en la práctica existe la falsa creencia de señalar al título supletorio como suficiente para probar propiedad del inmueble. Por tal motivo los registradores se niegan a registrar aquellos títulos supletorios presentados por poseedores no propietarios del inmueble; salvo que el dueño del bien haya dado su consentimiento expreso por escrito autorizando dicha protocolización. Distinto ocurre con los terrenos municipales.

El título supletorio: "No es título de propiedad del inmueble, ni lo suple". Esto aplica a los terceros poseedores, invasores o no propietarios, que careciendo de título de propiedad del inmueble pretenden obtener por vía judicial, un título que acredite derechos de propiedad sobre un terreno ajeno. Nos referimos al invasor de oficio que exhibe título supletorio para justificar sus actuaciones ilícitas. Invade la finca y opone a su legítimo ocupante e incluso al propietario, un título supletorio evacuado en fecha reciente. La autoridad local (Guardia Nacional o Policía Municipal) al ver que el invasor y el propietario presentan cada uno documentos con sellos húmedos de un tribunal, deciden abstenerse de participar y recomiendan a las partes acudir a los tribunales a resolver sus diferencias.

Los títulos supletorios no señalan el documento previo que revele la propiedad del inmueble. Es el título inmediato de adquisición lo que verifica el tracto sucesivo o tradición de la propiedad, la relación que existe entre el actual y el anterior titular del derecho de propiedad cuya protocolización se solicita. El título supletorio no sirve de título inmediato de adquisición de la propiedad inmueble. No se puede transformar la simple posesión sobre el suelo, en derecho de propiedad. Quien desee vender un inmueble indicará no sólo la causa de adquisición (compra, donación, permuta u otras), sino también el título anterior donde el propietario vendedor a su vez adquirió la propiedad. Nuestro legislador prevé acciones para restituir el derecho de propiedad violado o perturbado por el invasor. Corresponde al propietario víctima de la invasión, demandar al invasor dentro de la oportunidad establecida, de lo contrario, el invasor adquiere de derecho, protección legal.

Abogado Litigante. Profesor UCV, UCAB y USM. [asomivis@cantv.net](mailto:asomivis@cantv.net)

## ¡Participa!

Envíanos tus comentarios

Para escribir tus comentarios en las notas, necesitas ser usuario registrado de **EL UNIVERSAL**. Si no lo eres, [Regístrate aquí](#)



## Manuel Alfredo Rodríguez

[asomivis@gmail.com](mailto:asomivis@gmail.com)

Abogado UCV (1989). Especialización y Magister Scientiarum en Derecho Penal. Especialización Docencia Universitaria. Doctorado en Derecho Constitucional. Post-Doctorado en la Universidad Fermín Toro (en curso). Estudios Superiores en el IESA y UNIMET. Profesor Universitario Pre y Postgrado USM, UCV y UCAB.

Twitter: [@UCV\\_MAR](#)  
Facebook: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)  
Youtube: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)  
LinkedIn: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)  
Google+: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)

## Para los usuarios

### Glosario

**BLOG.** También llamado bitácora, es un sitio web periódicamente actualizado que recopila cronológicamente textos de uno o varios autores donde el más reciente aparece primero, con un uso o temática particular, siempre conservando el autor la libertad de dejar publicado lo que crea pertinente. Existen blogs personales, periodísticos, empresariales, etc. **BLOGUERO.** Autor de publicaciones para formato de blog. **BLOGOSFERA.** Conjunto de blogs agrupados por algún criterio específico (localización, temática, idioma). El término fue acuñado en 2002 por William Quick. (Fuente: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)).

## Archivo

Selecciona el año 2016 ▼

◀ Abril Mayo Junio Julio Agosto Septiembre Octul ▶

Venta del apartamento hipotecado con opción de compra y arras abogado

Acusación fiscal y cárcel por estafa inmobiliaria abogado en caracas

Delitos informáticos, bancarios y cambiarios abogado en caracas venezuela

ofensas condenables abogado en caracas venezuela

¿Arrendatarios propietarios? abogado en caracas venezuela

Inquilinos compradores abogado en caracas venezuela

exequatur sentencia extranjera abogado caracas

estafa fraude inmobiliario abogado en caracas

defensa audiencia citación CICPC

investigaciones penales abogado

Custodia menor lopna

Demanda régimen visita

registro de marcas SAPI

Competencia Desleal

Contrato de seguro, póliza y pago de indemnización por siniestro abogado

Cómo cobrar una indemnización por accidente abogado en caracas venezuela

bienes en concubinato abogado en caracas venezuela

separación del hogar abogado en caracas venezuela

Trabajadores sin reenganche abogado en caracas venezuela

contrato colectivo abogado en caracas venezuela

opción de compra venta abogado caracas

delincuencia organizada CICPC abogado

LOPNA caracas

Partición de herencia

Poliza de seguros

indemnización daño moral

abogado penalista caracas Venezuela

separación de cuerpos

## Links de interés

### Derecho Innovador en Twitter

En español |

correo (obligatorio)  
crucita@yahoo.com.ve

clave (obligatorio)  
••••••••

INGRESAR

**El Universal** respeta y defiende el derecho a la libre expresión, pero también vela por el respeto a la legalidad y a los participantes en este foro. Invitamos a nuestros usuarios a mantener un contenido y vocabulario adecuado y apegado a las leyes.

**El Universal** no se hace responsable por las opiniones emitidas en este espacio. Los comentarios aquí publicados son responsabilidad de quién los escribe.

**El Universal** no permite la publicación de mensajes anónimos o bajo seudónimos.

**El Universal** se reserva el derecho de editar los textos y de eliminar aquellos que utilicen un lenguaje no apropiado y/o que vaya en contra de las leyes venezolanas.

## Comentarios (1)

Por Yanet Bravo  
14.07.2015  
11:04 AM

sino también el título anterior donde el propietario vendedor a su vez adquirió la propiedad.

**El Universal** no se hace solidario de las opiniones emitidas por sus usuarios.

[Ver reglamento de Blogs de eluniversal.com](#)

Alianzas

**EL UNIVERSAL**

[Cómo anunciar](#) | [Suscripciones](#) | [Contáctenos](#) | [Política de privacidad](#)

[Términos legales](#) | [Condiciones de uso](#) | [Condiciones generales de publicación](#) | [Mapa del Sitio](#) | [Ayuda](#)

El Universal - Todos los derechos reservados 2015