

346.044

Ø 516

1969

F. J. y C5

Ej. 1.

081161

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

Y

CIENCIAS SOCIALES

—

Breves Consideraciones al Régimen de  
Titulación de Inmuebles en la Legislación  
Salvadoreña

TESIS DOCTORAL

PRESENTADA POR

Horacio José Olmedo Lope

COMO ACTO PREVIO DE SU INVESTIDURA ACADEMICA  
PARA OBTENER EL TITULO DE

DOCTOR EN JURISPRUDENCIA  
Y CIENCIAS SOCIALES

—

SAN SALVADOR,

EL SALVADOR,

CENTRO AMERICA.

SEPTIEMBRE DE 1969



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

RECTOR :

Dr. José María Méndez

SECRETARIO  
GENERAL :

Dr. José Ricardo Martínez

-----  
DECANO:

Dr. René Fortín Magaña

SECRETARIO:

Dr. Fabio Hércules Pineda

*Martín / 1 - 3. / 69 / 00515*



TRIBUNALES EXAMINADORES DE EXAMENES  
PRIVADOS

MATERIAS CIVILES, PENALES Y MERCANTILES

Presidente: Dr. Salvador Samayoa  
1er. Vocal: Dr. Gabriel Gallegos Valdés  
2o. Vocal: Dr. José Romeo Flores

CIENCIAS SOCIALES, CONSTITUCION Y LEGISLACION  
LABORAL

Presidente: Dr. Marcos Gabriel Villacorta  
1er. Vocal: Dr. Francisco Bertrand Galindo  
2o. Vocal: Dr. Oscar Quinteros Orellana.

MATERIAS PROCESALES Y LEYES ADMINISTRATIVAS

Presidente: Dr. Napoleón Rodríguez Ruiz p.  
1er. Vocal: Dr. Juan Adalberto Menjivar  
2o. Vocal: Dr. Ulises Ayala Pino.

ASESOR DE TESIS:

Dr. José Ignacio Paniagua

TRIBUNAL CALIFICADOR DE TESIS:

Presidente:	Dr. Napoleón Rodríguez Ruiz p.
1er. Vocal:	Dr. Mauricio Roberto Calderón
2o. Vocal:	Dra. Virginia del Pilar Minero

-----

ACTA DE APROBACION DE TESIS

"En el Decanato de la Facultad de Jurisprudencia y ciencias Sociales: San Salvador, a las diecisiete horas y quince minutos del día dieciocho de Septiembre de mil novecientos sesenta y nueve. Reunidos los suscritos miembros del jurado nombrado para calificar la Tesis Doctoral presentada por el Br. HORACIO JOSE OLMEDO LOPE, intitulada "Breves Comentarios al Régimen de Titulación de Inmuebles en la Legislación Salvadoreña", por UNANIMIDAD de votos ACUERDAN: a) Aprobar el trabajo sometido a su consideración; b) Considerar al alumno capaz de defenderla, después de haberlo sometido al exámen que prescribe el reglamento respectivo; c) En vista del valor pedagógico del trabajo, el Jurado por UNANIMIDAD acordó recomendar la tesis para su publicación.- No habiendo más que hacer constar se termina ésta acta que firmamos."

NAPOLEON RODRIGUEZ RUIZ  
Presidente

MAURICIO ROBERTO CALDERON  
Primer Vocal

VIRGINIA DEL PILAR MINERO  
Segundo Vocal

DEDICO LA PRESENTE TESIS:

A mi querida Madre Irma Graciela Lope

A mi esposa adorada Virginia del Carmen

A mi hija Any Jeannete

A mis suegros: José Alejandro Chávez y Virginia Funes de  
Chávez, con todo cariño.

-----

## I N D I C E

### I N T R O D U C C I O N

I.	Concepto de título . . . . .	1
II.	De los Inmuebles rústicos y urbanos . . . . .	1
III.	Plan de Desarrollo . . . . .	5

### CAPITULO I

#### EVOLUCION HISTORICA DE LA DISTRIBUCION DE LA TIERRA Y TITULACION DE LA MISMA

I.	De algunos aspectos sobre la distribución de la tierra en la Epoca Colonial.	
	a) Tierras de propiedad de la Corona Española . . . . .	6
	b) Tierras de propiedad privada . . . . .	7
	c) Tierras de propiedad de la Iglesia . . . . .	7
	d) Tierras de propiedad Colectiva: 1o. Fundo legal.	
	2o. Ejidos.	
	3o. Tierras de Propios	
	4o. Tierras de carácter Comunal.....	7
II.	De la Independencia a las leyes de extinción de ejidos y Comunidades:	
	1) Comentarios a la legislación: a) Fundamento . . . . .	9
	b) Características. . . . .	9
	c) Consecuencias . . . . .	9
	2) Contexto de las leyes . . . . .	11

a) Ley de extinción de Comunicaciones del 23 de Febrero de 1881 . . . . .	11
b) Reglamento para la división de los terrenos Comunales, del 10. de Mayo de 1881. . . . .	13
c) Ley de extinción de terrenos ejidales, del 2 de Marzo de 1882 . . . . .	16
d) Decreto Legislativo del 27 de Marzo de 1897 . . .	20

CAPITULO II

DE NUESTRO SISTEMA DE TITULACION.

I. Clasificación . . . . .	24
II. Cuadro comparativo de nuestro sistema procesal de titula- ción: 1o. Solicitud . . . . .	25
2o. Característica de la titulación . . . . .	25
3o. Admisión de la solicitud . . . . .	26
4o. Apertura pruebas o inspección . . . . .	26
5o. Resolución e inscripción . . . . .	27
6o. Impugnación . . . . .	27
7o. Oposiciones . . . . .	28

CAPITULO III

TITULACION DE TERRENOS EJIDALES, COMUNALES Y BALDIOS.

I. Historia:	
a) Regulación de terrenos ejidales, comunales y balíos hasta 1907 . . . . .	29
b) Ley Agraria de 1907 . . . . .	29
c) Ley Agraria de 1941 . . . . .	35



II.	TERMINOLOGÍA	
	a) Tierras Ejidales . . . . .	36
	b) Tierras Comunales . . . . .	37
	c) Tierras Baldías . . . . .	37
III.	De la transferencia del dominio en los terrenos que fueron ejidales, comunales o baldíos, poseídos por - particulares . . . . .	38
IV.	Autoridades competentes para la titulación . . . . .	42
V.	Breves problemas procesales y sustantivos . . . . .	45
VI.	Proyectos de ley relativos a terrenos ejidales, comuna- les o baldíos . . . . .	49

CAPITULO IV

TITULACION DE PREDIOS URBANOS.

I.	Historia . . . . .	56
II.	Fundamento de la ley. . . . .	62
III.	Características de los títulos de predios urbanos . . . . .	62
IV.	Autoridades competentes para titular inmuebles Urbanos. . . . .	65
V.	Omisión importante en la Revista del Ministerio de Jus- ticia número uno, de 1959 . . . . .	66
VI.	Oposiciones en las diligencias de titulación de predios Urbanos . . . . .	67

CAPITULO V

TITULOS SUPLETORIOS

I.	Naturaleza Jurídica de los títulos supletorios . . . . .	72
	a) Títulos supletorios de predios urbanos . . . . .	72

	b) Los títulos supletorios acrecitan posesión. . . . .	80
II.	De algunos problemas que plantea la regulación del título supletorio . . . . .	84

CAPITULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

I.	Crítica a nuestro sistema de titulación . . . . .	88
II.	Solución al problema de la Titulación . . . . .	89
III.	Proyecto de ley presentado por el Dr. Roberto Lara V....	89

CAPITULO VII

JURISPRUDENCIA .-

I.	Jurisprudencia completa sobre tierras ejidales, comunales o baldías.	
	a) de Terrenos Ejidales . . . . .	93
	b) De Terrenos Comunales . . . . .	111
	c) De Terrenos Baldíos . . . . .	112
II.	Jurisprudencia completa sobre la ley de titulación de Predios Urbanos . . . . .	113
III.	Jurisprudencia completa sobre títulos supletorios . . . . .	122

## INTRODUCCION

### I .-CONCEPTO DE TITULO.

La palabra Título se deriva del latín "titulus"(1), y tiene los siguientes significados: "causa jurídica de una obligación o derecho y, en sentido más restringido, el documento en que una u otro se contienen." (2)

Escribche, en su Diccionario, define la palabra Título así: "Título es la causa en cuya virtud poseemos alguna cosa; y el instrumento con que se acredita nuestro derecho. Puede ser traslativo de dominio o no tener ese carácter, oneroso o lucrativo. El traslativo de dominio sirve para adquirir un derecho distinto del de propiedad o la posesión de la cosa. El título oneroso es aquel en que se adquiere la cosa o derecho mediante dinero o una contraprestación equivalente a lo que se adquiere; el lucrativo o gratuito, la adquisición se lleva a cabo sin pagar ni dar nada en cambio."

En el presente caso, <sup>al</sup> al hablar de Régimen de Titulación de Inmuebles, estamos usando la frase "título", no como causa de adquisición del dominio, sino que en el sentido restringido de documento o instrumento; al hablarse de régimen de titulación, se está queriendo significar la regulación para obtener el documento o instrumento que compruebe el dominio o posesión, en forma originaria. >

### II.-DE LOS INMUEBLES RUSTICOS Y URBANOS.-

Se habla en nuestra legislación de inmuebles rústicos y urbanos. Hay otras clasificaciones, pero en relación al presente tema, nos referiremos solamente a la planteada.

"En el derecho Romano se hablaba de "praedia rústica y urbana", y lo mismo sucede en el Derecho Moderno. Pero ocurre en esta materia como en tantas otras, que no hay una línea clara de distinción, como dice Scaevola, que nos permita diferenciar netamente lo rústico de lo urbano. El Código Civil no dicta norma alguna, ni establece señal o signo especial para distinguirlos. De aquí que si bien en líneas generales sea fácil diferenciarlos, se presente en la práctica a grandes discusiones. Manresa cree que la consideración del uso y destino de las fincas y de

las costumbres de cada país, serán los datos que determinen en cada caso concreto la calificación adecuada; y Scavola dice que por predios rústicos, se entienden los sitios fuera de poblado, cuyo fin primordial, aunque estén baldíos, será el cultivo o la ganadería..y por predios urbanos, entendiéndose las edificaciones situas en los poblados, y dedicadas primordialmente a vivienda o morada del hombre. La jurisprudencia patria, por su parte, señala que la distinción se ha de determinar teniendo en cuenta no solo la situación y apariencia de los fundos, sino el destino a que se les dedique y el fin económico de los mismos." (3)

En síntesis, puede decirse que por predios rústicos, se entienden diferentes cosas:

- 1o. El campo o sitio fuera de poblado.
- 2o. La parte de tierra vacía que se cultiva o beneficia de algún modo.
- 3o. La tierra permanentemente destinada al cultivo agrícola, sin que importe su ubicación dentro de los límites urbanos o rurales.
- 4o. El sitio no edificado, sea que se cultive o beneficie la tierra o no." (4)

Por predios urbanos, se entienden en consecuencia:

- 1o. Todos aquellos predios situados dentro de poblado.
- 2o. La tierra no destinada permanentemente al cultivo agrícola, no importe su ubicación.
- 3o. El sitio edificado.

El criterio correcto para determinar cuando nos encontramos en presencia de un inmueble rústico o de uno urbano, será "atender en cada caso y en ausencia de una definición legal, al sentido que fluye de las disposiciones respectivas", (5) o sea la ley de Titulación de Predios Urbanos, Ley Agraria y regulación de los títulos supletorios, Art. 6990. y s.:

- 1o. Ley de Titulación de Predios Urbanos: El Dr. José Meneses, en su tesis "Breves comentarios a la ley sobre titulación de predios urbanos", dice: "...apriorísticamente podemos decir que predios urbanos, son los que pertenecen a la ciudad; pero tal definición, no nos da idea cabal de lo que debe entenderse por tales bienes. El Art. 7 de la ley de predios urbanos dice que son "los existentes dentro del perímetro de las poblaciones destinados a habitaciones", por lo cual tenemos que conocer de antemano dicho perímetro y dentro de él, el destino a habitaciones.

En realidad, ésta no es una definición que satisfaga, pues con el desenvolvimiento industrial y comercial de los pueblos, los límites de las poblaciones se han ido extendiendo poco a poco a tal grado de que los predios que en épocas recientes eran destinados para cultivos, ahora son asiento de colonias y han sido absorbidos por la ciudad..."(6)

Estimo, que el Art.7 que dice, "...cada solicitante pagará - en la forma legal, a beneficio de los fondos municipales, en las poblaciones de la categoría, 1 centavo, en las de 2a. categoría,  $\frac{1}{2}$  centavo y en las demás poblaciones  $\frac{1}{2}$  centavo por cada metro cuadrado de solar; de - bien es entendere que son los predios existentes dentro del perímetro - de la población destinados a habitaciones.", no define lo que la ley entiende por predios urbanos, sino que simplemente establece dos requisitos para que exista la obligación de pagar el impuesto correspondiente: que se encuentre situado el inmueble dentro del perímetro de la población y que esté destinado a la habitación. Si existen inmuebles dentro del perímetro de la población, pero no son destinados a la habitación, siempre serán urbanos, con la diferencia de que en este caso no se paga el impuesto dicho.

El fundamento de la afirmación anterior, es que el Art.1 - de la ley, al decir, "...todo tenedor de inmuebles o predios urbanos en - las poblaciones de la república..", no limita el concepto de predios urbanos a aquellos destinados a la habitación, ya que si esa hubiera sido la intención, sería un requisito fundamental para la extensión del correspondiente título municipal, comprobar tal circunstancia.

El Art.4 de la ley, ordena practicar una inspección en el inmueble, y su objeto es el de rectificar las medidas, situación del - inmueble y demás circunstancias expresadas en la solicitud; el Art.2 - dice: "El escrito contendrá: el nombre, apellido, estado, profesión, y domicilio del solicitante, si lo hace por sí o como apoderado o representante legal, el valor del inmueble, su situación, linderos, el modo como lo haya adquirido, si es predio dominante o sirviente, las dimensiones lineales en metros, si tiene carga o derecho real que pertenezca a otra persona con quién hubiere proindivisión, los colindantes y su vecindario, los mojones o cercas, que marquen sus límites, el nombre, apellido, profesión y domicilio de la persona de quién o quienes se haya - adquirido, expresando si vivieren o hubieren fallecido". Este artículo,

establece los requisitos y circunstancias que debe expresar la solicitud, pero no determina que debe manifestarse si es o no destinado a la habitación; de allí, pues, que la ley no exige comprobar esa circunstancia.

La ley de Titulación de Precios Urbanos, en mi parecer, siguió el criterio de que inmueble urbano, es el que se encuentra situado "en la población", en base a lo siguiente: a) La letra clara del Art. 1 de la ley, que en lo pertinente dice, "Todo tenedor de inmuebles o predios urbanos en las poblaciones de la república.." y b) Que la circunstancia de la situación del inmueble, se comprueba plenamente en las diligencias por medio de la inspección del Art.4, en relación con el Art.2,

20.- Ley Agraria: El capítulo que regula los terrenos ejidales, comunales o baldíos, se encuentra situado en el Título III de la Ley Agraria denominada "De los Predios Rústicos".

Actualmente, sin embargo, la distinción entre predios rústicos y urbanos en relación con estas diligencias municipales, no tiene relevancia, debido a que procede la extensión del título, respecto de los antiguos terrenos ejidales, comunales o baldíos, sin distinguir si actualmente son urbanos o no.

30.- Títulos Supletorios: En el Código Civil, no hay artículo que establezca a que tipo de inmuebles, rústicos o urbanos, se aplica la titulación supletoria.

Sin embargo, la ley de titulación de precios urbanos en su artículo primero parte final, impide extender título supletorio respecto de precios urbanos, al decir "...no pudiendo en este caso extenderse título supletorio." Mas adelante, en el capítulo pertinente veremos más a fondo este problema, baste decir que no procede extender título supletorio respecto de precios urbanos, por lo que quedan limitados a los precios rústicos.

¿Cuál es el criterio correcto, en este caso, para determinar cuando es rústico un inmueble? Estimo que si la ley de Precios Urbanos es la que prohíbe extender título supletorio de predios urbanos, y estableciendo ésta que lo son aquellos que se encuentran situados dentro de las poblaciones, a contrario sensu, serán rústicos para la

titulación supletoria, los que se encuentren situados fuera de las pobla-  
ciones.

III. PLAN DE DESARROLLO.

La presente tesis, contiene un breve estudio desarrollado  
en la forma siguiente:

- a) En el capítulo siguiente, se describe la evolución de la propiedad de la tierra desde el régimen colonial, hasta la desintegración de las tierras comunales y ejidales.
- b) De los capítulos II al V, se analiza nuestro actual régimen de titulación de inmuebles, en sus tres ramas: 1o. Régimen de la Ley Agraria. 2o. Régimen de la ley de titulación de Precios Urbanos. 3o. Régimen de la titulación supletoria.
- c) En el capítulo VI, se critica nuestro actual sistema de titulación y se da la solución al problema, todo en forma concisa y resumida.
- d) En el capítulo VII, se ha reunido en forma cronológica, toda la Jurisprudencia pertinente al tema, desde que apareció la Revista Judicial en 1892, hasta 1965.

---

- (1) CASSO Y ROMERO. Diccionario de D. Privado. Ed. Labor S.A. pag.3824.
- (2) CASSO Y ROMERO. Op. citada. pag.3824.
- (3) CASSO Y ROMERO. Op. citada. pag.3059.
- (4) ALESSANDRI RODRIGUEZ Y MANUEL SOMARRIVA UNDURRAGA. Derecho Civil T. II. De los Bienes. 2a. Edición, pag.17.
- (5) ALESSANDRI RODRIGUEZ Y MANUEL SOMARRIVA UNDURRAGA. op. citada. Pag.17
- (6) JOSE MENDOZA. Breves Comentarios a la ley sobre titulación de Precios Urbanos. San Salvador. El Salvador. C.A., 1960. pag.5.

CAPITULO 1

EVOLUCION HISTORICA DE LA DISTRIBUCION

DE LA TIERRA Y TITULACION DE LA MISMA.



EVOLUCION HISTORICA DE LA DISTRIBUCION DE LA TIERRA  
Y TITULACION DE LA MISMA.

I.- DE ALGUNOS ASPECTOS SOBRE LA DISTRIBUCION DE LA TIERRA EN LA EPOCA COLONIAL.

a) Tierras de propiedad de la Corona Española.

Los conquistadores modificaron a su antojo los sistemas políticos, económicos y sociales de nuestra América, dejando vigente solamente aquellas instituciones que les parecían convenientes para sus fines.

La ocupación determinó el modo de adquirir las tierras, se consideraron como no ocupadas por un Estado reconocido. El sistema en que fundamentaron tal apropiación residió en la Bula Noverint Universi del Papa Alejandro VI, en la que se estableció lo siguiente:

""...todas las islas, y tierras firmes, se descubrieren azia el occidente, y Mediodía, fabricando y componiendo una línea del Polo Arctico, que es el Septentrión, al Polo Antártico, que es el Mediodía; ora se hayan de hallar acia la india o azia otra qualquier parte, la cual linea oiste de cada una de las Islas, que vulgarmente dicen de los Azores, y Cabo Verde, cien leguas acia el Occidente y Mediodía.

Así que todas sus Islas, y tierras firmes halladas, y que se hallaren descubiertas, y que se descubrieren desde la dicha línea azia el Occidente y Mediodía, que por otro Rey o Príncipe Christiano no fueren actualmente poseídas hasta el día del Nacimiento de nuestro Señor Jesu Christo próximo pasado, del cual comienza el año presente de mil quatrocientos noventa y tres, quando fueron por Vuestros Mensageros y Capitanes halladas algunas de las dichas Islas; por la autoridad del Omnipotente Dios, a Nos en San Pedro concedida, y del Vicario de Jesu Christo, que exercemos en las tierras, con todo los señores de ellas, ciudades, fuerzas, lugares, villas, derechos, jurisdicciones, y todas sus pertenencias por el tenor de las presentes, las damos, concedemos y asignamos a VOS, y a los Reyes de Castilla y de León, Vuestros herederos y sucesores..."

Al realizarse la conquista pues, la propiedad de la tierra

pertenecía a la Corona de España, pero luego se distribuyó así: en gran extensión para los Españoles laicos y para el clero, y en pequeña extensión para los caciques e indios nobles.

b) Tierras de Propiedad Privada.

- 10.- Las adjudicadas a los conquistadores: peonías (quinta parte de una caballería), caballerías (la antigua de 64 manzanas; la posterior-60 manzanas) y marquesados.
  - 20.- Tierras de composición: "Eran aquellas que pasaban del límite fijado por el título de propiedad, pero que por ser pagado un precio o composición a la Corona, pasaban a ser parte del patrimonio de los terratenientes". (1)
  - 30.- Tierras Realengas: Eran aquellas tierras que se devolvían al Rey si no se utilizaban con el fin destinado por éste. Habían tres finalidades: a) Cultivo del Trigo: tierras de pan sembrar b) De riego: tierras de pan coger c) De secano: tierras de pan llevar.
- c) Tierras de propiedad de la Iglesia.
- d) Tierras de Propiedad colectiva.

