

**INVASORES CON TITULO ABOGADOS EN
VENEZUELA CARACAS**

www.protejase.com.ve

asomivis@gmail.com

+58 0212 753-9207

+58 0212 753-4220

+58 0212 753-7186

+58 0212 753-7258

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ – INVASORES CON TITULO

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.