- 10.- Función legal: "Eran terrenos enmarcados dentro de los pueblos, destinados a la construcción de casas de las familias indígenas. Este marco, se formaba midiendo 600 varas hacia los cuatro puntos cardinales a partir de la Iglesia." (2)
- 20.- Ejidos: En la vida Castellana, el Municipio era una institución fundamental en la vida económica, política y social; comienza a decrecer su importancia a partir del Rey Alfonso XI, debido a que se crea la institución del Corregidor, la cual reduce poco a poco el enorme poder de los Municipios. Al producirse el descubrimiento de América, se implanta el régimen municipal, con la diferencia de que cobra nueva vida el Cabildo que en España es sólo el recuerdo del pasado. Con el municipio irrumpe en América la propiedad ejidal, ya que el Estado Español propició que toda ciudad, villa, pueblo etc., tuviera su competente ejido municipal, lo cual se vé sobre todo en las ordenanzas de 1573, en tiempos del Rey Felipe II.
- 30.- Tierras de "propios": Eran otorgadas a los Cabildos para incrementar sus ingresos a fin de financiar los servicios municipales. En la recopilación de Leyes de Indias en 1680, se disponía: "De -

las tierras baldías hagan los Virreyes separar las que parecieren convenientes para propias...ejidos, cehesas y pastos bastantes".

40.- Tierras de carácter comunal ( de repartimiento, de parcelaciones indígenas): Ota capasequi dice: "Lo que predominó en relación con la tierra y el modo de manejarla casi exclusiva, fué la propiedad comunal, y por eso los legisladores españoles, recogiendo normativas del derecho consuetudinario, estructuraron toda la vida económica de los pueblos o reducciones de Indios, sobre la base de los resguardos.." "La regulación legal respecto a la tenencia de la tierra del inicio residió en el conjunto de normas que se elaboraron para regir las comunidades de Indios" (3) Es el único sistema que se conservó del período anterior a la colonia, y pervivió en nuestro medio hasta fines del siglo pasado.

## II. DE LA INDEPENDENCIA A LAS LEYES DE EXTINCIÓN DE EJIDOS Y COMUNIDADES.

La independencia no afectó en gran forma el sistema de distribución de la tierra, siguieron vigente algunas leyes Españolas, pero también hubo algunos cambios. Fueron derogadas todas aquellas leyes relativas a la propiedad de tierras de la Corona Española; asimismo y después de grandes luchas desaparece poco a poco la propiedad eclesiástica, "pero nada más para aumentar la extensión de los latifundios formados por criollos y españoles, gracias a las tierras de repartimiento y a las tierras de composición de la época colonial".(4)

10. Leyes Españolas que siguieron en vigor:

- a) Las reguladoras de las comunidades de indígenas.
- b) Las reguladoras de los ejidos.
- c) Las reguladoras de la propiedad particular.

20. Cambios que se operan en relación con la propiedad de la tierra:

- a) Se derogan las leyes relativas a la propiedad de la Corona Española, quedan extinguidas las tierras realengas.
- b) Se desamortizan las tierras de "manos muertas", de propiedad eclesiástica.

### III. DE LAS LEYES DE EXTINCIÓN DE ENJIDOS Y COMUNIDADES.

#### 1º. COMENTARIOS A LA LEGISLACION.

a) Fundamento: La concepción clásica de la Economía fundamentó éstas leyes, ya que se pensó que entorpecían la circulación de la riqueza, impedían el desarrollo de la Agricultura, la unión de la familia y la libertad del individuo.

El liberalismo era la doctrina de la época, y los dirigentes políticos del país, consideraron en ese entonces, que dichas tierras eran un lastre en la economía nacional. Se deseaba un régimen de libertad en el campo de la producción y el consumo, para que las fuerzas económicas resolvieran por sí mismas, sin trabas de ninguna especie, dichos problemas. Sin embargo, esas leyes en lugar de producir bienestar y prosperidad, dieron resultados contraproducentes y provocaron la ruptura de la integración del grupo con la tierra, verificándose a partir de entonces, un proceso de desajuste que caracteriza actualmente al Municipio.

Desde otro punto de vista, se dice que la razón de dichas leyes fué repartir las mejores tierras para el cultivo del café, ya que en esa época, el cultivo dicho inició su desarrollo con grandes perspectivas para el futuro, y al observarse que las tierras más productivas y la gran fuerza de trabajo estaban ligadas a las comunidades y ejidos, nació la idea de desintegrarlas. Así fué como los indígenas perdieron sus tierras, ya que dichas leyes dieron base a un despojo sin precedentes. Hay que advertir que no hay todavía suficiente investigación histórica, para comprobar la inferencia anterior.

b) Características: La característica de éstas leyes, fué de que no pudieron cumplirse inmediatamente, debido a la gran resistencia que encontraron de parte de los diversos Municipios, y a que no estaba muy desarrollada la agronomía, como para parcelar las tierras comunales y ejidales, de una manera rápida y eficaz. A ello se debe la serie de decretos, reglamentos y leyes que se dieron para repartir tales tierras.

c) Consecuencias: El impacto que la aplicación de estas leyes produjo fué tremendo. "Bastaba a cualquier persona presentarse a la Alcaldía para reclamar una parcela en propiedad, e inmediatamente se le adjudicaba".

caba; pero resultó que aquellas gentes que por vivir en situación de pobreza extrema no tenían dinero para pagar el precio fijado por dicha Alcalofía, se quedaron sin tierras y desde luego resentidos en contra de las autoridades; comparaban su vida anterior en la que, por medio de las tierras ejidales y comunales, nunca pasaban hambre, con la vida posterior a la desamortización de tales bienes, en la cual ya no tenían la posibilidad de sembrar en tierra propia y para vivir se veían obligados a alquilarse como peones al servicio de los nuevos propietarios o a arrendar tierras para la siembra, pagando cánones muy elevados. Las familias acineradas, por el contrario, se hicieron de muchas tierras - pues tenían la posibilidad de conseguir además importantes cantidades de dinero en carácter de prestajo; y éstas familias en cuanto entraron en posesión de las tierras que se les adjudicaron, procedieron a cercar las para impedir el acceso a las mismas de los campesinos pobres."(5)

En síntesis, se pueden señalar 6 consecuencias de la extinción de las tierras ejidales y comunales:

10.-Brusca separación entre los propietarios privados y los campesinos sin tierra. Aquellos viven con plena seguridad económica y explotan el trabajo de los peones y jornaleros; éstos últimos viven en un ambiente de inseguridad y de sombrías perspectivas económicas, obligados a vender periódicamente su fuerza humana de trabajo, en carácter de peones para poder subsistir.

20.-Incremento absoluto de la pobreza y de la miseria en los hogares campesinos.-Después de la desamortización de los bienes comunales, la miseria empezó a penetrar en los hogares indígenas con sus inevitables consecuencias: incremento de la mortalidad infantil; aguda tensión en las relaciones familiares; desarrollo del complejo de ansiedad en los adultos; inclinación al alcoholismo; mayor agresividad que se resuelve en conflictos y hechos sangrientos, etc.etc.

30.-Tendencia monopolista en la concentración de la propiedad inmueble: Surgen los grandes terratenientes que acaparan la mayor parte de las tierras próximas a la villa y que, con el correr de los tiempos, obliga a muchos de ellos a vender sus correspondientes parcelas, y a engrosar las filas de los campesinos sin tierra.

40.-Aparecen los propietarios ausentistas: gentes que viven en la -

ciudad capital pero que son dueños de grandes extensiones de tierra, las cuales se cultivan por medio de administradores y capataces, sin preocuparse directamente por el enriquecimiento del suelo y por mejorar las técnicas de los cultivos.

5o. Se inician los cultivos exhaustivos de la tierra y con ellos la baja creciente de los rendimientos agrícolas.

6o. Se inicia el sistema de arrendamiento de la tierra en grandes proporciones utilizando procedimientos antieconómicos que se originan de la etapa feudal de la colonia, tales como la aparcería y el terraje en los cuales la renta de la tierra que se paga al propietario se valúa bien por un alto porcentaje sobre la cosecha o bien determinando de antemano la cantidad de artículos en especie que deberán entregarse al propietario por cada tarea de cultivo. Este sistema ha ido aumentando progresivamente con el transcurso de los años, y en la actualidad, es un aparato tan rígido y severo que asfixia la economía individual del campesino obligándolo a vivir en un estado de crisis crónica, en plena miseria y bajo la dependencia casi absoluta del terrateniente, en lo que respecta a los aspectos sociales y políticos." (6)

Por otra parte, se dice que las leyes de extinción de ejidos y comunidades, contribuyeron al proceso de asimilación racial, ya que al romperse la organización de la comunidad y el ejido, que mantenían estrechamente unidas a las familias indígenas, se vieron obligadas a dispersarse, huyendo de aquellas leyes que les arrebataban un patrimonio de siglos, en busca de oportunidades de trabajo.

## 2o. CONTEXTO DE LAS LEYES.

### a) Ley de extinción de Comunidades del 23 de Febrero de 1881.

"El presidente de la República del Salvador, a sus habitantes SABED:

Que el Poder Legislativo ha decretado lo siguiente:

La Cámara de Senadores de la República del Salvador;

CONSIDERANDO:

Que la indivisión de los terrenos poseídos por comunidades impide el desarrollo de la Agricultura, entorpece la circulación de la riqueza y debilita los lazos de la familia y la independencia del individuo.

Que por tan poderosos motivos fueron abolicas en el país -

las vinculaciones, y el Código Civil prohibió la inalienación proveniente del usufructo por más de cinco años.

que no obstante aún se conserva el pésimo sistema de bienes comunales administrados por corporaciones que tienen personalidades jurídicas; y finalmente,

que tal estado de cosas debe cesar cuanto antes como contrario a los principios económicos, políticos y sociales que la República ha aceptado.

DECRETA:

Art. 1o. Los terrenos llamados comunales serán divididos entre los conaueños a prorrata de la suma con que cada uno hubiere contribuido para su adquisición, y a falta de este dato la división se hará por cabezas equitativamente.

Art. 2o. Los Administradores de los mismos terrenos, procederán a hacer la división, sometiéndola a la aprobación o reforma del Gobernador del respectivo departamento, con apelación al Ejecutivo en el término y formas establecidas para los demás asuntos administrativos o administrativo contenciosos.

Art. 3o. A los poseedores de tierras de comunales, ya sea como comuneros o compradores de derechos de las mismas tierras, o por otro título legal, se les reconocerá sus derechos legítimos de la parte de que están en posesión.

Art. 4o. El Poder Ejecutivo reglamentará el cumplimiento de este decreto que será ejecutado dentro del menor término posible.

Art. 5o. Queda derogado el decreto de lo. de Junio de 1869 y cualquiera otra disposición que se oponga a la presente ley.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Senadores. Palacio Nacional, Febrero quince de mil ochocientos ochenta y uno.

TEODORO MORENO, Senador Presidente.

FERMÍN VELASCO, Secretario.

CASIMIRO LAZO, secretario.

Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados: San Salvador, Febrero veintitrés de mil ochocientos ochenta y uno. Al Poder Ejecutivo.

CONSTANTINO FUENTES, Presidente.

LUIS ULLOA, Secretario.

DIEGO RODRIGUEZ, Secretario.

Palacio Nacional: San Salvador, Febrero 24 de 1881. Por tanto ejecútese.

RAFAEL ZALDIVAR. """"

b) Reglamento para la división de los terrenos Comunales del lo. de Mayo de 1881.

""El Supremo Poder Ejecutivo de la República del Salvador.

CONSIDERANDO:

Que por decreto Legislativo de 23 de Febrero próximo anterior, se previene al Ejecutivo aicte el correspondiente reglamento para la división de los terrenos de las comunidades de ladinos e indígenas; y que habiendo quedado derogadas por dicho decreto las disposiciones que dieron existencia legal a las referidas comunidades, se hace necesario reglamentar cuanto antes la división indicada. Por tanto.

DECRETA:

Art.1.- Los Gobernadores de los Departamentos, dentro de quince días de publicado el presente reglamento, procederán a recibir a los Administradores de las comunidades de ladinos e indígenas que existan en su respectivo Departamento, la protesta de desempeñar el cargo de jueces partidores con fidelidad.

Art.2.- Del acta de protesta darán los Gobernadores certificación al Administrador respectivo juntamente con un libro en blanco, cuyas hojas las rubricará el mismo Gobernador, expresando en la última, el número de ellas que contenga el libro.

Art.3.- Con la certificación indicada encabezarán el administrador y socios el libro y a continuación sentarán: 1o. La nómina de todos los miembros de la comunidad con especificación de su nombre, edad, oficio o profesión, su calidad de comunero ya por derecho propio o por transmisión, con arreglo al modelo marcado con la letra A; 2o.- Un cuadro de los terrenos que pertenecen a la comunidad según los títulos que acrediten su propiedad, con expresión de su precio y linderos; y la indicación de los límites sobre que haya o no cuestión, todo según el modelo marcado con la letra B; y otro cuadro en que se exprese la manera como están poseídos los terrenos, según se indica en el modelo marcado con la letra C.- La nómina y los cuadros se firmarán por el -



administrador y socios.

Art.4.- Si hubieren terrenos arrendados por la comunidad por tiempo indefinido, los arrendatarios serán desahuciados; más si éstos tuvieren mejoras de carácter permanente y de alguna consideración se les prevenirá que vendan las mejoras o compren a la comunidad el terreno arrendado.

Art.5.- Optando por comprar el terreno, el administrador se lo venderá por instrumento privado y el Alcalde Municipal respectivo pondrá el visto bueno al instrumento, el que se inscribirá oportunamente en el respectivo registro de la propiedad raíz.

Si no estuviesen de acuerdo con el precio, el Alcalde decidirá el que sea justo atendidas las condiciones del terreno y oyendo a dos personas que designarán, una el administrador y otra el interesado. Si éste no tuviese el dinero para pagar al contado, se le concederán plazos prudencialmente, fijándolos en caso de discordia el mismo Alcalde; debiendo garantizar el dueño del terreno con hipoteca de éste el cumplimiento de su obligación.

Art.6.- Si el arrendatario de que hablan los dos artículos anteriores optare porque se le compren las mejoras, se determinará el valor de éstas como se ha dicho y el administrador tendrá presente el precio de ellas para que las pague el comunero a quién por la partición toque el terreno.

Art.7.- Dentro de treinta días podrán las comunidades autorizar, con arreglo al Reglamento que les dió existencia, a su respectivo administrador para vender terrenos no poseídos efectivamente por comuneros o sucesores de ellos, a particulares; y el administrador verificará la venta en los términos de los artículos anteriores.

Art.8.- Cuando el arrendamiento lo hubiere estipulado la comunidad por un plazo determinado, cesará el contrato vencido el plazo y el administrador tendrá presente esos terrenos para su división entre los comuneros.

Art.9.- Cumplidas por su orden las disposiciones anteriores, los administradores procederán a dividir los terrenos y demás intereses pertenecientes a la comunidad, de conformidad con el Art.3. del Decreto Legislativo de 23 de Febrero antes citado; no asignando cosa alguna a los comuneros que tengan una porción determinada de tierras comunales,

si el terreno que poseen y de que son propietarios exclusivos según el mismo decreto, es bastante para llenar sus derechos.

Art.10.- Respecto a las comunicaciones que en la actualidad administran las Municipalidades de las poblaciones en donde se establecieron, se procederá a su división por el Alcalde respectivo, en los términos de los artículos anteriores; y las atribuciones que éste decreto confiere a los Alcaldes las tendrá la autoridad inmediata superior gubernativa.

Art.11.- En comunicaciones extinguidas de hecho, los comuneros son propietarios exclusivos de los terrenos que poseen.

Art.12.- Los administradores de las comunicaciones pueden, si fuere necesario, asociarse de un agrimensor de su confianza y previa aprobación del Ejecutivo para proceder a la partición; contratando antes el valor de sus honorarios. En casos difíciles de derecho pueden consultar con letrado.

Art.13.- Los administradores tendrán derecho al uno por ciento del valor aproximado de los terrenos comunales, en remuneración de sus trabajos, el que determinará el gobernador si hubiere alguna oposición.

Art.14.- Los gastos de la partición serán de cuenta de la comunidad, y para cubrirlos, los administradores formarán un lote, antes de dividir los terrenos.

Art.15.- Las cuestiones judiciales pendientes en la actualidad sobre terrenos comunales, seguirán hasta su fenecimiento no interrumpiéndose por ellas la partición, la cual se limitará a lo no cuestionado; y una vez resueltas a favor de la comunidad, se procederá a su división en los términos anteriores. El administrador designará un lote para los gastos judiciales y dará poder para la continuación de los litigios, para cuyo solo caso queda con representación legal.

Art.16.- En caso de impedimento del Administrador calificado por el Gobernador, practicará la partición y tendrá las mismas facultades que aquél el socio o comunero que nombre el propio gobernador, oyendo antes de palabra a los comuneros más caracterizados.

Art.17.- Practicada la partición por el Administrador, la pasará al Gobernador, quién no encontrándole oposición la aprobará después de quince días, mandando dar a cada uno de los interesados testimonio de su respectiva hijuela, con la cual entrarán en el acto en posesión -

y propiedad exclusiva del terreno y bienes adjudicados.

Art.18.- Los que se sintieren agraviados por las determinaciones del Administrador, pueden ocurrir a la gobernación desde el acto del agravo hasta quince días después de presentada la partición al Gobernador.

Art.19.- Los Gobernadores recibirán las quejas que ocurran; y cuando lleguen a su poder los libros de partición, harán traslado de ellas al Administrador por tres días, y con lo que éstos contesten, decidirá lo conveniente dentro de cinco días después de vencidos los quince a que se refieren los artículos anteriores: los quejosos deben presentar los documentos en que funden su ocursu dentro de aquellos términos y si solicitaren la prueba pericial se resolverá de conformidad, pero a costa del que la solicite, nombrándose por el Gobernador un perito o práctico en su defecto; en cuyo caso, con vista de la relación que éste presente, resolverá dentro de tres días lo que proceda de justicia; procurando el avenimiento de las partes discordantes.

Art.20.- De la resolución final del Gobernador podrá apelarse dentro de cinco días, y se admitirá la apelación para ante el Ejecutivo, - quién la determinará con solo la vista de los autos dentro de quince días, no admitiendo más prueba que la instrumental; y dictada esta - resolución se comunicará al Gobernador para su cumplimiento devolviéndole las diligencias originales que hubiere elevado al conocimiento - del Ejecutivo.

Dado en el Palacio Nacional: San Salvador, Mayo 1, de 1881.

RAFAEL ZALDIVAR.

El subsecretario de Estado en el despacho de Gobernación y Fomento. EDUARDO ARRIOLA. ""

c) Ley de extinción de terrenos Ejicales, del 2 de Marzo de 1882.

"El Presidente de la República del Salvador, a sus habitantes

SABED: Que el Poder Legislativo ha decretado lo siguiente:

La Cámara de Senadores de la República del Salvador,

CONSIDERANDO:

1o. Que la industria Agrícola es el manantial más fecundo de vida y prosperidad que posee la Nación, por lo que el legislador está en el imperioso deber de remover todos los obstáculos que se opon-

gan a su desarrollo;

2o. Que uno de esos principales obstáculos es el sistema ejidal, por cuanto anula los beneficios de la propiedad en la mayor y más importante parte de los terrenos de la República, que se hallan destinados a cultivos de ínfimo valor o abandonados del todo, por lo precario del derecho de sus poseedores, manteniendo a éstos en el aislamiento y la apatía e insensibles a toda mejora;

3o. Que las disposiciones emitidas para extinguir el sistema ejidal por medios indirectos, no han producido todos los efectos que tuvo en mira el legislador; y que por lo general, los productos del cánón no constituyen para las Municipalidades una renta segura, porque la sistemada resistencia, de los vecinos al pago de dicho impuesto y la poca energía de las autoridades para exigirlo, lo hace ineficaz;

4o. Que aunque el dominio directo de dichos terrenos corresponde a la Nación por las leyes preexistentes, no es justo privar de su uso y goce a las Municipalidades, sin una previa indemnización;

DECRETA:

Art.1.- Queda extinguida en El Salvador la institución de ejidos.

Art.2.- Todos los actuales poseedores de terrenos ejidales, serán tenidos como dueños exclusivos y legítimos propietarios de los terrenos que poseen, mediante el cumplimiento de la presente ley.

Art.3.- Para la adquisición de dichos terrenos, los poseedores actuales deberán pagar a la Municipalidad, a título de indemnización, el valor de seis anualidades del cánón que tuviesen señalado, pudiendo, si lo solicitaren, disfrutar de un plazo que no excederá de cuatro años, pagando anualmente el interés legal de nueve por ciento. Los poseedores que no reconocen actualmente ningún cánón, seguirán disfrutando de sus terrenos en propiedad absoluta, sin remuneración alguna; y de la misma manera se consolidará el usufructo con la propiedad, en las tierras ejidales ocupadas por el Estado en algún establecimiento público. El valor de las indemnizaciones correspondientes a terrenos que se disputen entre pueblos colindantes, ingresará en calidad de depósito a la Tesorería General, mientras se resuelve la cuestión, para entregárselo a la Municipalidad victoriosa; los terrenos cuyo dominio fuere disputado entre Municipios y particulares se omitirá el traspas-

so o venta de ellos, hasta que fenecido el litigio se averigüe si pertenece a aquellos.

Art.4.- Las denuncias sobre pérdida del dominio útil de terrenos ejidales que estuvieren pendientes, continuaran su curso conforme a las leyes, hasta obtener la correspondiente ejecutoria, la cual conferirá - al victorioso la propiedad plena del terreno ejidal cuestionado.

Art.5.- Los Alcaldes procederán inmediatamente a extender el título de propiedad a todos los actuales poseedores de terrenos ejidales que le soliciten, en el papel sellado correspondiente, cobrando a beneficio de los fondos municipales un medio por ciento del valor de la indemnización, o del justiprecio que por peritos nombrados por el Alcalde o interesado se dé al terreno, cuando se adquiriera sin la expresada indemnización. En dichos títulos se hará constar el nombre y apellido del poseedor, la capacidad aproximada del terreno, los límites o mojones que tuviere designados, para evitar toda equivocación. Los títulos serán firmados por el Alcalde y Secretario, y si no supiese el primero lo hará otro a su ruego, cuidando de poner en letras las fechas, y salvando lo enmendado o testado, pena de nulidad.

Art.6.- Los terrenos ejidales en que existen montes que protejan las aguas de uso público, no podrán concederse a ningún particular; y las autoridades de los pueblos velarán por la conservación de dichos montes, haciendo efectivas las leyes penales sobre la materia.

Art.7.- Las Municipalidades formarán un protocolo, en papel de sétima clase, de todos los títulos que vayan extendiéndose; de los cuales darán copia o testimonio en el papel que corresponda, a solicitud de los interesados, quienes pagarán cuatro reales divisibles entre Alcalde y Secretario. Llevarán también las Municipalidades un libro especial en anotarán por partidas separadas, la fecha en que se extiende cada título, la capacidad del terreno por manzanas o aproximada, el nombre del comprador y las anualidades que vaya pagando: éste libro se llevará en papel común y tendrá por comprobante el mismo protocolo, y las partidas que en él se asienten, serán firmadas en la forma prescrita en el Artículo 5o.

Art.8.- Las Municipalidades, dentro de seis meses a más tardar, remitirán a la Gobernación respectiva, una constancia de los terrenos que

no hayan repartido, en la que se expresará clara y circunstanciadamente la calicosa, posición y area del terreno; y los Gobernadores al recibir ésta constancia, mandarán vender en pública almonaca dichos terrenos, remitiendo al periódico oficial, para su publicación, el correspondiente aviso; y a las doce del día décimo quinto posterior al de la publicación del aviso, se efectuará la subasta rematando los terrenos en el mejor postor.

Art.9.- Si dentro de seis meses de la publicación de ésta ley, no hubieren concurrido los poseedores a sacar el título de sus terrenos, perderán sus derechos de posesión, y se procederá a la venta como se dispone en el artículo anterior, indemnizando las mejoras útiles a su dueño.

Art.10.- Los terrenos que no hayan sido enajenados por las Municipalidades, conforme los dos artículos anteriores, un año después de la publicación de este Decreto, volverán por el mismo hecho al dominio de la Nación.

Art.11.- Esta ley no perjudica los derechos que por leyes anteriores, hayan adquirido los poseedores de terrenos ejidales, para obtener gratis la propiedad de los que tengan cultivados con plantas de valiosa producción y larga vida.

Art.12.- Se faculta al Poder Ejecutivo, para resolver, según el espíritu de la presente ley, todas las dudas y dificultades que pueda ofrecer su aplicación.

Dado en el Palacio Nacional, San Salvador, Marzo dos de mil ochocientos ochenta y dos. Al Senado.

JAIMÉ AVILA. Presidente.- LUCIO ULLOA. Secretario.- RAFAEL OSORIO. Secretario.

Salón de Sesiones de la Cámara de Senadores: Palacio Nacional, San Salvador, Marzo nueve de mil ochocientos ochenta y dos.

Al Poder Ejecutivo. TEODORO MORENO. Presidente.- ANTONIO LIEVANO Secretario.- CASIMIRO LAZA. Secretario.-

Palacio Nacional: San Salvador, Marzo 11 de 1882.

Por tanto Ejecútese.

RAFAEL ZALDIVAR.

Subsecretario de Estado en el despacho de  
Gobernación y Fomento. EDUARDO ARRIOLA. \*\*\*

d) Decreto Legislativo, del 27 de Marzo de 1897.

""La Asamblea Nacional del Estado de El Salvador,

## CONSIDERANDO:

Que extinguido el sistema ejidal y de comunidades, muchas porciones de terreno han pasado a ser propiedad de la Nación por no haberse distribuido en los poseedores conforme aquellas leyes.

## CONSIDERANDO:

Que algunos propietarios, según leyes anteriores han titulado sus terrenos en la forma supletoria y los Alcaldes extendido títulos de propiedad, fuera de las épocas autorizadas por la ley, con cuyos títulos han traspasado sus derechos a terceros, quienes a su vez los han enajenado.

## CONSIDERANDO:

Que introducir reformas y novedades en esos títulos causaría trastornos y daños irreparables a los particulares, todo lo cual se evita con dictar una medida oportuna que valice esos instrumentos.

## CONSIDERANDO:

Que las diferentes leyes, acuerdos y disposiciones dictadas a este respecto, no han bastado para asegurar de una manera tranquila y eficaz la propiedad que existe en los pequeños terratenientes y sí, han acarreado litigios y cuestiones nacidas, la mayor parte de la mala fé y marcada malicia, las cuales embarazan la administración gubernamental y judicial.

## CONSIDERANDO:

Que la Nación en nada se perjudica al desapoderarse de esos terrenos, y sí, satisface una necesidad pública que consiste en proporcionar a los poseedores pobres el modo de adquirir fácilmente los documentos que les aseguren y garanticen a perpetuidad sus derechos.

## CONSIDERANDO:

Que en todos los archivos municipales del Estado y algunas gobernaciones departamentales existen protocolos o registros en que constan incorporados los títulos de propiedad que se han expedido conforme a la ley de extinción de ejidos, acuerdos del Ejecutivo y ley de comunidades y que por el poco cuidado que emplean los encargados de su custodia, es fácil su extravío o deterioro, lo que también recauda en perjuicio de los propietarios a quienes se les debe

toda clase de garantías.

CONSIDERANDO:

Que ante el Poder Ejecutivo existen pendientes multitud de diligencias gubernativas, disputándose terrenos ejidales, comunales o baldíos que deben allí fenecerse conforme el Decreto Legislativo de 28 de Abril de 1892.

Por tanto:

DECRETA:

Art.1.- La Nación se desapodera de los derechos que le corresponden sobre los terrenos de las comunidades y ejidos que volvieron a su dominio y que sin titularse existen en poder de particulares de buena fé, Art.769C., y concede a éstos, la plena propiedad con el fin de que los hagan suyos mediante el cumplimiento del presente decreto.

Art.2.- Los Alcaldes Municipales del lugar en que está situado el inmueble, procederán a extender los títulos respectivos a los poseedores que lo soliciten por escrito, debiendo expresarse en éste la situación naturaleza y extensión del inmueble, sus linderos o mojones, cargas reales, el nombre de los colindantes y el domicilio de éstos.

Art.3.- Presentada la solicitud, el Alcalde la hará saber al público por medio de edictos o carteles que fijará en dos de los lugares más frecuentados de la población y se publicará además uno de ellos en el Diario Oficial por tres veces. Pasados quince días de la última publicación, sin que se presente opositor, el Alcalde señalará día y hora para hacer la mensura del terreno con citación del Síndico, del interesado y de los colindantes, y practicado esto, procederá a extender el título en la forma que previene la ley de extinción de ejidos, y si fuesen dos o más los poseedores, se extenderá el título a favor de todos.

Art.4.- Si se presentase oposición y ésta se fundase en instrumento público o auténtico inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz, se abstendrá de dar el título y remitirá a las partes a ventilar sus derechos en la forma correspondiente.

Art.5.- Decláranse válidos los títulos supletorios expedidos por los jueces en conformidad con las leyes y los expedidos por los Alcaldes Municipales fuera de las épocas fijadas por la misma ley, los cuales deberán ser admitidos en los Registros de la Propiedad Raíz, así como-



los que expican conforme a la presente.

El valor de cada manzana será el de tres pesos que pagará el poseedor a favor de los fondos municipales, y todas las diligencias se escribirán en papel sellado de cinco centavos que suministrará el mismo poseedor; pero el testimonio se dará en papel de veinticinco centavos.

Se declararán sin ningún valor los títulos expedidos o que se expican por las autorizaciones de los terrenos que se hallen fuera de los límites que expresan los títulos de sus respectivos ejidos, y la declaratoria se hará conforme al decreto legislativo de 28 de Abril de 1892.

Art.6.- El Alcalde está obligado a remitir al Poder Ejecutivo por conducto de los respectivos gobernadores dentro de los quince días subsiguientes al otorgamiento, un testimonio autorizado en la forma legal; en papel simple, de todo título que existiera.

También remitirán testimonios en la misma forma, de todos los instrumentos expedidos en cumplimiento de las leyes de extinción de ejidos y comunicaciones, desde mil ochocientos ochenta y dos, sacándolos de los protocolos o registros que quedaron bajo su guarda.

Los Gobernadores harán lo mismo respecto de los títulos que por disposición del Poder Ejecutivo hayan otorgado desde las fechas indicadas.

La remisión de los títulos de que hablan los dos incisos anteriores, se hará dentro de seis meses contados desde la promulgación de la presente ley.

Todos los testimonios dichos serán remitidos a su vez por el Poder Ejecutivo al Supremo Tribunal de Justicia para los efectos del Art.1200 Pr.

Art.7.- Las cuestiones pendientes ante el Poder Ejecutivo sobre terrenos, continuarán hasta su fenecimiento conforme al decreto legislativo de 28 de Abril de 1892, y conforme los principios de equidad y conveniencia pública.

Art.8.- El Alcalde Municipal de la población a que hubieren pertenecido los terrenos ejidales o comunales que estuvieren situados en otra jurisdicción comprendidos en sus títulos primitivos extenderán-

los de propiedad de que trata el Art.2 de ésta ley.

Dado en el Salón de Sesiones de la Asamblea Nacional: San Salvador, 27 de Marzo de 1897.

D. FIALLOS. Presidente.

G. RAMIREZ. Primer Secretario.

CAMILO ESCOBAR. Segundo Secretario.

Palacio del Ejecutivo: San Salvador, Abril 5 de 1897.

Por tanto ejecútese: R.A.GUTIERREZ.

El Secretario de Estado en el despacho  
del o Interior. PRUDENCIO ALFARO."""

- 
- (1) RAFAEL MENJIVAR. Breves apuntes históricos del régimen de propiedad Agraria en América Latina, pag.49.
  - (2) RAFAEL MENJIVAR. Op. citada, pag.49.
  - (3) JOSE M.OTS CAPDEQUI. El régimen de la Tierra en la América Española durante el período Colonial. pag.101.
  - (4) RAFAEL MENJIVAR. Op. citada, pag.53.
  - (5) ALEJANDRO DAGOBERTO MARROQUIN. Panchimalco.Ed.Universitaria,pag.169
  - (6) ALEJANDRO DAGOBERTO MARROQUIN. Op. citada,pags.170 a 172.

CAPITULO II

DE NUESTRO SISTEMA

DE TITULACION

DE NUESTRO SISTEMA DE TITULACION.I. CLASIFICACION.

Nuestro sistema actual de titulación, se puede clasificar desde tres puntos de vista:

- a) Desde el punto de vista del <sup>"</sup>Funcionario que expide <sup>"</sup>los títulos, podemos decir que existen en nuestro medio tres clases de títulos:
- 1o.-Municipales: Son aquellos que otorgan los Alcaldes Municipales, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Agraria y de Titulación de Predios Urbanos.
  - 2o.-Judiciales: Son los que expiden las autoridades judiciales, de acuerdo con las leyes que regulan la titulación supletoria, o en los casos especiales de los artículos 11 de la ley de titulación de Predios Urbanos, y 106 Ley Agraria.
  - 3o.-Gubernativos: Extendidos por el Gobernador del Departamento en que estén situados los bienes, al tratarse de terrenos baldíos, Art. 113 L. Agraria.
- b) Desde el punto de vista de la naturaleza del título, se clasifican en:
- 1o.-De dominio: expedidos de acuerdo con la Ley de Titulación de Predios Urbanos y Ley Agraria.
  - 2o.-De posesión: de acuerdo con las reglas de la titulación supletoria.
- c) Y por último, desde el punto de vista de su mayor o menor seguridad que ofrecen, pueden clasificarse en su orden así:
- 1o.-Títulos Supletorios: Aún cuando en la opinión mayoritaria prueban la posesión, se encuentran en primer lugar, por seguirse ante una autoridad judicial, bajo una forma jurisdiccional.
  - 2o.-Títulos Ejidales, Comunales y Baldíos: No se siguen ante la autoridad Judicial, sino administrativa, lo cual hace que no ofrezcan todas las garantías suficientes en la mayor parte de casos, aún cuando hay un procedimiento en el cual se prueba la posesión.
  - 3o.-Títulos de Predios Urbanos: Se encuentran en el último lugar de la escala, debido a que ni siquiera se prueba la posesión, basta la práctica de una inspección.

II. -- CUADRO COMPARATIVO DE NUESTRO SISTEMA PROCESAL DE TITULACION.

TITULOS SUPLETORIOS.

LEY DE TITULACION DE PRE- DIOS URBANOS.

TITULACION DE TERRENOS EJIDIALES, COMUNALES Y BAL- DIOS.

<p>1. SOLICITUD</p>	<p>a) Por escrito, en papel de 0.15 cts. Art. 102 Agr. - Art. 1 No. 39 L.P.S. y T.</p> <p>b) 1.- Ante el Alcalde del lugar del inmueble bajo pena de nulidad. Art. 102 y 109 (Caso especial ante Juez de la Instancia. Art. 106).</p> <p>2.- Si es terreno baldío ante el Gobernador Art. 113, en este caso el papel sellado es de 0.30 cts. Art. 1 No. 39. L.P.S. y T.</p> <p>c) Lo solicitan los poseedores de terrenos ejidales, comunales o baldíos que no tengan título de propiedad. Art. 101 inc. 2.</p>	<p>a) Por escrito en papel de 0.15 cts. Art. 1 de la ley Art. 1 No. 39 L.P.S. y T. con los requisitos del Art. 2.</p> <p>b) Ante el Alcalde Municipal del lugar del inmueble (Caso especial ante Juez de la Instancia o de Paz. Art. 11).</p> <p>c) Lo solicitan los poseedores de inmuebles urbanos que sean de buena fé y carezcan de título de dominio.</p>	<p>a) Por escrito en papel de 0.40 cts. con los requisitos del Art. 700C.</p> <p>b) Ante Juez de la Instancia de la Jurisdicción del inmueble.</p> <p>c) Debe pedirlo el propietario que careciere de título de dominio escrito o que teniéndolo no fuere inscribible. Art. 699C.</p>
<p>CARACTERIS- TICA DE LA TITULACION.</p>	<p>a) Se persigue el dominio</p> <p>b) Se trata de titular bienes rústicos, ejidales, comunales o baldíos.</p>	<p>a) Se persigue el dominio</p> <p>b) Se trata de titular predios urbanos.</p>	<p>a) Lo que se persigue es la posesión.</p> <p>b) Se trata de titular bienes rústicos que no sean ejidales, comunales o baldíos.</p>

<p>3. ADMISION</p>	<p>a) Se deniega la solicitud, si no reúne los requisitos del Art. 102.</p> <p>b) Si se admite, se ordena la publicación en el Diario Oficial por 3 veces y se fijarán los carteles en los lugares más frecuentados de la población. Art. 103 inc. 1.</p>	<p>a) Se deniega la solicitud si no reúne las condiciones del Art. 2 (se deduce del Art. 3 a contrario sensu).</p> <p>b) Se admite si reúne las condiciones del Art. 2, en ese caso se ordena la publicación de edictos que se fijarán en lugares públicos de la población, remitiendo uno al Diario Oficial para su publicación por 3 veces. Art. 3.</p>	<p>a) Se deniega la solicitud si no reúne los requisitos del Art. 700 C.</p> <p>b) Si se admite, se ordena la publicación en el D.O. de edictos por 3 veces, fijándose además en la puerta de la oficina y en el inmueble. Art. 701 C.</p>
<p>4. APERTURA A PROPOSICION.</p>	<p>Si pasan 15 días de la última publicación de los edictos, el Alcalde recibirá a solicitud del interesado, en los 8 días subsiguientes a ésta solicitud, la prueba de la posesión material, con citación del Síndico Municipal, y de cualquier otro que se hubiere presentado impugnando dicha posesión.</p> <p>En ese término probará la posesión material en forma quieta, pacífica e ininterrumpida por 10 años como mínimo. Art. 103 inc. 2.</p>	<p>Si pasan 15 días de última publicación en el D.O. y no hay oposición al Alcalde ordenará inspección, señalando día y hora, citándose colindantes y al solicitante, debiendo reunir todos los requisitos del Art. 4 bajo pena de nulidad.</p> <p>Se levanta acta con formalidades especiales, cuya omisión acarrea nulidad. Art. 4.</p>	<p>Si pasan 15 días de la última publicación y no hay oposición, se abre a pruebas por 8 días con citación del Síndico Municipal del lugar del Juez y de la persona de quien se hubo el inmueble e sus herederos si aquella o estos fueren conocidos.</p> <p>a) Se prueba con testigos (con requisitos Art. 703 C.) 10 años de quieta, pacífica e ininterrumpida posesión. Art. 699 C.</p> <p>b) Recibida cicha prueba se practica inspección con requis. 703 inc. 3 C.</p>

<p>5. RESOLUCION E INSCRIPCION.-</p>	<p>Si no se prueba la posesión el Alcalde suspenderá el procedimiento. Art. 103 inc. 3. Si se prueba la posesión, se decretará expedir el título, previa mensura del terreno, con citación del Síndico interesado y de los colindantes. <b>104 Ley Agraria</b> Se registra en el Registro de la Propiedad Rural sin necesidad de antecedentes. Para ello se le da testimonio en papel de 0,40 cts.- Art. 104 inc. 1.- El título se expide conforme a la ley de extinción de Ejidos. Art. 5 del Decreto pertinente.</p>	<p>Después de la inspección, sin otro trámite, si no hay oposición, se extenderá el título solicitado en papel de 0,40 cts; el título lo constituye la certificación del acta de la inspección. Se registra en el protocolo de la Alcaldía. Art. 8. Después se inscribe en el Registro sin necesidad de antecedente. Art. 9.</p>	<p>Concluida la información, se aprobará, mandándose extender en el Registro la inscripción solicitada o será declarada sin lugar según el mérito de las pruebas. Art. 704 inc. 1. Se entregan originales al interesado para que lo inscriba, en el Registro. Art. 704 inc. 2 710 C.- Las diligencias originales aprobadas constituyen el título. Es importante el Art. 709 C, para prevenir pérdidas de los originales.</p>
<p>6. IMPUGNACION</p>	<p>Apelación ante el Gobernador. Art. 32 No. 29 Ley Unica del Régimen Político.</p>	<p>Apelación ante el Gobernador. Art. 32 No. 29 Ley Unica del Régimen Político.</p>	<p>Apelación ante la Cámara de Seguros Instancia del auto que apruebe o impruebe la información. Art. 704 inc. 1 C asimismo se da apelación del auto que declara sin lugar la oposición o la tiene por fundada en el caso previsto por el 705 inc. 2</p>

## 7. OPOSICIONES

Se pueden presentar en cualquier momento antes de la inscripción.

Si la oposición se funda en instrumento público o auténtico inscrito, o si la prueba contraria es más robusta, en caso de no fundarse en tales instrumentos y se presenta antes de que termine el término de pruebas, se suspenden las diligencias y se envía a las partes al Juez de la Instancia o Paz a que ventilen sus derechos. Art. 103 inc. 3

En caso de fundarse o no en instrumento público o auténtico inscrito y presentarse la oposición después del término de pruebas, se le da cumplimiento al Art. 104 inc. 2

Se pueden presentar: 1) En cualquier momento antes de la extensión del título 2) Ante el Registrador antes de que éste sea inscrito, en base al Art. 12 de la Ley.

Prohíbase la oposición al alcalde suspense el procedimiento esclareciendo se incompetente, y envía los autos con el escrito de oposición al Juez de la Instancia o de Paz.

Pueden presentarse en el curso de las diligencias, antes de aprobarse el expediente, o después de aprobarse pero antes de que éste sea inscrito. Art. 705, 707 C.

Si se funda en documento inscrito, el Juez esclarecerá sin más trámite sin lugar al título. Art. 706 C. En otro caso se decide la oposición en Juicio Sumario. Art. 705 C y en la sentencia se declara fundada la oposición y sin lugar la extensión del título o viceversa. Esta sentencia es apelable.



CAPITULO III

TITULACION DE TERRENOS EJIDALES

COMUNALES Y BALDIOS

TITULACION DE TERRENOS EJIDALES, COMUNALES Y BALDÍOS

I. HISTORIA

A) Regulación de terrenos Ejidales, Comunales y baldíos, hasta 1907.

Los inmuebles que fueron ejidales y comunales, se encontraban regulados desde 1881 por las leyes que hemos relacionado anteriormente, y una serie de decretos posteriores, lo cual permaneció hasta el año de 1907 en que fueron derogadas.

En cuanto a los terrenos baldíos se encontraban regulados en un principio, después de la independencia, a través de una serie de acuerdos que aparecen en la recopilación de las leyes de El Salvador en C.A. del Padre Isidro Menéndez, en 1855. Luego se regularon en la Codificación de Leyes Patrias de 1879, revisada y concluida por el Licenciado don Cruz Ulloa. De allí pasó a la antigua ley de Haciendas y después a la Ley Agraria de 1907.

B) Ley Agraria de 1907.

La ley Agraria de 1907, fué decretada el día 11 de Abril de ese año y publicada en el Diario Oficial No.139, del 18 de Junio del mismo.

El antecedente inmediato de la Ley Agraria, fué el Código de Agricultura, el cual había sido decretado el día 26 de Abril de 1893, durante la Presidencia de don Carlos Ezeta. Dicho código constaba de 983 artículos divididos en 5 libros, pero en él no se trató el tema referente a terrenos que fueron ejidales, comunales o baldíos. De allí pues que el capítulo IV, del Título III, artículos 93 al 106 de dicha ley Agraria, que regulaba por primera vez en forma unitaria lo referente a terrenos que fueron ejidales, comunales o baldíos, no tuvo como antecedente el Código de Agricultura, sino que la legislación señalaba en el literal anterior.

La legislación dispersa existente hasta este año, relativa a ésta materia, es derogada en su integridad por el Art.106 L.Agr., que decía: "quedan derogadas todas las leyes, decretos y acuerdos emitidos hasta la fecha sobre terrenos baldíos, ejidales o comunales, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art.96, sobre la forma de los títulos; pero los censos de terrenos de origen ejidal, no tendrán ya en lo sucesivo -

obligación de ceder ninguna parte de su propiedad para vías públicas, - sino en conformidad a las reglas de la expropiación."""

El informe de los gestores de la Ley Agraria de 1907, doctores Hermógenes Alvarado, David Castro y Francisco Vaquero, al presentar el proyecto de Ley Agraria, al Ministro de Gobernación, el día 28 de Diciembre de 1904, decía así, en lo pertinente:

"San Salvador, 28 de Diciembre de 1904.

Señor Ministro de Gobernación.

Ciudad.

En cumplimiento de la comisión con que el Supremo Poder Ejecutivo se sirvió honrarnos, tenemos el gusto de presentar a Ud., el proyecto de Arancel Judicial, y el de "Ley Agraria", nombre con que hemos sustituido el de "Código de Agricultura".

...Por lo que hace a la Ley Agraria, hemos tomado del Código de Agricultura todas las disposiciones de carácter administrativo - que nos ha parecido conveniente conservar, haciéndoles las necesarias reformas para eliminar todo lo que éste Código tenía de común con el Civil, para evitar el inconveniente que resulta de haber dos leyes sustancialmente iguales sobre la misma materia, y cuya igualdad o disparidad es necesario averiguar en cada caso ocurrencia.

Se ha procurado refundir en el proyecto, con las modificaciones que nos han parecido oportunas, todas las leyes sueltas referentes a la Agricultura y que pueden ser de utilidad práctica, derogando lo que no queda incluído en la Ley Agraria para que, en lo posible no haya que consultar más que ésta, en las materias de que ella trata; salvo naturalmente las disposiciones reglamentarias, en lo que no se oponga a dicha ley.

Relativamente a innovaciones, pueden citarse como principales el tratado de planificación voluntaria de predios rústicos, y el de Silvicultura; el primero tiende a dar más valor a la propiedad territorial librándola en lo posible de cuestiones; el segundo propende a la creación y conservación de bosques, cuya falta se va haciendo más sensible cada día.

Ofrecemos al señor Ministro, nuestro respeto y consideraciones, suscribiéndonos sus atentos servidores.

HERMÓGENES ALVARADO, DAVID CASTRO, FRANCISCO VAQUERO.""" (1)

Esta ley sufrió cinco reformas, siendo ellas las siguientes:

10. Decreto Legislativo del 10 de Mayo de 1910.

"La Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador  
En uso de las facultades que la Constitución le confiere y a iniciativa del Poder Ejecutivo:

Decreta;

Artículo único: Al Art. 105 de la Ley Agraria se le agregan los incisos siguientes

"Cuando se tratare de terrenos comunales podrá el Gobernador respectivo dispensar el pago del precio de remate, previo informe del Alcalde Municipal que conozca de las diligencias, a los que hubieren sido comuneros o a sus sucesores, si unos y otros fueren notoriamente pobres.

Igual dispensa y por idénticas motivos, podrá acordar el mismo funcionario en el caso del Art. 99 de la misma ley, siempre que se tratare de terrenos comunales"

Dado en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo: San Salvador  
10 de Mayo de 1910.

Rafael Pinto, Presidente.--José Celso Echeverría, Primer secretario  
Eduardo A. Burgos, Segundo Secretario.

Palacio del Ejecutivo: San Salvador, 16 de Mayo de 1910.

Por tanto: cúmplase. F. FIGUEROA.

El Sub-Secretario de Estado en los Despachos de Gobernación y Fomento. Carlos A. Avalos. "" (2)

( D.O. No. 113, 17 de Mayo de 1910)

20. Decreto Legislativo del 16 de Mayo de 1913.

"La Asamblea Nacional de la República de El Salvador,

En uso de las facultades que la Constitución le confiere y oído el parecer de la Suprema Corte de Justicia.

Decreta la siguiente reforma a la Ley Agraria vigente:

Artículo único: Al Art. 96, después de las palabras " de conformidad con la ley de extinción de ejidos", se le intercala la frase -

siguiente " debiendo dar al interesado el testimonio respectivo en papel de veinticinco centavos foja " continuando el artículo sin otra variación.

Dado en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo: Palacio - Nacional, San Salvador, a los 16 días del mes de Mayo de 1913.

Joaquín Bonilla. Presidente.-Claudio Ochoa. Primer Secretario. H.A. Montalvo. Segundo Secretario.

Palacio Nacional: San Salvador, 30 de Mayo de 1913.

Ejecútase. C. MELENDEZ.

El Secretario de Estado en el despacho de agricultura. Ramón - García González. """" (3)

( D.O.No. 128, 31 de Mayo de 1913)

3o. Decreto Legislativo del 14 de Agosto de 1920.

"La Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador,

En uso de sus facultades constitucionales,

Decreta:

Artículo Único: Refórmase el Art.97 de la Ley Agraria de la manera siguiente: " Los Alcaldes que tengan que salir fuera del radio de la población a practicar la mensura para extender títulos de propiedad, devengarán un colón por cada legua de ida, y un colón por cada legua de regreso; y el secretario y peritos, un colón por cada legua de ida y vuelta ".

Dado en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo: Palacio - Nacional, San Salvador, a los 14 días del mes de Agosto de 1920.

Rodolfo Parker, Presidente.- Miguel A. Soriano. Primer Secretario.- Rafael Justiniano Hualgo. Segundo Secretario.

Palacio Nacional: San Salvador, 19 de Agosto de 1920.

Publíquese. JORGE MELENDEZ.

El Ministro de Agricultura. Baltazar Estupinian. """" (4)

(D.O., 27 Agosto, de 1920, No. 183 )

4o.-Decreto Legislativo del 30 de Marzo de 1933.

"La Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador:

En uso de sus facultades Constitucionales y a iniciativa del Poder Ejecutivo:

Decreta,

Art.1. Refórmase el Art. 103 de la Ley Agraria vigente, en ésta forma:

"En los casos en que, por haberse determinado jurisdicción o fijado o rectificado linderos jurisdiccionales entre dos o más poblaciones, pasaren terrenos a jurisdicción distinta a la que antes pertenecían, dichos terrenos podrán ser titulados por la autoridad respectiva de la nueva jurisdicción; debiendo la misma autoridad percibir las contribuciones económicas a que hubiere lugar."

Art.2. La disposición contenida en el artículo anterior, no tendrá efecto respecto de las solicitudes de título presentadas antes de que éste decreto entre en vigor, las que deberán tramitarse hasta su resolución final, en las oficinas donde hayan sido presentadas.

Dado en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo, Palacio Nacional, San Salvador, a los 30 días del mes de Marzo de 1933.

R. V. Morales. Presidente. - E. C. Guzmán-Brigueros. Primer Secretario. - Franc. B. de Reyes. Segundo Secretario. - ... Agricultura.

Palacio Nacional, San Salvador, 22 de Marzo de 1933.

Cúmplase. MAXIMILIANO R. MARTINEZ. Presidente Constitucional.

Salvador Castaneda. Ministro de Gobernación y Agricultura"

( R. J. Enero a Marzo 1933. T. XXXVIII No. 1 a 3. pag. 51)

50. Decreto Legislativo del 16 de Agosto de 1933.

"La Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador Considerando: que la práctica ha demostrado que la ley Agraria vigente al tratar de la titulación de predios rústicos no prevé el caso de ser la Municipalidad la que tenga interés propio en tal situación, deficiencia que es necesario llenar;

Por tanto: En uso de sus facultades constitucionales y de conformidad con el parecer de la Honorable Corte Suprema de Justicia,

Decreta:

Art.1. Al Art. 94 de la Ley Agraria se le agrega el inciso siguiente "Si la municipalidad fuere la dueña del inmueble que se trata -

de titular presentará su solicitud al Juez de Primera Instancia de la Jurisdicción donde dicho inmueble esté situado; y habiendo varios juzgados en el lugar con la misma jurisdicción, concurrán éstos a prevención si no estuvieran divididos los ramos civil y criminal, pues estándolo, se presentará la solicitud al Juez de lo Civil, conociendo a prevención si hubiese dos o más juzgados de este ramo con igual jurisdicción; debiendo el Juez tramitar la solicitud conforme a las disposiciones de este capítulo."

Art.2 . En el inciso 1o., primera línea, del Art.96 de la citada Ley Agraria, después de la palabra "Alcalde" , se intercalan éstas " o el juez de primera instancia".

Art.3 . Al mismo Art.96, se le agregan los incisos siguientes: "Si se presentare oposición a la solicitud del título antes de expedirse éste o antes de inscribirse en el Registro de la Propiedad procederá el Juez en juicio sumario, conociendo en todo caso conforme el Art.705 C.

Si la oposición se hiciere en alguno de los casos previstos en los artículos 706 y 707 C., se procederá especialmente conforme éstas disposiciones".

Dado en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo: Palacio Nacional, San Salvador, a los 16 días del mes de Agosto de 1933.

R.V.Morales. Presidente.- P. Guzmán Trigueros. Primer Secretario.- Franco Peco Reyes. Segundo Secretario.

Palacio Nacional: San Salvador, 16 de Agosto de 1933.

Ejecútese. MAXIMILIANO H. MARTINEZ. Presidente Constitucional. Salvador Castaneda C. Mto. de Gobernación y Agricultura. Miguel Araujo. Ministro de Justicia." (5)

( D.O., 23 de Agosto de 1933 )

C) Ley Agraria de 1941.

En el capítulo que regula los terrenos ejidales, comunales o baldíos, la ley Agraria de 1941, es una copia literal del capítulo pertinente de la Ley Agraria de 1907 y sus reformas. Fué decretada el 26 de Agosto de 1941, (diario oficial No. 66, Tomo 132, de fecha 21 de Marzo de 1942.)

En cuanto al marco temporal de su aplicación, pueden hacerse ciertas críticas, así:

10. El Art. 111, dice: "Todas las cuestiones que en adelante se susciten respecto de terrenos ejidales o comunales, serán del resorte de la autoridad judicial, sin perjuicio del amparo gubernativo o protección de policía que se deba dar conforme a la ley a los propietarios o poseedores. Las resoluciones definitivas que ya hubiere dictado el Poder Ejecutivo, en virtud del decreto de 28 de abril de 1892, o de otra ley, serán firmes y valederas, lo mismo que las que dictare en los asuntos que a la fecha de la promulgación de ésta ley estuvieren pendientes ante su autoridad". De aquí surgen dos situaciones:

- a) Se dice que "en adelante.", o sea desde que entró en vigor la Ley Agraria de 1941, serán del resorte de la autoridad judicial todas las cuestiones que se susciten respecto de terrenos ejidales o comunales, pero la verdad es que desde 1907, eran del resorte de la autoridad judicial dichas cuestiones, ya que el Art. 102 de la antigua ley, decía exactamente lo mismo.
- b) En cuanto a la afirmación de que serán firmes y valederas las resoluciones que el Poder Ejecutivo "dictare en asuntos que a la fecha de la promulgación de ésta ley estuvieren pendientes ante su autoridad", realmente es un absurdo, puesto que no podían existir en 1941 asuntos pendientes ante el Poder Ejecutivo, si ya desde 1907, eran del resorte de la autoridad judicial; si por excepción, algún caso hubiera estado pendiente ante el Poder Ejecutivo desde 1907, y no hubiera sido resuelto, la ley anterior ya había declarado firmes y valederas tales resoluciones.

20. El Art. 115 dice: "quedan derogadas todas las leyes, decretos y a-



acuerdos emitidos hasta la fecha sobre terrenos baldíos, ejidales o comunales, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 103 (actualmente es el Art. 104) sobre la forma de los títulos; pero los dueños de terrenos de origen ejidal, no tendrán ya en lo sucesivo obligación de ceder ninguna parte de su propiedad para las vías públicas, sino de conformarse a las reglas de expropiación."

El Art. 106 de la ley Agraria de 1907 decía exactamente lo mismo, de allí que siendo que las leyes anteriores a ese año ya habían sido derogadas, debe interpretarse el Art. 115 visto, en el sentido de que se refiere a todas aquellas leyes, decretos y acuerdos emitidos desde 1907 a 1941.

En cuanto a la frase ".pero los dueños de terrenos de origen ejidal, no tendrán ya en lo sucesivo obligación de ceder ninguna parte de su propiedad para las vías públicas, sino de conformarse a las reglas de la expropiación..", hay que tener en cuenta que su redacción no es del todo correcta, debido a que ciertos propietarios habían sido exonerados de tales obligaciones desde el año de 1907.

## II. TERMINOLOGIA.

En nuestra ley Agraria, se habla de tres clases de tierras: Comunes, ejidales y baldíos. De allí, que es necesario aclarar sus conceptos, diferenciándolos entre sí.

a) Tierras ejidales: "Las tierras ejidales eran aquellas que estaban poseídas por las Municipalidades y que desaparecieron con la ley de extinción de ejidos, decretada el 2 de Marzo de 1882, en la cual se reconoce que el dominio directo de dichos terrenos, corresponde a la Nación por leyes preexistentes y no era justo privar a las Municipalidades de su uso y goce, sin una previa incoación." (6)

La palabra Ejido, "etimológicamente se deriva de la voz latina "exitum" que significa salida; suele entenderse por tal el campo o tierra situado a la salida de los lugares o de los pueblos, que no es objeto de plantación, ni de siembra, y que no se labra, siendo de dominio común para todos los vecinos del mismo lugar o pueblo." (7)

Vemos pues, que la palabra Ejido, comenzó a usarse, debido

a que dichas tierras eran las que se encontraban a la salida de los lugares o de los pueblos. Sin embargo, posteriormente se aplicó dicha palabra, a las tierras que los Municipios, por concesión de la Corona Española primero, y por concesión del Estado a partir de la independencia, tenían en uso y goce.

b) Tierras Comunes: "Las comunales eran extensiones de tierras administradas por Corporaciones que tenían personalidad jurídica, las cuales eran inscribibles. Las tierras de la Comunal eran poseídas en indivisión." (8)

Las tierras comunales pues, eran aquellas que pertenecían en propiedad a las Comunales de Indígenas y Lacinos, las cuales eran administradas por Corporaciones que gozaban de personalidad jurídica, siendo poseídas por los indígenas y lacinos en indivisión. Desaparecieron con la ley de extinción de comunales en el año de 1881.

c) Tierras Balíos: Con respecto a la definición de terreno balío el Dr. Jorge Alberto Barriera dice: "Rebuscando la procedencia y aplicación del vocablo y un concepto legal se encuentra en la Uccificación de leyes patrias de Francisco Ullca, libro VI, que dice: "Serán declarados balíos los terrenos no titulados aún cuando hayan sido poseídos por el tiempo originario de la prescripción." Luego aparece el vocablo efectivamente aplicado en el D.L. del 28 de abril de 1892 que dice: "Facúltase ampliamente al Poder Ejecutivo para que resuelva de la manera peculiar que a cada uno corresponde las cuestiones de tierras pendientes, ya provengan de la extinción de ejidos y comunales, ya de terrenos balíos disputados, salvo aquellos cuyo conocimiento y resolución pertenezca a la autoridad judicial común". Con la ayuda de estas disposiciones- sigue diciendo- se puede decir que el terreno balío es aquél que en virtud de las leyes de extinción de ejidos y comunales pasó a ser del Estado, pero que no fué titulado, ni poseído por particular alguno." (9)

En mi parecer tal concepto es erróneo, basta observar que en la Recopilación de leyes de don Isidro Menéndez, desde el año de 1844, se encuentran numerosos acuerdos gubernativos que regulan los terrenos balíos. Si leemos las leyes 7, 13 y 16 del Libro III, Título 7o. de dicha recopilación, comprobaremos tal afirmación. (10). Asimismo

mo se refiere a los mismos, la ley 9o. del Libro VIII, Título 12 que -  
destina los terrenos baldíos para la amortización de la deuda pública,  
y fija la manera de denunciarlos y venderlos. (11)

En realidad, son tierras baldías, aquellas que habían sido-  
realengas, pero que al extinguirse dicho sistema con la independencia-  
de España, pasaron a ser propiedad del Estado, otorgándosele por conce-  
sión de éste a sus poseedores, la facultad de denunciarlos como "terre-  
nos baldíos" titulándolos a su favor.

En uno de los considerandos de la Sentencia pronunciada por  
la cámara de Tercera Instancia, el día 12 de Noviembre de 1901, y que-  
aparece en la pag.79 de la Revista Judicial del 15 de Febrero de 1902,  
se confirma éste criterio al decirse: "" La declaratoria de terreno -  
baldío sólo se dicta cuando las tierras son verdaderamente Realengas,  
y no cuando están bajo el dominio de particulares, por haberse despen-  
dido de dicho dominio la Nación, según la doctrina del Art.375, Libro  
4o. Codificación de Leyes Patrias.""

### III. DE LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO EN LOS TERRENOS QUE FUERON EJIDA- LES, COMUNALES O BALDIOS, POSEIDOS POR PARTICULARES.

El Código Civil, define el Derecho Real de Dominio, en el-  
Art.568 C. así: "" Se llama dominio o propiedad el derecho de poseer -  
exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitacio-  
nes que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario.  
La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propie-  
dad.""

Para transferir el dominio, se requiere: un título trasla-  
ticio de dominio y un modo de adquirir.

El título traslativo de dominio o causa remota de su ad-  
quisición, "es el hecho que da posibilidad o vocación para adquirir -  
el dominio". (12)

El modo de adquirir, o causa próxima de su adquisición, -  
" es el hecho idóneo para producir en concreto la adquisición del de-  
recho a favor de una persona." (13) Los modos de adquirir pueden cla-  
sificarse en originarios y derivados. En los primeros, el derecho no-

se deriva directamente de una persona anterior. Ejemplos: la ocupación (Art. 587 C.), la accessión (Art. 624 C.) y la prescripción (Art. 2231 C.). Los derivados, son aquellos que directamente tienen su antecedente en el derecho de una persona, natural o jurídica, anterior. Ej: la Tradición.

El Art. 651 C. definiendo la Tradición, dice: "La Tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio, se extiende a todos los otros derechos reales." El Art. 652 C. dice: "Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él o a su nombre, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre. Pueden entregar y recibir a nombre del dueño sus mandatarios o sus representantes legales.." El Art. 656 C., expresa: "Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación etc. Se requiere además que el título sea válido respecto de la persona a quién se confiere.

Una vez dicho lo anterior, analizaré solamente el primero de tales elementos o sea el título traslativo de dominio, en relación al dominio de los terrenos que fueron ejidales, comunales o baldíos poseídos por particulares, por considerarlo de mayor interés.

Puede decirse que la fuente indirecta de todo título traslativo de dominio es la ley, pero hay casos en que puede ser fuente directa del título, uno de ellos es el presente. El título traslativo de dominio, a favor de los poseedores de los inmuebles ejidales, comunales o baldíos, lo constituye en este caso directamente la ley, o sea el acto legislativo por medio del cual el Estado declaró extinguidos sus derechos sobre dichos bienes y reputó a quienes los poseían, como dueños de los mismos.

En mi opinión, se han hecho cuatro declaraciones, en que la ley ha servido de título traslativo de dominio, así:

10. La primer declaración se hizo con la ley de extinción de ejidos de 1882, que en su Art.2 decía: "Todos los actuales poseedores de terrenos ejidales, serán tenidos como dueños exclusivos y legítimos propietarios de los terrenos que poseen, mediante el cumplimiento de la presente ley."

El acto legislativo dicho, era de carácter temporal, ya que el Art. 10 decía: "Los terrenos que no hayan sido enajenados por las Municipalidades, conforme los dos artículos anteriores, un año después de la publicación de éste decreto volverán por el mismo hecho al dominio de la nación." Este plazo fué prorrogado la última vez por tres meses, con fecha 6 de Marzo de 1884, hasta el 6 de Junio de 1884.

En cuanto a los terrenos Comunales, no hubo desapoderamiento del dominio por parte del Estado, ya que éste derecho pertenecía a las Comunidades de indígenas y ladinos. Dichos terrenos fueron divididos en 1891, por medio de la Ley de extinción de Comunidades que decía así: Art.1. "Los terrenos llamados comunales serán divididos entre los condueños a prorrata de la suma con que cada uno hubiere contribuido para su adquisición, y a falta de éste dato la división se hará por cabezas equitativamente." Art.3. "A los poseedores de tierras de comunidades, ya sea como comuneros o compradores de derechos de las mismas tierras, o por otro título legal se les considerará dueños legítimos de la parte de que están en posesión".

Sin embargo, hay que tener en cuenta, que conforme al Art. 5 del Decreto Legislativo del 10 de Abril de 1891, se declaró que los terrenos comunales que no se repartieron en el plazo allí fijado pasarían a ser propiedad del Estado.

20. La segunda declaración, se hizo por medio del Decreto Legislativo de fecha 27 de Marzo de 1897, en que el Estado se desapoderó del dominio sobre los terrenos ejidales y comunales que existían a esa fecha en poder de particulares de buena fé, para que los hicieran suyos mediante el cumplimiento de dicho decreto.

El Art.1, decía: "La nación se desapodera de los derechos que le corresponden sobre los terrenos de las comunidades y ejidos

que volvieron a su dominio y que sin titularse existen en poder de particulares de buena fé. Art. 7690., y concede a éstos, la plena propiedad con el fin de que los hagan suyos mediante el cumplimiento del presente decreto." O sea pues, que el Estado siguió siendo propietario de aquellos terrenos ejidales y comunales no titulados anteriormente, que no estuvieran poseídos por particulares de buena fé.

- 3o. La tercer declaración, se hizo mediante el Art. 93 de la Ley Agraria de 1907, que decía: "Quedan extinguidos los derechos que la nación, o los municipios por concesión de ésta, tengan o puedan alegar sobre terrenos ejidales, comunales o baldíos, poseídos en la actualidad por particulares, los cuales serán tenidos como sueños, sin perjuicio de derechos de tercero. Los poseedores que hasta ahora no tengan título de propiedad y quieran obtenerlo, deberán sujetarse a las condiciones de los artículos siguientes."

Hay que advertir, que no hubo declaratoria de desamparamiento y quedaron siempre bajo el dominio del Estado, aquellos inmuebles ejidales, comunales y baldíos, no titulados anteriormente y no poseídos a esa fecha.

- 4o. La última declaratoria, se hizo en 1941, mediante la Ley Agraria de ese año, que en su Art. 101 dijo: "Quedan extinguidos los derechos que la nación, o los municipios por concesión de ésta, tengan o puedan alegar sobre terrenos ejidales, comunales o baldíos, poseídos en la actualidad por particulares, los cuales serán tenidos como sueños, sin perjuicio de derechos de tercero. Los poseedores que hasta ahora no tengan títulos de propiedad y quieran obtenerlo, deberán sujetarse a las condiciones de los artículos siguientes".

El Estado mediante el artículo anterior, se desamparó del dominio de los inmuebles ejidales, comunales o baldíos siguientes: a) Los no titulados con anterioridad a dicha Ley.

- b) Y que fueran poseídos cuando entró en vigor la Ley Agraria de 1941.

Es necesario advertir, que en la práctica, lo que se produce actualmente, con el más absoluto reconocimiento de las autoridades administrativas y judiciales, es que las Alcaldías Municipales extienden títulos de antiguos predios ejidales, o comunales, a las personas que comprueben simplemente ser poseedoras de tales terrenos a la fecha de la solicitud, sin que se les exija en modo alguno que comprueben la posesión propia o la de sus antecesores, a la fecha de la ley Agraria.

En síntesis, puede decirse que los diferentes desapoderamientos de dominio, que el Estado ha hecho respecto de terrenos ejidales comunales y baldíos, no se confunden entre sí; se declaran extinguidos derechos del Estado sobre ciertos inmuebles, comunales y baldíos primero y después sobre otros.

#### IV. AUTORIDADES COMPETENTES PARA LA TITULACION.

Las autoridades competentes, para la titulación de la ley Agraria, son: los Alcaldes Municipales, Jueces de la Instancia y Gobernadores Departamentales. Dichas autoridades tienen competencia para expedir títulos, en la siguiente forma:

##### 1o. Títulos de terrenos que fueron ejidales y comunales.

La solicitud del respectivo título, debe hacerse al Alcalde Municipal del lugar en que esté situado el inmueble, de conformidad al Art. 102 de la L. Agr. que dice: "Los Alcaldes Municipales del lugar en que esté situado el inmueble, procederán a extender los títulos respectivos a los poseedores que lo soliciten por escrito, debiendo expresarse la situación, naturaleza y extensión del inmueble, sus linderos o mojones, cargas reales, el nombre de los colindantes, y el domicilio de éstos."

En vista de que es posible que la Municipalidad sea la dueña del inmueble que se pretenda titular, se le ha dado asimismo competencia al Juez de la Instancia de la Jurisdicción del inmueble, para expedir el título de conformidad al Art. 106, que dice: "Si la Municipalidad fuere la dueña del inmueble que se trata de titular, presentará

su solicitud al Juez de primera instancia de la Jurisdicción donde esté situado; y habiendo varios juzgados en el lugar con la misma jurisdicción conocerán éstos a prevención, si no estuvieren divididos los ramos civil y criminal, pues estándolo se presentará la solicitud al Juez de lo Civil, conociendo a prevención si hubiese dos o más juzgados de este ramo con igual jurisdicción, debiendo el Juez tramitar la solicitud conforme a los artículos anteriores."'

En relación con el Art. 106 antes mencionado, que otorga a los Jueces de Primera Instancia la facultad de expedir títulos municipales en esas circunstancias, hay que recordar que desde 1907, año en que nació la ley hasta 1933, no existía esta facultad de los Jueces. En los considerandos del Decreto Legislativo del 16 de Agosto de 1933, - (D.O. 23 Agosto 1933), que establecía la antes mencionada competencia, se dijo: "... que la práctica ha demostrado que la ley Agraria vigente, al tratar de la titulación de predios rústicos no prevé el caso de ser la Municipalidad la que tenga interés propio en tal situación, deficiencia que es necesario llenar.." (14)

Hay que tener en cuenta, que en el año de 1918, cuando se propuso por primera vez una reforma ganajante, la Corte Suprema de Justicia, al ser oída sobre el proyecto de ley, se opuso a la misma, en base a las razones siguientes: "...tratándose de terrenos antes ejidales, sólo pueden ser titulados a favor de los poseedores particulares de ellos, y la Corte no ve caso alguno posible en que un Municipio pueda tener ni alegar posesión sobre una porción de ellos, en el sentido legal; el Estado conservó siempre el dominio directo de los terrenos que concedía a los Municipios, como ejidales, y sólo daba a ellos el dominio útil, no para ejercerlo de modo directo, sino para que a su vez, lo concediesen a los particulares que lo solicitasen bajo ciertas condiciones...Ninguna ley ha capacitado al Municipio para poseer los terrenos que fueron sus ejidos y menos para consolidar esa posesión en dominio.." (15)

En igual sentido, se pronunció con respecto a los terrenos comunales y dijo: "...en cuanto a los terrenos comunales, han pertenecido a los Comuneros, ya fundadores, ya descendientes o herederos de ellos y nunca al Municipio. Extinguidas las comunales, son los comuneros -



quienes han alcanzado o pueden alcanzar títulos de la porción que les correspondía, con arreglo a las leyes de la materia, y no se ve como un Municipio pueda ser copartícipe en una propiedad de carácter particular ..."

Por último, en cuanto a los terrenos baldíos, la Corte Suprema de Justicia, expresó: "...Sobre terrenos baldíos, solo existen en la historia; de hecho desaparecieron en virtud de una ley, por la cual el Estado se desprendió de su dominio transfiriéndolo a los poseedores particulares y no al Municipio. Si por accidente hubieran quedado algunas porciones de lo que fué baldío sin titular, el derecho de hacerlo, corresponde a esos particulares poseedores. No se ve objeto práctico en la adición propuesta, y la Corte estima que no es admisible." (16)

## 20. Terrenos Baldíos.

El competente para conocer de la titulación de terrenos baldíos, es el Gobernador del Departamento en que está situado el inmueble.

El Art. 113 de la ley Agraria, es el que regula dicha facultad y dice así: "Si el terreno poseído por particulares fuere de los llamados baldíos el Gobernador del Departamento extenderá el título de propiedad a nombre de la Nación, sin indemnización alguna y sin perjuicio de los derechos de tercero, observando las mismas formalidades que quedan prescritas para los Alcaldes. En consecuencia deberá sobreseerse en las denuncias de baldíos, que aún estuvieren pendientes."

El procedimiento para extender el título de terrenos baldíos, es el mismo contemplado para los de terrenos que fueron comunales o ejidales.

Sin embargo, en cuanto a la expedición del título hay una aparente variación, que consiste en lo siguiente: Según el Art. 104 de la ley, el Alcalde Municipal deberá extender el título conforme a la ley de extinción de ejidos, Art. 5 de la misma, ya que dice: "...y practicado ésto, procederá a extender dicho título, conforme a la ley de extinción de ejidos...", y en cambio, el Gobernador no solamente extenderá el título conforme a dicha ley, sino que además a nombre de la Nación.

La variación es aparente, ya que en realidad el Alcalde también extiende el título a nombre del Estado, aunque no lo diga la ley, pues dicho título Municipal en el fondo es el documento que el Estado en su calidad de propietario otorga a favor del poseedor, siendo el Alcalde Municipal, el órgano mediante el cual actúa el Estado en ese acto de expedición del atestado comprobatorio del derecho de dominio."

#### V.- BREVES PROBLEMAS PROCESALES Y SUSTANTIVOS.

##### 10. La posesión en las diligencias de titulación deberá ser de buena fé.

La posesión se encuentra definida en el Art. 745 C., que dice: "La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de ser señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo".

Puede ser de dos clases: regular e irregular.

Poseción regular, es aquella que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fé; y posesión irregular es la que carece de uno o todos los requisitos antes dichos.

Al respecto, el Art. 747 C., manifiesta lo siguiente: "La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fé, aunque la buena fé no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser por consiguiente poseedor regular y poseedor de mala fé, como viceversa el poseedor de buena fé puede ser poseedor irregular. Si el título es translativo de dominio, es también necesaria la tradición.." El Art. 752 C. define la posesión irregular así: "Posesión irregular es la que carece de uno o más de los requisitos señalados en el Artículo 747".

El elemento que nos interesa, es la buena fé en la posesión, la cual es definida por el Art. 750 C., así: "La buena fé es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos".

mos, exentos de fraude y de todo otro vicio. Así en los títulos translativos de dominio la buena fé, supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quién tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. Un justo error en materia de hecho no se opone a la buena fé. Pero el error en materia de derecho constituye una presunción de mala fé, que no admite prueba en contrario." La buena fé se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros la mala fé deberá probarse. Art. 751 C.

La posesión en general, puede ser de buena o mala fé; la posesión que exige la ley Agraria necesariamente deberá ser de buena fé, o no? Si revisamos dicha ley, nos daremos cuenta, que no se exige que la posesión sea de buena fé, en efecto el Art.102 dice: "Los Alcaldes Municipales del lugar en que está situado el inmueble procederán a extender los títulos respectivos a los poseedores que lo soliciten por escrito, debiendo expresarse la situación, naturaleza y extensión del inmueble, sus linderos o mojones, cargas reales, el nombre de los colindantes y el domicilio de éstos".

En cambio en la ley de titulación de predios urbanos, se exige que la posesión sea de buena fé. El Art. 1, de la ley dice: "Todo tenedor de inmuebles o predios urbanos en las poblaciones de la República, que, según las leyes comunes, sea poseedor de buena fé.."

Estimo, que si bien es cierto que la ley Agraria no exige que la posesión sea de buena fé, de conformidad las reglas generales, aplicadas al presente caso, deberá serla; de allí, que si la posesión es de mala fé, procede declararse la nulidad del título, en su caso.

Solamente no podrá ser impugnado el título, en el caso del Art.104, que dice: "...el título así extendido, no podrá ser impugnado por causa de no haber sido cierta la posesión de la persona a cuyo favor se expidió.", pero éste caso ya no es de mala fé en la posesión, sino de que ésta no ha sido cierta.

20. Procedimiento a seguir, cuando se interponen oposiciones ante el Alcalde Municipal o Registrador.

El Art. 103 de la ley Agraria, en sus incisos 2 y 3, dice: "Pasados quince días de la última publicación de los edictos, el Alcalde recibirá a solicitud del interesado, en los ocho días siguientes, la prueba de la posesión material, quieta, pacífica e ininterrumpida, de por lo menos diez años que deberá presentar el mismo interesado, con citación del Síndico Municipal y de cualquier otro que se hubiere presentado impugnando dicha posesión. Si ésta no se probare o si la prueba contraria fuese más robusta, el Alcalde suspenderá el procedimiento, lo mismo que cuando la oposición se funda en instrumento público o auténtico, inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz, que se refieran al bien que se trata de titular, remitiéndose en este caso a las partes a que ventilen sus derechos, ante el Tribunal respectivo "

El caso previsto en los incisos anteriores, es el de la oposición interpuesta antes de que concluya el término probatorio. Si se basa en instrumentos públicos o auténticos, debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz, el Alcalde debe suspender el procedimiento y remitir a las partes a ventilar sus derechos al Tribunal correspondiente, pero no las diligencias ni el escrito de oposición. Si ésta, no se funda en instrumento público o auténtico inscrito, deberá presentar pruebas el opositor y en base a su mérito, las suspenderá o no, remitiendo en caso afirmativo a las partes a ventilar sus derechos al Tribunal correspondiente, absteniéndose asimismo de remitir las diligencias y escrito de oposición.

Si la oposición se interpone después de concluido el término probatorio, antes de que se expida el título o antes de que se inscriba en el Registro de la Propiedad Raíz, debe aplicarse el Art. 104 inc.2, que dice: "Si se presentare oposición a la solicitud del título, antes de expedirse éste o antes de inscribirse en el Registro de la Propiedad, procederá el Juez en juicio sumario, decidiendo en todo caso conforme el Art. 705 C."

Este artículo no determina que es lo que debe hacer el Alcalde o registrador, pero como en el Art.705 C., la oposición en sí-

inicia el juicio sumario de oposición, en el cual debe decidirse la suerte del título solicitado, lo lógico es que el funcionario respectivo, debe suspender las diligencias y remitir las mismas, juntamente con el escrito de oposición al Juez competente, para que éste tramite y decida la oposición de conformidad al Art. 705 C.

El Art. 705 C., dice: " Si antes de aprobarse la información se presentare opositor, el Juez decidirá en juicio sumario y según el mérito de la prueba rendida por una y otra parte, lo que estime más equitativo y arreglado a las leyes, ya sea declarando fundada la oposición y sin lugar el título supletorio, o aprobando la información en los términos que indica el artículo precedente, quedando siempre su derecho a salvo a las partes para ventilar en el juicio que corresponda, las acciones que les convengan. Más si la oposición se refiere a una parte del finco, y no hubiese disputa sobre el resto, podrá el Juez aprobar la información sobre la parte no disputada, si así lo pidieren el interesado. La resolución que se dictare en conformidad a éste artículo, es apelable en ambos efectos."

### 3o. Casos de doble titulación.

Si un Alcalde extiende segundo título de un inmueble ya titulado, éste adolece de nulidad absoluta, ya que es incompetente conforme a la ley para expedirlo; la facultad legal para expedir el título de dominio de ese inmueble, termina desde que emita el primero.

Y aún suponiendo que fuera competente para ello, nos encontraríamos con el problema de que la transferencia del dominio que el Estado tuvo sobre dicho inmueble, fué perfeccionada con la extensión del primero, por lo que no pudiera transferir más derechos que los que tiene.

Los casos de doble titulación, son los que más ha resuelto nuestra jurisprudencia, siendo la tendencia más uniforme, declararlos nulos en base a la incompetencia del Funcionario.

En el capítulo VII, relativo a la Jurisprudencia, se refieren al tema las siguientes:

- a) Jur. No.20, literal II.
- b) Jur. No.26,
- c) Jur. No.27, literales I y II.
- d) Jur. No.28,
- e) Jur. No.31, literales I y II.
- f) Jur. No.36.
- g) Jur. No.37.
- h) Jur. No.44, literal I.
- i) Jur. No.45, literales II y III.
- j) Jur. No.48.
- k) Jur. No.50, literal II.

#### VI. PROYECTOS DE LEY RELATIVOS A TERRENOS EJIDALES, COMUNALES O BALDIOS.

##### A) Proyectos tendientes a despojar a unas familias indígenas de sus tierras.

Existen en nuestra historia, dos proyectos de ley, en los que se vislumbra el deseo de despojar a unas familias indígenas de sus tierras, lo cual no pudo llevarse a cabo, por la opinión adversa de la Corte Suprema de Justicia de esa época, revelando el ambiente efervescente que perduraba en 1917, a causa de las leyes de extinción de ejidos y comunales.

Los informes de la Corte Suprema de Justicia, dicen así:

10. "CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las 2 de la tarde, del día 10 de Mayo de 1917.

Estudiado el proyecto de ley presentado por el Honorable representante Coronel don Carlos Modesto Meléndez, ante la Asamblea Nacional Legislativa, sobre que se manden titular los terrenos de "El Volcán", de San Simón, en el Departamento de Morazán, conforme a lo que a éste respecto dispone la ley agraria, y entre las personas que constan en una lista adjunta al proyecto, la Corte Suprema de Justicia emite su parecer en los siguientes términos.

La ley de extinción de ejidos del año de 1882, tuvo como principal objeto remover los obstáculos que se oponían al desarrollo de la industria agrícola considerada como el manantial más fecundo de vida, y de prosperidad que tiene la nación y reconoce que el sistema ejidal era uno de esos obstáculos, decretó la ley de referencia. Esas razones pueden verse en los considerandos de dicha ley.

El Honorable diputado accionante manifiesta que los terrenos "El Volcán" de San Simón, en el Departamento de Morazán, fueron titulados el año de 1882, entre diez y nueve indígenas de aquel lugar, títulos que están inscritos en el Registro de la Propiedad en el R. R. Raíz, y solamente alaga en contra de ellos que no fueron verdaderos poseedores en la época en que se les extendió el título, pero desde aquella fecha a la actual, han transcurrido más de treinta años, sin que se sepa que durante ese tiempo se haya hecho alguna diligencia para modificar esos títulos, sino que mas bien se confiesa que los que no obtuvieron títulos usan del terreno con el consentimiento de los propietarios. En este estado de cosas, existe una relación jurídica entre los tenedores de título y los que carecen de él, que no incumbe a la Honorable Asamblea conocer de ella. Los tenedores de títulos son propietarios de esos terrenos cualesquiera que sean los defectos que después de treinta años contengan esos títulos, y el Art. 20 de nuestra Constitución Política declara terminantemente que ninguna persona puede ser privada de su vida, de su libertad, ni de su propiedad, sin ser previamente oída y vencida en juicio con arreglo a las leyes, de manera que cualquiera disposición que la Asamblea dictara en favor del proyecto sería violatoria de la garantía Constitucional.

No desconoce ésta Tribunal, la gravedad de la situación en que se encuentra número tan considerable de personas, que carecen de una porción de terrenos para sus plantaciones de primera necesidad y el asiento de sus familias; pero el medio propuesto para remediar el mal, no es el propio; pues sería sentar un mal precedente que deja a los propietarios de terrenos que fue-

ron ejicales expuestos a que en cualquier tiempo y conculcando las leyes que garantizan la propiedad, vengán ante la Asamblea Nacional los que carecen de terrenos, a solicitar nueva repartición, a título de que no se les dió en tiempo la porción que les correspondía.

Este Tribunal se permite insinuar la idea de que se ocurra al Supremo Poder Ejecutivo a fin de que, poseído de la verdadera necesidad de los habitantes de San Simón, dicte las medidas concernientes a fin de adquirir terrenos en aquella jurisdicción y repartirlos entre los que carecen de ellos.

Por lo antes expuesto, este Tribunal opina que no acepte el proyecto en referencia.

ROMERO BOSQUE, MORALES, REYES, PAREDES, MENDOZA, COLLINDRES, MIRANDA.

Pronunciado por los señores Magistrados que lo suscriben.

ABELARDO ARCE. " (17)

20. El Segundo informe de la Corte, decía así:

"CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las 2 de la tarde del día 30 de Mayo de 1917.

El representante Coronel don Carlos Modesto Melendez, ha hecho moción para que se reforme el Art. 106 de la ley Agraria (nota: actual Art. 115) de la manera que sigue: "quedan derogadas todas las leyes, decretos, y acuerdos emitidos hasta la fecha sobre terrenos baldíos, ejicales o comunales, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 96 sobre la forma de los títulos; pero los dueños de terrenos de origen ejical, comunal o baldío, tienen la obligación de ceder todo el terreno necesario para la apertura de vías públicas, ya sean rurales o urbanas, sin ninguna indemnización, sino solamente la de las mejoras existentes."

Respecto a ésta reforma, se ha pedido el parecer de la Corte Suprema de Justicia, y le es honroso emitirle en éstos términos.



La innovación que se propone es radical: el Art.106 de la ley de referencia estableció que los dueños de terrenos de origen ejidal, no tendrían en lo sucesivo obligación de ceder ninguna parte de su propiedad para las vías públicas, sino de conformidad a las reglas de la expropiación. Nada dijo en cuanto a terrenos de origen comunal o baldío, como que los adquirentes de ésta clase de fundos jamás fueron afectados con tal gravámen por las leyes, o por los decretos o acuerdos del Poder Ejecutivo, emitidos sobre el particular.

La reforma que se inicia, es no solo para restablecer aquella obligación a cargo de los propietarios de terrenos que fueron ejidales, sino también para hacerla extensiva a los dueños de fundos de "origen comunal o baldío".

La ley de extinción de ejidos del 2 de Marzo de 1882, no determinó cosa alguna sobre la obligación de que se trata; fué el acuerdo del Poder Ejecutivo de 22 del mismo mes y año, el que impuso dicha obligación, mandando que en los títulos de terrenos ejidales que se expidieran, se consignará que los propietarios quedaban obligados a ceder gratuitamente las porciones de terrenos necesarias para las mejoras de los caminos existentes y apertura de nuevas vías de comunicación.

En éste orden de cosas, parece haberse mantenido así hasta la promulgación de la ley agraria el año de 1907, en la cual por el Art.106 se libertó a los propietarios de terrenos ejidales de tan onerosa obligación, dando de esta manera mayor estabilidad y firmeza a la propiedad raíz de tal origen. Desde entonces pues, los adquirentes de terrenos ejidales quedaron por decirlo así, con el dominio pleno de sus predios y sin la inquietud de que, en el momento menos pensado, un Alcalde u otra autoridad administrativa, les quitara sin forma ni figura de juicio y sin indemnización alguna parte de lo que el Estado mismo les había concedido.

Una ley que viniera hoy a privarlos de sus derechos legalmente adquiridos, sin trámite alguno y sin una justa indemnización, sería contraria a las garantías individuales consignadas en los Artículos 20 y 31 de la Constitución.

La inconstitucionalidad de tal ley resaltaría más aun, si se comprendiera en ella, como se pretende, a los propietarios de fundos

que fueron comunales o baldíos, respecto de los cuales no se ha establecido nunca un gravámen semejante, ni en las diversas leyes dictadas por el Poder Legislativo, ni en decretos o acuerdos especiales del Poder Ejecutivo, suponiendo que este poder hubiera tenido facultades para ello.

Por éstas razones la Corte Suprema de Justicia es de opinión: que se deseche en todas sus partes la reforma propuesta.

ROMERO BOSQUE, MORALES, REYES, PAREDES, CIERRA, MENDOZA, COLINDRES, MIRANDA.

Pronunciado por los señores Magistrados que lo suscriben. ABELARDO ARCE. "" (18)

- B) Proyecto tendiente a conceder a los Gobernadores Departamentales la facultad de conceder títulos de terrenos que fueron ejidales comunales o baldíos, si el solicitante es la Municipalidad.

""CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las 3 de la tarde del día 12 de Abril de 1918.

Los señores R.R. Dres. Orellana y Guevara Cruz, introdujeron con fecha 4 de Mayo del año próximo pasado, un proyecto de ley tendiente a adicionar el Art. 94 de la ley Agraria de 11 de Abril de 1907: la adición propone conferir a los Gobernadores Departamentales, la facultad de conceder títulos de propiedades sobre terrenos rústicos, que fueron ejidales, comunales o baldíos, reservados por la ley de referencia a los Alcaldes Municipales, siempre que el solicitante sea una Municipalidad.

Trátándose de terrenos antes ejidales, sólo pueden ser titulados a favor de los poseedores particulares de ellos, y la Corte no ve caso alguno posible en que un Municipio pueda tener ni alegar posesión sobre una porción de ellos, en el sentido legal el Estado conservó siempre el dominio directo de los terrenos que concedía a los Municipios como ejidales, y sólo daba a ellos el dominio útil, no para ejercerlo de modo directo, sino para que a su vez, lo concediesen a los particulares que lo solicitasen bajo ciertas condiciones.

Extinguida la institución, el Estado consolidó por la ley, ambos dominios en los poseedores particulares, y de ellos daban títulos los Alcaldes; pero quedaban o volvían al Estado ambos dominios por el hecho de no haber poseedor o no titular éste en el término legal. Después de varias leyes encaminadas a garantizar al poseedor el dominio de su posesión, y a reducir a propiedad particular las porciones no tituladas, mediante la renuncia del Estado a aquellos derechos, sólo los particulares poseedores tienen capacidad legal para obtener título de propiedad sobre porciones de terrenos antes ejidales, que no lo hayan obtenido en virtud de leyes anteriores. Ninguna ley ha capacitado al Municipio para poseer los terrenos que fueron sus ejidos y menos para consolidar esa posesión en dominio.

En cuanto a los terrenos comunales, han pertenecido a los comuneros, ya fundadores, ya descendientes o herederos de ellos y nunca al Municipio. Extinguidas las comunidades, son los comuneros quienes han alcanzado o pueden alcanzar títulos de la porción que les corresponda, con arreglo a las leyes de la materia, y no se ve como un Municipio pueda ser copartícipe en una propiedad de carácter particular.

Sobre terrenos baldíos, solo existen en la historia; de hecho desaparecieron en virtud de una ley, por la cual el Estado se desprendió de su dominio transfiriéndolo a los poseedores particulares y no al Municipio. Si por accidente hubieran quedado algunas porciones de lo que fué baldío, sin titular el derecho de hacerlo, corresponde a esos particulares poseedores.

No se ve objeto práctico en la adición propuesta, y la Corte estima que no es admisible.

MORALES, REYES, PAREDES, CIERRA, MENDOZA, COLINDRES, RODRIGUEZ.

Pronunciado por los señores Magistrados que lo suscriben.

GONZALO MIXCO "" (19)

- 
- (1) R.J. Enero de 1905. pag.356.
  - (2) R.J. Junio de 1910 Nos.11 y 12, pag.248. T.XV.
  - (3) R.J. Junio de 1913 Nos.11 y 12, pag.249.
  - (4) R.J. Agosto a Diciembre de 1920.Nos.8 al 12.T.XXV,pag.261.
  - (5) R.J. Abril a Septiembre 1933. Nos.4 al 9, pag.53. T.XXXVIII.
  - (6) JORGE ALBERTO BARRIERE. Comentarios al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. 1953. Publicaciones AED.1969.pag.142.
  - (7) CASSO Y ROMERO.Diccionario de D.Privado.Ed.Labor.S.A. pag.1732.
  - (8) JORGE ALBERTO BARRIERE.Op. citada, pag.141.
  - (9) JORGE ALBERTO BARRIERE.Op. citada. pag.187
  - (10) P. ISIDRO MENENDEZ. Recopilación de leyes de El Salvador, en C.A. Segunda Edición. 1956. pag.161, 163, 164.
  - (11) P. ISIDRO MENENDEZ. Op. citada. pag.263.
  - (12) ALESSANDRI RODRIGUEZ Y MANUEL SOMARRIVA UNDURRAGA. Derecho Civil T.II. De los Bienes. 2a.Edición. pag.241.
  - (13) ALESSANDRI RODRIGUEZ Y MANUEL SOMARRIVA UNDURRAGA.Op. citada.pag.241.
  - (14) R.J. Abril a Septiembre 1933 Nos.4 al 9. pag.53.
  - (15) R.J. Abril de 1918.T.XXIII No.4, pag.775.
  - (16) R.J. Abril de 1918.T.XXIII No.4, pag.775.
  - (17) R.J. Mayo de 1917. T.XXII, No.5, pag.223.
  - (18) R.J. Julio 31, 1917, T.XXII, No.7, pag.338.
  - (19) R.J. Abril de 1918,T.XXIII No.4. pag.775.

TITULACION DE PREDIOS URBANOS.I.- HISTORIA.

La ley de titulación de predios urbanos, fué decretada el día 17 de Mayo de 1900, y publicada en el D.O., No. 144, T.48, del 20 de Junio de 1900.

Las reformas que ha sufrido hasta hoy son las siguientes:

a) Decreto legislativo del 10. de Mayo de 1906.

"La Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador, Considerando:

Que el Decreto Legislativo de 17 de Mayo de 1900, contiene algunos vacíos que la práctica ha venido a confirmar, los cuales redundan en perjuicio público,

Por tanto: en uso de sus facultades constitucionales,

Decreta:

Art.1. El artículo primero del Decreto Legislativo de 17 de Mayo de 1900, se reforma así: "Todo tenedor de inmuebles o predios urbanos en las poblaciones de la república, que, según las leyes comunes, sea poseedor de buena fé y carezca de título de dominio se presentará, por escrito, ante el Alcalde del lugar donde situado el inmueble, en papel de cinco centavos, pidiendo se le extienda el título de propiedad, no pudiendo en este caso extendersele título supletorio."

Art.2. El artículo 6o. del mismo decreto, se reforma en éstos términos: "Si resultare oposición fundada en documentos públicos, privados o auténticos, o se probare posesión por medio de testigos, sobre el inmueble que se trata de titular, el Alcalde se declarará incompetente y pasará los autos, con noticia de las partes, al Juez de Paz o de primera instancia de la jurisdicción, según la cuantía de la tercería u oposición, a fin de ventilar allí sus derechos en la forma correspondiente; y el Alcalde extenderá el título al que obtenga sentencia ejecutoriada en su favor."

Dado en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo: San Salvador, a 10. de Mayo de 1906.

Dionisio Araus. Presidente.- Francisco E. Boquín. Primer Secretario.- Rafael Justiniano Hicalgo. Segundo Secretario.

Palacio del Ejecutivo: San Salvador, 10. de Junio de 1906.

Por tanto ejecútase: P. JOSE ESCALON.

El Sub-secretario de Estado encargado de los Despachos de Gobernación y Fomento. P. ROMERO BOSQUE. "" (1)

( D.O.No.147,25 de Junio 1906 )

b) Decreto legislativo del 18 de Septiembre de 1922.

"La Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador, En uso de sus facultades constitucionales,

Decreta:

Artículo único.-El Decreto Legislativo de 17 de Mayo de 1900, sobre títulos de predios urbanos se adiciona así:

Art.11.-" Si la municipalidad fuere la dueña del predio que trata de titularse, el funcionario ante quién se hará la solicitud será el Jefe de la Instancia o el Jefe de Paz del lugar, según sea el valor del inmueble. Estos funcionarios tramitarán las solicitudes en la forma prescrita en los artículos anteriores, emitiéndose la citación del Síndico Municipal."

Dado en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo. Palacio Nacional: San Salvador, a los dieciocho días del mes de Septiembre de mil novecientos veintidós.

Rafael Justiniano Hicalgo. Vicepresidente.- Miguel A. Soriano. Primer Secretario.- Alfonso Ruiz. Segundo Secretario.

Palacio Nacional: San Salvador, 20 de Septiembre de 1922.

Publíquese. JORGE MELENDEZ.

El Ministro de Gobernación A. ARGUELLO L. "" (2)

(D.O. del 23 de Septiembre de 1922, No.213)

c) Decreto Legislativo del 26 de Marzo de 1924.

"La Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador.

En uso de sus facultades constitucionales,

Decreta:

La siguiente reforma al Artículo 60. del Decreto Legislativo de 17 de Mayo de 1900, sobre títulos de predios urbanos.

Artículo único.- El Artículo 60. de la ley citada, se reforma así:

"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 de Paz o de primera instancia de la jurisdicción, según la cuantía de la tercería u oposición, a fin de ventilar allí sus derechos en la forma correspondiente; y el Alcalde extenderá el título al que obtenga sentencia ejecutoriada a su favor."

Dado en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo. Palacio Nacional, San Salvador, a 28 de Marzo de 1924.

Salvador Flores. Vicepresidenta.- Manuel Andino. Segundo Secretario. Joaquín Cortes, segundo pro-secretario.

Palacio Nacional: San Salvador, 31 de Marzo de 1924.

Cúmplase, ALFONSO QUIÑONEZ M.

El Ministro de Gobernación R. SCHONENBERG."

(D.O. 10. Abril de 1924, No. 78 ).

d) Decreto Legislativo del 16 de Agosto de 1933.

"La Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador, Considerando: Que la práctica ha demostrado que el D.L. de 18 de Septiembre de 1922, publicada el 23 del mismo mes y año, es deficiente por cuanto en aquella disposición no se previó el caso de que la Municipalidad tenga interés propio en la titulación de un predio urbano; y que es necesario llenar aquella deficiencia;

Por tanto: En uso de sus facultades constitucionales y de acuerdo con el parecer de la Honorable Corte Suprema de Justicia. Decretas:

Artículo único.- El Decreto Legislativo de 18 de Septiembre de 1922, publicada el 23 del mismo mes, se reforma así,

"Artículo único: El Decreto Legislativo de 17 de Mayo de 1900, se adiciona con los siguientes artículos:

Art. 11. Si la municipalidad fuere la dueña del predio que se tra-

ta de titular, se hará la solicitud ante el Juez de la Instancia de la Jurisdicción donde está situado el inmueble; y habiendo varios juzgados en el lugar con la misma jurisdicción, conocerán estos a prevención, si no estuvieren divididos los ramos civil y criminal, pues estándolo, se presentará la solicitud al Juez de lo Civil, conociendo a prevención si hubiese dos o más juzgados de este ramo con igual jurisdicción; debiendo el Juez transitar la solicitud conforme los artículos anteriores.

Art. 12.- 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 ésta disposición en todas sus partes, según el caso.

Si la oposición se hace en los casos previstos en los Arts. 706 y 707 C. se cumplirán especialmente éstas disposiciones."

Dado en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo: Palacio Nacional, San Salvador, a 16 de Agosto de 1933.

R.V. Morales. Presidente- F. Guzmán Trigueros. Primer Secretario. Francisco Peco. Reyes. Segundo Secretario.

Palacio Nacional: San Salvador, 18 de Agosto de 1933.  
Ejecútese.

MAXIMILIANO H. MARTINEZ. Presidente Constitucional. Salvador Castaneda C. Mto. de Gobernación. Miguel Angel Araujo. Mto. de Justicia." (3)

( D.O. 23 Agosto de 1933 )

Acercas de algunas de las anteriores reformas, la Corte Suprema de Justicia, al emitir sus respectivos informes, al ser oída sobre los proyectos de ley, dijo así:

10. "CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las 3 de la tarde del 24 de Abril de 1902.

En el proyecto de ley presentado a la Honorable Asamblea Nacional, por algunos señores representantes, sobre que se reformen va-



rios artículos del Decreto Legislativo de 17 de Mayo de 1900, la Corte Suprema de Justicia, acuerda emitir su opinión en los términos siguientes:

Las reformas propuestas a juicio del Tribunal, son convenientes porque tienden a aclarar, algunas disposiciones del referido decreto y a facilitar el registro de los títulos expedidos de acuerdo con el mismo, toda vez que publicándose edictos por el Alcalde para extenderlos, es innecesaria la nueva publicación de aquellos en observancia de la ley del Registro; pero en cuanto a la reforma del artículo séptimo, no la estima aceptable, porque las municipalidades generalmente carecen de fondos y es muy pequeño el impuesto establecido, si se toman en cuenta los beneficios que reportan los dueños de predios urbanos que carecen de título.

Como varias personas, con el objeto de eludir el pago del impuesto, solicitan título supletorio de predios urbanos, también se juzga necesario agregar ésta frase al artículo primero del citado decreto "...no pudiéndose en este caso, extender título supletorio."

Respecto de la reforma del Art.6o. parece mejor redactar aquella disposición de ésta manera, Art.6 "Si resultare oposición fundada en documentos públicos, privados o auténticos o se probare posesión por medio de testigos, sobre el inmueble que se trata de titular, el Alcalde se declarará incompetente, y pasará los autos con noticia de las partes, al Juez de Paz o de primera instancia de la jurisdicción según la cuantía de la tercera u oposición, a fin de ventilarse allí sus derechos en la forma correspondiente, y el Alcalde extenderá el título al que obtenga sentencia ejecutoriada a su favor.

Proveído por los señores Magistrados. Araujo. Romero Bosque, García, González y Chaves. ANSELARDO ARCE." (4)

2o. "CORTE SUPREMA DE JUSTICIA: San Salvador, a las 10 horas del 3 de Julio de 1953.

En el proyecto de ley presentado a la Honorable Asamblea Nacional por el señor representante doctor don Francisco Federico Reyes, éste Supremo Tribunal, previo detenido exámen, emite el informe que

se le ha pedido en los términos siguientes:

Estima ésta Corte que, ciertamente, no existe una disposición legal que prevea el caso en que la Municipalidad sea la directamente interesada como dueña, en la obtención del título de propiedad de un predio rústico; pero éste vacío no está en el Decreto legislativo de 18 de Septiembre de 1922, porque éste Decreto ha querido referirse especialmente a títulos de predios urbanos que reglamenta el D.L. de 17 de Mayo de 1900, sabiéndose que por otra parte hay leyes particulares que establecen las formalidades para la expedición de títulos de predios rústicos. Ese vacío está, pues, en las disposiciones de la ley agraria, pertinente a tal expedición de títulos y en ellas debe subsanarse dicha omisión haciendo extensivo el proyecto presentado a la reforma correspondiente en lugar adecuado.

Acepta éste Tribunal la reforma propuesta, en cuanto a dar jurisdicción exclusiva al Juez de la instancia del lugar donde está situado el inmueble, sea rústico o urbano, para expedir títulos, quitando a los jueces de paz toda ingerencia en éste asunto, porque de ésta manera se garantiza mejor la corrección del procedimiento, y además se armoniza perfectamente con los Artículos 699 y s. del Código Civil, relativos a expedición de títulos supletorios que confieren solo a los Jueces de Primera Instancia la facultad de extenderlos.

Admitidas las reformas expresadas, le parece a la Corte que, como consecuencia, debe reglamentarse el trámite de las oposiciones que se presenten a las solicitudes de títulos de predios rústicos o urbanos, de cualesquiera naturaleza que sean; y estima, que en estos casos, debe conocer de las referidas oposiciones el mismo juez que tramita las diligencias de titulación, procediendo en juicio sumario, como lo prescribe el Art. 705 C., con todos sus efectos legales, debiendo darse también aplicación en su caso, a los Arts. 706 y 707 C. Fundándose en las razones expuestas procede hacer las reformas indicadas de la manera siguiente... ( se redactan las reformas vistas en el Art. 11 y 12, D.L. del 16 de Agosto de 1933, pag. 58 ) "" (5)

## II. FUNDAMENTO DE LA LEY.

Dicha ley fué decretada, debido a que en muchas poblaciones de la República, habían propietarios de predios urbanos que carecían de título de dominio escrito, circunstancia que los dejaba a merced de los más fuertes para apoderarse de esos fundos; y de que tales propietarios, pertenecían generalmente a la clase proletaria, a quienes les era dispendiosa su comparecencia a los Tribunales y Jueces de primera instancia de su demarcación jurisdiccional.

## III. CARACTERISTICAS DE LOS TITULOS DE PREDIOS URBANOS.

### 1o. Acreditación propiedad o dominio.

El Art. 568 C., al definir el dominio dice: "Se llama dominio o propiedad, el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama nuda o desnuda propiedad."

La base para afirmar que el título de predios urbanos, acredita propiedad o dominio, es el artículo 1o. de la ley, que en lo pertinente dice: "Todo tenedor de inmuebles o predios urbanos en las poblaciones de la república, que, según las leyes comunes, sea poseedor de buena fé y carezca de título de dominio, se presentará por escrito, ante el Alcalde del lugar donde esté situado el inmueble, en papel de cinco centavos (actualmente quince centavos) pidiendo se le extienda el título de propiedad...."

### 2o. Se refiere a Predios Urbanos.

Esta es una característica que no requiere mayor comentario, lo dice claramente el Título de la ley, y el artículo primero que dice en lo pertinente: "Todo tenedor de inmuebles o predios urbanos ..."

La diferencia entre los predios urbanos y rústicos, ha sido tratada en la Introducción, título 2, pag. 1, por lo que no re-

mito a lo dicho en el mismo.

- 3o. Tiene derecho a solicitarlo, el que reúna dos requisitos: ser poseedor de buena fé y carecer de título de dominio.

El Art.1 de la ley dice: "Todo tenedor de inmuebles o predios urbanos en las poblaciones de la República, que según las leyes comunes, sea poseedor de buena fé y carezca de título de dominio se presentará por escrito, ante el Alcalde del lugar donde esté situado el inmueble..".

Este artículo contiene un error terminológico al hablar de "todo tenedor de inmuebles urbanos", ya que el tenedor o mero tenedor, es aquel que posee una cosa reconociendo dominio ajeno; el Art. 753 C., al definir la mera tenencia dice: "Se llama mera tenencia la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. El acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene el derecho de habitación, son meros tenedores de la cosa empeñada o secuestrada, o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno."

Este tenedor, reconociendo dominio ajeno, mal podría obtener título de propiedad a su favor, de allí que a todas luces hubo un error terminológico, tal vez se quiso decir "Todo poseedor de inmuebles urbanos".

a) Ser poseedor de buena fé: En términos generales, diremos que las pruebas pertinentes para acreditar la posesión, son la prueba testimonial y la inspección personal.

Si revisamos la ley de titulación de predios urbanos, nos daremos cuenta, de que no exige que se pruebe la posesión, ya que no se hace uso de la prueba testimonial, y que si bien es cierto que la inspección es un medio probatorio que en general acredita la posesión, en la presente ley no lo es.

El fundamento de ésta última afirmación, es que el Artículo 4, delimita claramente la finalidad u objetivo de la misma,

al decir: "...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 DEMAS CIRCUNSTANCIAS EXPRESADAS EN LA SOLICITUD...", y el Art.2, que establece cuáles son las circunstancias que debe expresar la solicitud, dice: "El escrito contendrá: el nombre, apellido, estado, profesión y domicilio del solicitante, si lo hace por sí o como apoderado o representante legal, el valor del inmueble, su situación, linderos el modo como lo haya adquirido, si es predio dominante o sirviente, las dimensiones lineales en metros, si tiene carga o derecho real que pertenezca a otra persona con quién hubiere procepción, los colindantes y su vecinario, los mojones o cercas que marquen sus límites, el nombre, apellido, profesión y domicilio de la persona de quién o quienes se haya adquirido, expresando si vivieren o hubieren fallecido."

La redacción de la ley, desde el punto de vista jurídico es criticable, pues limita la inspección, y no sirve ésta para acreditar la posesión.- Pero hay que tener presente, que en la práctica, generalmente se considera que la inspección del Alcalde, sirve para acreditar la posesión.

Asimismo, hay que criticar la incongruencia entre los considerandos de la ley y su contenido en relación a la posesión, ya que de conformidad a aquellos, lo que se dijo claramente, era que quienes podían solicitar el título eran los propietarios, y así dicen: "Considerando, que en muchas poblaciones de la República hay PROPIETARIOS de predios urbanos que carecen de título de dominio escrito, circunstancia que los deja a merced de los más fuertes para apoderarse de esos fundos; que tales PROPIETARIOS pertenecen generalmente a la clase proletaria, a quien le es dispenciosa su comparecencia ante los Tribunales y Jueces de Primera instancia, de su demarcación jurisdiccional; y que es un deber facilitarles el modo de asegurar y tener garantizada SU PROPIEDAD..."

Hay que tener en cuenta, que si bien es cierto que el Art.

745 inc.2 C., dice, que "el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo", tal presunción no podría aplicarse al presente caso, ya que para ello, es necesario acreditar previamente la posesión material.

En síntesis, puede decirse, que está tan mal redactada la ley, que a pesar de sus considerandos, el título de propiedad, se le extiende a un solicitante que ni siquiera acredita la posesión.

En cuanto a la buena fé en la posesión, se presume, de acuerdo al Art.751 C., que dice: "La buena fé se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros la mala fé deberá probarse"

b) Carecer de título de dominio : Por último, en cuanto al requisito de carecer de título de dominio, siendo negativo no admite prueba, basta la manifestación del solicitante. Algunos, en la práctica, presentan certificación del Registro, de no existir en los libros del Registro la inscripción.

#### IV. AUTORIDADES COMPETENTES PARA TITULAR INMUEBLES URBANOS.

La autoridad competente, es el Alcalde Municipal del lugar en que está situado el inmueble, Art.1.

La excepción a ésta regla, se encuentra en el Art. 11 que dice: "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, y habiendo varios juzgados en el lugar con la misma jurisdicción, conocerán éstos a prevención, si no estuvieren divididos los ramos civil y criminal, pues estándolo, se presentará la solicitud al Juez de lo Civil, conociendo a prevención si hubiere dos o más juzgados de este ramo con igual jurisdicción. debiendo el Juez tramitar la solicitud conforme los artículos anteriores."

Se siguen las diligencias ante el Juez de la Instancia si el inmueble vale más de doscientos colones; y ante Juez de Paz, si vale

doscientos colones o menos; el solicitante determina su valor en su primer escrito.

V. OMISION IMPORTANTE EN LA REVISTA DEL MINISTERIO DE JUSTICIA NUMERO UNO DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE.

En la Revista del Ministerio de Justicia, segunda época, número uno, de 1959, pags.635 a 638, se encuentra el texto de la ley de titulación de Predios Urbanos.

Adolece de dos errores evidentes:

- a) El texto de la ley, se desarrolla en 11 artículos: Esto es inexacto, ya que consta de 12 artículos. El día 16 de Agosto de 1933, se emitió un Decreto Legislativo que adicionaba un artículo a los once que antes existían (D.O. 23 Agosto, 1933). El Art.12 dice así: "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.7050, observándose esta disposición en todas sus partes, según el caso. Si la oposición se hace en los casos previstos en los Arts.706 y 707C., se cumplirán especialmente éstas disposiciones."
- b) El Art.11, consignado como vigente en la Revista del Ministerio de Justicia, está derogado desde 1933.- El actual artículo 11, dice así: "Si la Municipalidad fuere la dueña del predio que se trata de titular, se hará la solicitud ante el Juez de la Instancia de Inmediata jurisdicción donde está situado el inmueble; y habiendo varios Juzgados en el lugar con la misma jurisdicción, conocerán éstos a prevención, si no estuvieren divididos los ramos civil y criminal, pues estándolo, se presentará la solicitud al Juez de lo Civil, conociendo a prevención, si hubiere dos o más juzgados de éste ramo con igual jurisdicción; debiendo el Juez tramitar la solicitud conforme los artículos anteriores".

VI. OPOSICIONES EN LAS DILIGENCIAS DE TITULACION DE PREDIOS URBANOS.

a) La ley no estableció desde cuando pueden alegarse las oposiciones, pero el término lógico para interponerlas es, desde que se publican en el Diario Oficial, los carteles pertinentes.

En cuanto al límite último para alegar dichas oposiciones, el punto realmente difícil que se ha planteado en la práctica, es establecer si pueden presentarse oposiciones, ante el Registrador de la Propiedad Raíz después de expedido el título, pero antes de que sea inscrito. Se han externado en nuestra práctica administrativa, dos opiniones al respecto:

1o.-Que se pueden alegar ante el Registrador, debiendo éste admitirla y remitir a las partes, al Juzgado competente para ventilar la oposición en la forma correspondiente, en base a la analogía con la Ley Agraria y la regulación de la titulación Supletoria.

2o.-Que no se deben admitir, pues no hay artículo en la ley de titulación de predios urbanos que contemple dicha situación, y que no cabe resolver el problema por analogía con los casos previstos en los artículos 103 y 104 de la Ley Agraria, ni con el caso previsto en el Art. 707 C.

El Art. 103 incisos 2 y 3, dice: "Pasados quince días de la última publicación de los edictos el Alcalde recibirá a solicitud del interesado, en los ocho días siguientes, la prueba de la posesión material, quieta, pacífica e ininterrumpida, de por lo menos diez años, que deberá presentar el mismo interesado, con citación del Síndico Municipal y de cualquier otro que se hubiere presentado impugnando dicha posesión. Si ésta no se probare o si la prueba contraria fuese más robusta, el Alcalde suspenderá el procedimiento, lo mismo que cuando la oposición se funda en instrumento público o auténtico, inscrito en el Registro de la propiedad raíz, que se refieran al bien que se trata de titular remitiéndose en este caso a las partes a que ventilen sus derechos ante el Tribunal respectivo."



El Art.104 inc.2, dice: "Si se presentare oposición a la solicitud del título antes de expedirse éste o antes de inscribirse en el Registro de la Propiedad, procederá el Juez en juicio sumario, decidiendo en todo caso conforme el Art. 705 C."

El Art. 707 C., dice: "Si la oposición se hiciere después de aprobado el expediente, pero antes de que sea inscrito, el Registrador devolverá las diligencias al Juez para que tramite la oposición en la forma establecida en el Artículo 705 C."

En mi opinión, todas las dificultades en éste problema, residen en el desconocimiento del Art.12 de la ley de titulación de predios urbanos, ya que éste resuelve expresamente el caso, al decir: "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.705C., observándose ésta disposición en todas sus partes, según el caso. Si la oposición se hace en los casos previstos en los Arts.706 y 707 C, se cumplirán especialmente éstas disposiciones."

b) Puede oponerse a la extensión del título: 1o.El que tenga documentos públicos, privados o auténticos referentes al inmueble que se trata de titular. 2o. El que pruebe posesión de dicho inmueble por medio de testigos.- Con base en ello, el Alcalde se declarará incompetente y ordenará remitir las diligencias con todo y el escrito de oposición, al Juez competente de la jurisdicción, con noticia de las partes.

En su tesis sobre titulación de predios urbanos, el Dr. José Mendoza, dice: " La disposición del Art.6, ha sido interpretada de muy diversa manera por los entendidos, y así, cuando se hace oposición ante el Alcalde, ofreciendo probar por medio de testigos posesión en el inmueble cuya titulación se ha pedido, es menester, para algunos, que ésta prueba sea rendida ante el mismo Alcalde; para otros no es correcto eso, ya que en las diligencias urbanas, no hay término probatorio, siendo necesario vertir la prueba testimonial de la posesión en el juicio de oposición ante el Tribunal respectivo. Nosotros opinamos que como el Alcalde antes de remitir los autos al Tribunal re-

cibe el escrito de oposición, y con base en los fundamentos de éste, se declara incompetente para conocer de la misma, muy bien puede recibir la prueba de posesión, aunque no haya término probatorio, ya que la prueba de posesión es previa a la declaratoria de incompetencia del funcionario municipal aludido." (6)

Si la oposición que se presenta se apoya en un Mandamiento de Embargo, debidamente registrado referente al inmueble que se trata de titular, las opiniones se dividen sobre si suspende o no la jurisdicción del Alcalde:

- 1o. Unos opinan que no impide la jurisdicción del Alcalde, pues no arguye nada en contra de la propiedad y posesión del inmueble, y además que tales documentos no son de los que menciona el Art. 6 de la ley, pues según el espíritu de dicha ley, deben ser documentos que arrojen alguna prueba sobre el dominio o posesión del bien que se trata de titular.
- 2o. Otros dicen que los Alcaldes Municipales deben declararse incompetentes para conocer si hay oposición, aunque esa oposición no se funde en título alguno inscrito; porque si bien es cierto que el Art. 6o, sólo se contempla el caso en que la oposición se funda en instrumento público, auténtico o privado, es indudable que toda oposición en que se alegue la propiedad o posesión del inmueble aunque no se funde en documento alguno corresponde resolverlo exclusivamente a la Jurisdicción ordinaria.

c) El escrito de oposición ante el Alcalde no constituye demanda, de allí que el Juez no puede iniciar el juicio con las diligencias y escrito de oposición que se le remite, como ha sucedido innumerables veces en nuestro medio judicial.

El objeto de la oposición es que el Alcalde se declare incompetente y ordene pasar los autos al Juez correspondiente; ante él debe presentarse demanda con los requisitos del Art. 193 a 196 Pr., ya que el acto de demandar es libre, y no puede obligarse a nadie a ser actor, salvo en los casos legalmente exceptuados. Art. 14 Pr.

Si el Alcalde remite dichas diligencias al Juez y éste -

después de un tiempo prudencial se las devuelve para que continúe conociendo de ellas, debido a que el opositor no ha presentado su demanda, tendríamos que llegar a que dicha resolución es ilegal, en primer lugar porque el Alcalde solo puede extender título al que obtenga sentencia ejecutoriada a su favor; y en segundo lugar, porque conforme a la ley, las diligencias no se remiten al Juez para que el opositor presente su demanda ante él dentro de un plazo determinado, sino para que las partes ocurran ante él a ventilar y definir sus derechos en la forma correspondiente. El Alcalde reacquiere la competencia que perdió o se suspendió por la oposición, hasta que el Juez resuelva la disputa, pero sólo para el efecto de extender el título a aquél que obtenga sentencia ejecutoriada a su favor.

Si se interpone acción de jactancia, para obligar al opositor a demandar, y se le impone perpetuo silencio, se llega a un verdadero problema, en base a la redacción de la ley Art.6, ya que no se ha obtenido sentencia ejecutoriada a favor de nadie.

d) El Art.6, dice en lo pertinente: "...pasará los autos con noticia de las partes al Juez de Paz o de primera instancia de la jurisdicción según la cuantía de la tercera o oposición, a fin de ventilar allí sus derechos en la forma correspondiente.." Se va a entablar, pues, un juicio declarativo tendiente a que se decrete legal o no la oposición, en la forma verbal, sumaria u ordinaria, dependiendo éste último de la cuantía del inmueble.

Lo cual no obsta para que si las partes quieren disputarse el dominio o la posesión lo hagan, ya que el Art.6 establece que les queda siempre su derecho a salvo a las partes, para ventilar en el juicio que les corresponda, las acciones que les convengan.

Si en la sentencia del juicio de oposición, el opositor es el que obtiene sentencia ejecutoriada a su favor, en base a la letra de la ley, no hay problema alguno en que el Alcalde le extienda el título.

Sin embargo en algunos casos puede haber problemas, ya que

si el opositor se basó en título preexistente inscrito sobre el inmueble para interponer su oposición, no podría conferírsele el título municipal de propiedad sobre el mismo inmueble, ya que con el preexistente estaba acreditaba la misma, y además porque el título municipal se extiende al que carezca de título de dominio.

- 
- (1) R.J. Agosto de 1906. T.XI. Nos.7-8, pag.97.
  - (2) R.J. Julio a Dic. T.XXVII. Nos.19 a 24, pag.457, de 1922.
  - (3) R.J. Abril a Sept. 1933. T.XXXVIII. pag.52.
  - (4) R.J. Mayo 15, 1902, pag.220.
  - (5) R.J. Abril a Septiembre de 1933, pag.101.
  - (6) JOSE MENDOZA. Breves Comentarios a la ley sobre titulación de predios Urbanos. San Salvador, El Salvador C.A. 1960. pag.20-21.

CAPITULO V.

TITULOS SUPLETORIOS.

## TITULOS SUPLETORIOS.

### I. NATURALEZA JURIDICA DE LOS TITULOS SUPLETORIOS.

La regulación del título supletorio es de naturaleza mixta. Desde el punto de vista del órgano que lo realiza, puede decirse que el procedimiento es jurisdiccional, ya que está encomendado a la autoridad judicial. Pero desde el punto de vista de su finalidad, siendo ésta obtener un título a favor de una persona, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, para inscribirlo en el respectivo registro de la propiedad raíz, puede decirse que su naturaleza es administrativa.

Dentro de las características del título supletorio, se plantean dos situaciones interesantes; la primera consiste en determinar si es posible obtener título supletorio de predios urbanos, y la segunda, en dilucidar si dicho título acredita propiedad o posesión.

#### a) Títulos supletorios de predios urbanos.

Hay que advertir que en el Código Civil Arts. 699 al 710C., no hay artículo que determine a que clase de inmuebles se aplica la titulación supletoria, si a los rústicos solamente o si abarca a los urbanos; sin embargo, no hay que olvidar que en la ley de titulación de predios urbanos, el artículo primero, dice: "Todo tenedor de inmuebles o predios urbanos en las poblaciones de la república que, según las leyes comunes, sea poseedor de buena fé y carezca de título de dominio, se presentará, por escrito ante el Alcalde del lugar donde esté situado el inmueble, en papel de cinco centavos (actualmente quince centavos), pidiendo se le extienda título de propiedad, no pudiendo en este caso extendersele título supletorio."

Este artículo prohíbe extender título supletorio de predios urbanos, y si nos remontamos a su historia, encontraremos que en un principio no se establecía tal prohibición, fué hasta en el año de 1906 que se agregó.

Los fundamentos de la reforma, constan en el informe de la

Honorable Corte Suprema de Justicia al ser oída sobre el proyecto de ley. La opinión relativa a que se agregara tal frase, se dió a las 3 de la tarde del día 24 de Abril de 1902 y decía, en lo pertinente así:

" Las reformas propuestas a juicio del Tribunal son convenientes porque tienden a aclarar, algunas disposiciones del referido decreto y a facilitar el registro de los títulos expedidos de acuerdo con el mismo, toda vez que publicándose adictos por el Alcalde para extenderlos, es innecesaria la nueva publicación de aquellos en observancia de la ley del registro; pero en cuanto a la reforma del artículo séptimo, no la estima aceptable, porque las municipalidades generalmente carecen de fondos y es muy pequeño el impuesto establecido, si se toman en cuenta los beneficios que reportan los dueños de predios urbanos que carecen de título.

Como varias personas con el objeto de eludir el pago del impuesto, solicitan título supletorio de predios urbanos, también se juzga necesario agregar ésta frase al artículo primero del citado decreto "...no pudiéndose en éste caso, extender título supletorio". ( R.J. Mayo 15, 1902, pag.220 )

Remontándonos a la historia, vemos que el artículo primero de la ley de títulos urbanos, tal como está redactado en su parte final, tuvo como fin impedir que se extendiera título supletorio de predios urbanos, ya que se usaba ese expediente para eludir impuestos.

Para aclarar este punto, copiaré textualmente el alegato del Dr. Alejandro Dagoberto Marroquín, ante el Juez Segundo de lo Civil de ésta ciudad, recurriendo de la denegativa de inscripción de un título supletorio de predio urbano, en el que sostenía que procedía inscribirlo, y copiaré asimismo la resolución del Juzgado, ordenando que fuera inscrito; dicen así:

a) Alegato del Dr. Alejandro Dagoberto Marroquín.

""Con fecha cuatro de Febrero del corriente año, presenté al Re -

gistro de la Propiedad Raíz de la primera sección del centro, para su debida inscripción, las diligencias de título supletorio de un inmueble urbano, situado a la orilla del Barrio nuevo de la ciudad de Quezaltepeque, con los linderos y dimensiones que en las referidas diligencias se consignan. Estas diligencias fueron promovidas ante el señor Juez de primera instancia de Quezaltepeque, por la señora María Guerra de Ardón, funcionario que, con fecha catorce de Enero último, aprobó dichas diligencias y ordenó su inscripción en el Registro mencionado, resolución que fué oportunamente declarada ejecutoriada con fecha veintisiete del mismo mes de Enero.

Con fecha catorce de Julio del corriente año el Registro de la Propiedad Raíz, resolvió devolver sin inscribir las aludidas diligencias basándose en las siguientes razones: 1o. Que el Juez de primera instancia de Quezaltepeque "expidió el título supletorio en contravención a lo que expresamente determina el artículo primero de la ley sobre títulos de predios urbanos" 2o. Porque no consta en el expediente que se haya citado ni que haya concurrido el Síndico Municipal al acto de inspección correspondiente.

Como no estoy de acuerdo con la resolución del Registro de la Propiedad raíz, vengo a interponer en su contra el recurso de apelación que establece el Art. 694 C.; aclaro señor Juez, que actúo como representante de la interesada de acuerdo con lo que establece el Art. 678 C.; aclaro también, que en las diligencias respectivas no aparece constancia de que yo presenté dichas diligencias en el Registro, pero es a mí a quién se notificó la resolución denegatoria de inscripción, precisamente por ser la persona que ha estado gestionando dicha inscripción.

Pasaré a exponer brevemente las razones en que me apoyo para considerar ilegal la resolución apelada:

1o. La ley de predios urbanos no ha derogado las disposiciones del Código Civil relativas a la expedición de títulos supletorios contenidas en la Sección 4a, capítulo IV del Título VI del libro Segundo del citado código. La ley de predios urbanos no las derogó expresa ni tácitamente, pues para ello hubiera tenido que cumplirse el requisito constitucional de oír la opinión de la Suprema -



Corte de Justicia por tratarse de disposiciones contenidas en los Códigos de la República ( Art.70 de la Cn. de 1886 y Art.60 de la Constitución vigente). El Juez de primera instancia de Quezaltepeque, al tramitar y aprobar las diligencias de título supletorio, lo ha hecho con apoyo en las disposiciones legales del Código Civil y por ende sus actuaciones son válidas y legítimas.

2o. El Art.1 de la ley de predios urbanos no debe ser interpretada en el sentido de que se prohíbe extender títulos supletorios en general; el agregado en 1906 se hizo a dicho artículo y que literalmente dice " no pudiendo en este caso extenderse título supletorio", se refiere al caso que contempla todo el art. o sea a aquel en que el tenedor de un predio urbano se presenta por escrito ante el Alcalde respectivo a pedir que se le extienda título de propiedad, es decir que el interesado tiene dos caminos: o tramitar ante el Juez de primera instancia un título supletorio, o pedir un título municipal ante el Alcalde respectivo y si se opta por éste último camino, entonces no se podrá expedir título supletorio . En el caso que estamos contemplando la interesada, optó por tramitar ante el Juez de primera instancia el título supletorio, luego aún atribuyéndole la validez constitucional el Art.1 de la mencionada ley de predios urbanos, no podía aplicársele dicho artículo, porque ella no ha tramitado ante el Alcalde ningún título de propiedad.

3o. El espíritu de la ley de predios urbanos, que surge con toda claridad de los breves considerandos que la acompañan es el de favorecer a los propietarios de predios urbanos que carecen de título de dominio y que, por ser de la clase "proletaria", no pueden atender los gastos de una tramitación ante el Juez de primera instancia. Es decir que es una ley para dar facilidades no para poner trabas al aseguramiento jurídico del dominio.

4o. La última razón dada por el Registrador para negar la inscripción, es obviamente impertinente. El Art.1117 Pr, establece que las nulidades producidas por infracciones prevenidas para las citaciones se subsanan si la parte hace uso de su derecho sin reclamarlo. Después de celebrada la correspondiente inspección, el

Síndico Municipal fué notificado de la resolución emitida por el Juez aprobando las diligencias; es entonces cuando pudo reclamar la correspondiente nulidad; no lo hizo, entonces aquella queda subsanada. A mayor abundamiento, el Art. 1121 Pr. establece que ninguna nulidad de procedimiento podrá declararse sino a solicitud de parte, y en este caso el Registrador, excepcionándose de sus contribuciones, pretende declarar nulidades procesales en tramitaciones ya ejecutoriadas y en las cuales no es parte.

Por las razones anteriores, señor Juez, pido a Ud., atentamente ordenar al Registrador de la Propiedad Raíz de la primera sección del Centro, proceda a inscribir las diligencias de título supletorio que originalmente presento a Ud., para los efectos de ley.

San Salvador, a los nueve días del mes de Agosto de mil novecientos sesenta."""

b) Resolución del Juzgado Segundo de lo Civil:

"Recurrió el Doctor Alejandro Dagoberto Marroquin, de la resolución del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la primera Sección del Centro, dictada en ésta ciudad, a las nueve horas del...-Sabido es que al surgir estos pueblos a la vida independiente quedaban dos clases de tierras: las formadas por las que se llamó comunidades de indígenas y las poseídas y de que eran dueños los particulares. Al cesar las comunidades de indígenas, las tierras que les correspondían pasaron en parte, a los Municipios, con el nombre de tierras ejidales; y en parte a confundirse con las de los particulares, siendo algunas de ellas en esa situación baldías, y otras poseídas realmente por los expresados particulares; pero las que habían venido siendo poseídas por éstos desde la época del primer ocupante, esto es, por el modo originario de adquirir llamado ocupación, se habían venido transfiriendo, ya por un simple documento provocado, ora por cartas o bien de palabra, o a título de sucesión por causa de muerte, sin que en ninguno de esos casos pudiera ser inscrita la propiedad de ellas. Tal era la si-

tuación a la promulgación del Código Civil en el año de 1860 en que ya se fijó solemnidades para la transferencia o transmisión de los bienes; más como al crearse el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas en el año 1881, las tierras poseídas por particulares y traspasadas en la forma indicada, no podían inscribirse, y la ley del Registro se incluyó en el Código, se legisló como se había hecho en España, en el sentido de crear los títulos supletorios, que lo son de posesión, para que tales poseedores pudieran inscribir sus derechos, el de su dominio presunto, sin perjuicio de terceros de mejor derecho.

Y ello así concedido no fué exclusivo para los bienes rústicos, sino para inmuebles de cualquier naturaleza, que desde luego se hallasen en las condiciones dichas.

Al promulgarse la ley de 17 de Mayo de 1900, relativa al dominio de predios urbanos, no se derogó con ella ni expresamente ni tácitamente lo normado legalmente sobre títulos supletorios, lo uno porque absolutamente nada se dice sobre ella en tal ley, lo otro, porque son perfectamente conciliables sus respectivas disposiciones. En efecto, el argumento dado por el Registro, fincado en el Art. 1 antes transcrito y especialmente en el párrafo que dice "no pudiendo en este caso extendersele título supletorio", se refiere, no a que en lo general se prohiba extender esa clase de título si se trata de predios urbanos, sino a que cuando alg ien ha optado por obtener para inmuebles de ésta naturaleza título de conformidad a ésta forma de titulación, ya no le sería dable intentar la obtención de título supletorio del mismo inmueble. O sea, que para facilitarle a la clase proletaria, como reza su considerando, titular sus predios urbanos más rápidamente, y con trámites breves y sencillos, se dió esa ley, sin que ella interfiriera en forma alguna con las disposiciones a que se refieren los Arts. 699 y s. C.; pero hay más: si el propósito que se tuvo al decretarse la ley de títulos de predios Urbanos, hubiera sido el de derogar en alguna forma los preceptos sobre títulos supletorios, aplicables a inmuebles de tal naturaleza, se habría mandado oír a la Corte Suprema de Justicia como-

lo estatua la Constitución de 1886, en su Art.70 y lo ordena igualmente la Constitución vigente en su Art.60. No se hizo y entonces obviamente no puede haber derogación.

El otro argumento del Registrador sobre que ni fué citado ni concurrido a la inspección respectiva el Síndico Municipal no cuenta en el presente caso, porque conforme el Art.1117 Pr. esa omisión quedó subsanada, por consecuencia de haber sido notificado él a fs.33 de las diligencias de título supletorio de la aprobación de la información y no haberla reclamado entonces. En consecuencia, estima el suscrito que la denegatoria de inscripción del título en referencia es ilegal, y que debe el Registrador hacerla conforme las razones indicadas.

Por tanto se RESUELVE: Hágase la inscripción del título de mérito y a ese efecto remítanse las diligencias respectivas al Registrador de la Propiedad Raíz de la primera sección del centro con oficio en que deberá de insertarse la presente resolución. JIMENEZ. Ante mí: D. Quinteros V. Srío. Juez Segundo de lo Civil. Dr. Héctor Enrique Jiménez. "\*\*\*\*\*"

En síntesis, el argumento fundamental que se sostiene en lo transcrito, es que la ley de predios urbanos en su artículo primero parte final, no ha derogado las disposiciones del Código Civil relativas a la expedición de los títulos supletorios, porque no se cumplió el requisito constitucional de oír la opinión de la Corte Suprema de Justicia; de allí, que no debe interpretarse dicho Art.1, en el sentido de que se prohíbe extender títulos supletorios de predios urbanos, ya que si las disposiciones del Código Civil no distinguen a que tipo de inmuebles se aplicarán, rústicos o urbanos, no cabe hacer distinciones.

En mi parecer, el artículo primero ha adicionado la regulación del título supletorio del Código Civil, estableciendo que éste procede solamente respecto de inmuebles de naturaleza rústica, en base a los razonamientos siguientes:

La intención del párrafo final del Art.1, que dice "..no pudiendo en éste caso extendersele título supletorio..", fué impedir que pudie-

ra extenderse título supletorio respecto de inmuebles de naturaleza urbana, lo revela claramente el informe de la Honorable Corte Suprema de Justicia que ya transcribimos anteriormente.

Esa fué la intención clara de la reforma de 1906, pero al emitir el decreto legislativo correspondiente, se cometi6 el error de no expresarse en el mismo que se había oído el parecer de la Honorable Corte Suprema de Justicia.

Si la Corte, al ser oída en 1902 sobre el Proyecto de ley, estuvo de acuerdo en que se agregara esa frase al Art.1, pero al emitirse el Decreto Legislativo no se puso la frase de que se había oído el parecer de la Corte Suprema de Justicia. ¿Se entenderá adicionado o reformado el Código Civil en este punto o no ?.

Surgen dos respuestas: una formal y otra sustantiva; desde el punto de vista formal, pudiera decirse que no lo ha reformado y que en consecuencia el título supletorio precede extenderlo respecto de los inmuebles rústicos y urbanos; pero desde el punto de vista de fondo, opino que la Corte Suprema de Justicia fué oída, basta ver su opinión respecto del proyecto de ley; la Constitución lo que exige es que la Corte sea oída, más no que necesariamente aparezca la frase en el Decreto Legislativo para que se entiendan reformados los códigos. El requisito constitucional fué cumplido, ello aún cuando entre el informe de la Corte y la reforma pertinente hayan transcurrido cuatro años, ya que la Constitución de esa época, no fijaba ningún plazo parentorio que debía existir entre uno y otro, ni determinaba que pasado algún tiempo sin que se emitiera el Decreto legislativo-correspondiente perdía valor la opinión de la Suprema Corte de Justicia; la iniciativa de ley de los diputados mocionantes de las reformas, como asimismo la opinión de la Corte, simplemente se mantuvieron en suspenso durante ese lapso, de allí que tiene perfecto valor el Decreto legislativo de 1906 que en la reforma del Art.1 de la ley de predios urbanos, impide extender título supletorio de dichos predios.

caso, de que quién solicitaba título supletorio fuese dueño por haberlo adquirido por el modo de sucesión por causa de muerte, de quién a su vez lo había adquirido por este mismo medio, y así sucesivamente hasta llegar al primer propietario en virtud de la ocupación. Este quizá será el único caso, de que un verdadero dueño solicite un título supletorio, cuya naturaleza es de posesión. Ahora bien, los terrenos cedidos por simples documentos privados a partir de 1860 ¿sus poseedores serán propietarios? Indudablemente no, porque la transferencia de la propiedad exige solemnidades y si no se cumplen éstas no es sino un poseedor irregular. De éstas consideraciones se desprende, que el título supletorio es título de posesión, y no de dominio, pues está supliendo la falta de éste último." (1)

## 2º Gúterio

Otro grupo de opinión, manifiesta que el título supletorio, acredita "dominio", y fundamentan su posición en los argumentos siguientes:

- 1º. Que la información supletoria la sigue "el propietario que careciere de título de dominio escrito, o que teniéndole no fuere inscribible", de allí que mal podría el dueño o propietario seguir unas diligencias para obtener título de posesión. Art. 699 C.
- 2º. Que el Art. 699 C. establece que el solicitante "podrá inscribir su derecho" o sea el derecho de dominio y no la posesión ya que ésta última es un hecho.
- 3º. Que el Art. 708 C. insiste en que lo que se inscribe es el dominio al decir "cuando en las diligencias apareciere que el inmueble cuyo dominio se pretende inscribir..."

Estimo que, desde el punto de vista gramatical, la redacción de los artículos de la titulación supletoria, dan base para poder sostener las dos posiciones, debido a que anteriormente existían dos clases de títulos supletorios: uno que acreditaba posesión y otro que acreditaba dominio; al decretarse la actual regulación y no haberse aclarado en forma concreta si el título supletorio acreditaba pose-

sión o dominio, se dió margen a ésta discrepancia.

Remontándonos a la historia de los títulos supletorios entre nosotros, vemos que la ley Hipotecaria de 1881, sancionaba dos clases diferentes de informaciones supletorias:

1o. Información Supletoria de posesión: ( Art.245 ley hipotecaria de 1881). [Era una simple información de posesión que se seguía sin trámite de especie alguna, salva la de citación del respectivo Síndico municipal para el exámen de los testigos y que daba margen a una inscripción de esa posesión en el Registro de la propiedad, podía ser extendido hasta por un Juez de Paz, si en el lugar de la situación del inmueble no había juez de primera instancia. Sus efectos eran limitados por el Art.250 de esa ley, a los siguientes puntos:

a) El tiempo de la posesión indicado en el título de la información solo podía tomarse en cuenta para la prescripción que no requiriese justo título, a menos que aquel a quien esa posesión perjudicase no la contradijera.

b) La posesión perjudicaba o favorecía a terceros desde la fecha de la inscripción, pero solamente en cuanto a los efectos atribuidos por la ley a la mera posesión.

c) En ningún caso podía perjudicar sin embargo, a tercero de mejor derecho a la propiedad del inmueble, aunque el título de este no estuviese inscrito.

Esta información tenía por objeto, garantizar en cuanto era posible legalmente, la posesión de quienes no tenían ningún atestado escrito que legitimara el hecho de tener en su poder un inmueble.

2o. Información supletoria de dominio: Tenía por objeto llenar la falta de un título antecedente o derivativo de la propiedad y por lo mismo requería para seguirse la citación de aquel de quién procedía el dominio de los bienes o de su causa habiente, además de la citación del síndico municipal y de terceros ignorados que pudieran considerarse con derechos en el bien raíz, respecto de quienes se mandaban publicar edictos por tres veces en el Diario Oficial. Sólo podían expedirse por los jueces de primera instan-

cia y el Juez, terminada la información declaraba justificado el dominio, resolución de la cual podían apelar las partes ante la Cámara de Segunda Instancia respectiva. La inscripción en el Registro era una inscripción formal de dominio pleno.

La opinión más aceptada en nuestros Tribunales y medio judicial, posición a la cual me adscribo, es que desde el punto de vista de fondo, el título supletorio acredita posesión, y las razones que se aducen son las siguientes:

1o. Pueden presentarse diversas situaciones:

- a) Si el título de propiedad se ha extraviado sin haber sido inscrito, no se puede suplir el dominio, sino en la forma legal, que es la señalada en el procedimiento de reposición de un documento original. El título supletorio no es el procedimiento pertinente para acreditar nuevamente la propiedad.
- b) Si el título no es inscribible por falta de formalidades y hay antecedente inscrito, lo procedente es inmenar esas informalidades, pero no sostenerse que se puede acreditar el dominio mediante el título supletorio, e inscribir éste; si no es posible subsanar esas formalidades, y el interesado desea inscribir aunque sea la posesión, deberá sacar título supletorio, ya que el título anterior no ofrece las suficientes garantías para el registro. El título supletorio, no es una vía procesal establecida por el legislador, para subsanar en último término aquellos documentos que adolecen de informalidades.
- c) Si un título no es inscribible por carecer de antecedente inscrito, no ofrece él mismo todas las garantías suficientes; si el interesado desea inscribir algún título, será el de posesión mediante la información supletoria, más no puede decirse que éste título es de propiedad, ya que bastaría usar este expediente para burlar el principio registral del "tracto sucesivo".

2o. Se dice además que el título supletorio acredita posesión, por la prueba misma del juicio, ya que lo que se acreditan son 10 años de quieta, pacífica e ininterrumpida posesión, lo cual no da ni-



siquiera base para adquirir el inmueble por prescripción, sería título de propiedad por prescripción adquisitiva si se probaran 30 años de quieta, pacífica e ininterrumpida posesión.

El Art. 2246 C. dice: "Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren", el inc.1, del Art.2247 C. dice: " El tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de tres años para los muebles y de diez años para los bienes raíces.."

La posesión regular se encuentra definida en el Art.747 - inc.2, que dice: " Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fé, aunque la buena fé no subsista después de adquirirla la posesión. Se puede ser por consiguiente poseedor regular y poseer de mala fé, como viceversa el poseedor de buena fé puede ser poseedor irregular ".

En el presente caso, no hay posesión regular ya que no procede de justo título, por lo que la prescripción aplicable sería la extraordinaria para que acreditara propiedad.

Hay que tener presente que en la ley Agraria, y en la ley de titulación de predios urbanos, si bien es cierto que en la primera se prueban diez años de quieta, pacífica e ininterrumpida posesión, y en la segunda solamente se practica una inspección, el caso es distinto, pues el título traslativo de dominio lo constituye la ley.

3o. Por último, se dice que el título supletorio no es de propiedad, pues si así fuera, no habría necesidad de que el Art.704 inc.2 C. dijera - que se extienda el título "sin perjuicio de tercero de mejor derecho", ya que el dominio, en caso de conflicto, se enfrentaría a otro derecho de dominio, siendo ambos de la misma calidad.

## II. DE ALGUNOS PROBLEMAS QUE PLANTEA LA REGULACION DEL TITULO SUPLETORIO.

a) El Art.699 C. en lo pertinente dice: "..el juez admitirá la información con citación del Síndico municipal del lugar de su residencia y de la persona de quién se ha adquirido la posesión o de sus herederos, si aquellos o éstos fueren conocidos.."

La redacción de la ley plantea el problema de cuál Síndico Municipal es el que ha de citarse: el de la residencia del Juez, o él de la Municipalidad en que están situados los bienes que se trata de titular en el caso que sean distintos.

Desde el punto de vista de su redacción, la ley se refiere claramente al Síndico del lugar de la residencia del Juez; ésto debiera reformarse ya que para el fin que es citado ésta, el pertinente sería el de la Municipalidad en que están situados los bienes que se trata de titular, ya que conoce la historia del inmueble, si éste es ejidal comunal o baldío etc.

b) El Art.703 C. dice: "Los testigos de la información serán propietarios de bienes raíces y vecinos del lugar en donde está situado el inmueble que se trata de titular, pudiendo el Juez si tuviere duda - sobre éstas circunstancias, exigir las pruebas que le parezcan convenientes.

Los testigos serán por lo menos tres. En sus declaraciones expresarán con claridad los hechos en que hacen consistir la posesión y el tiempo que ésta haya durado; y serán responsables de los perjuicios que de la falsedad de su dicho se sigan a tercero..."

Establece éste artículo ciertas reglas especiales en materia testimonial, que son las siguientes: 1o. Los testigos deben ser propietarios de bienes raíces. Esta circunstancia se comprueba con la escritura otorgada a favor del testigo, no es necesario que esté inscrita en el Registro, ya que éste requisito se exige solo para los efectos contra terceros.

2o. Deben ser vecinos del lugar en que está situado el inmueble que se trata de titular.

3o. El número mínimo es de tres testigos, lo cual es una excepción al principio general del Art.321 Pr. que dice: "Dos testigos, mayores de toda excepción o sin tacha, conformes y contestes: en personas y hechos, tiempos y lugares y - circunstancias esenciales, hacen plena prueba".

4o. Debe expresarse en sus res-

pectivas declaraciones los hechos en que hacen consistir la posesión y el tiempo que ésta haya durado y serán responsables de los perjuicios que de la falsedad de su dicho se siga contra tercero.

Se critica el primer requisito o regla especial, en el sentido de que no se justifica que sean propietarios de bienes raíces en abstracto, ya que no tiene relevancia alguna el que tenga bienes raíces en la Unión, si el bien que se va a titular se encuentra en Santa Ana. El fin que perseguía tal regla no se consigue en la forma en que está redactada; lo ideal sería eliminarla y exigir solamente que fueran vecinos del lugar.

c) El Art. 704 C. dice: "Concluida la información, se aprobará, mandándose extender en el Registro la inscripción solicitada, o será declarada sin lugar, según el mérito de las pruebas. La resolución que se dicte será apelable en ambos efectos"

"La información aprobada servirá de título al poseedor para poder disponer de los bienes; pero sin perjuicio de tercero de mejor derecho". La información de titulación supletoria, culmina con una sentencia interlocutoria con fuerza de definitiva, que dice "apruebase la información y mándese extender en el Registro la inscripción solicitada".

El título de posesión lo constituyen las diligencias originales, las cuales se presentan al Registro. No es necesario que se registren las diligencias originales, puede presentarse su certificación, haciendo uso del Art. 709 C. que dice: "En caso de que el interesado pida certificación íntegra de las diligencias antedichas, para que le sirva de título, quedando los originales en el archivo del Juzgado, el Juez acordará de conformidad".

d) El Art. 107 de la L. Agraria dice: "Decláranse válidos los títulos supletorios expedidos por los jueces en conformidad con las leyes y los expedidos por los Alcaldes municipales, fuera de las épocas fijadas por la misma ley, los cuales deberán ser admitidos en los registros de la propiedad raíz así como los que expidan conforme a la presente."

Este artículo en realidad se remonta al Decreto Legislativo del 27 de Marzo de 1897, artículo 5 inc.1, del cual es una copia literal el Art.98 de la ley agraria de 1907; de éste último pasó a nuestra actual ley agraria.

Lo que regulaba éste artículo fué un fenómeno que se dió el siglo pasado, consistente en que algunos propietarios de terrenos ejidales, según las leyes anteriores a 1897, titularon sus terrenos en forma supletoria, y de allí con esos títulos traspasaron esos derechos a terceros, quienes a su vez los enajenaron, pero resultaba que si se declaraban nulos esos títulos por haber sido extendidos en forma ilegal, se iba a causar mayores perjuicios que beneficios, de allí que se hayan declarado válidos por medio de éste art.5 inc.1.

Confirmando lo dicho en la R.J. Abril a Junio de 1929, se dice: "Es éste un título supletorio extendido por el Juez de primera instancia de Usulután, en conformidad a los Arts.245, 246 y 247 de la ley hipotecaria de 1881, que por tratarse de tierras ejidales que habían pasado ya al dominio de la nación, pues no habían sido repartidas por el respectivo Alcalde Municipal, ni tituladas conforme a la ley de extinción de ejidos, no tendrían valor alguno, si no fuera por el D.L. de 1897 que los ha convalidado..."

(1) NAPOLEON RODRIGUEZ RUIZ p. Breves Comentarios al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Publicaciones de la AED. pag.67-68.

CAPITULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

I. CRITICA A NUESTRO SISTEMA DE TITULACION.

En materia de titulación de inmuebles reina en nuestro medio una verdadera anarquía, debido a la existencia de varios procedimientos para obtener título: títulos de conformidad a la ley Agraria, títulos de conformidad a la ley de titulación de predios urbanos, y títulos supletorios. Asimismo se debe a la falta de centralización respecto de las autoridades que pueden otorgarlos.

Las principales deficiencias de nuestro actual régimen de titulación son las siguientes:

- 1o. Que los alcaldes, por lo general, no tienen la suficiente capacidad técnica para atender debidamente la titulación de inmuebles.
- 2o. Que son innumerables los casos de títulos municipales que son nulos, por adolecer de errores en el cumplimiento de las condiciones impuestas por la ley para su procedencia.
- 3o. Que son constantes los casos de títulos nulos por incompetencia de jurisdicción, debido a que se trata de inmuebles rústicos, situados fuera de los límites de los ejidos de la Municipalidad que los extendió.
- 4o. Que en nuestro régimen hay variedad de casos en que los títulos expedidos perjudican derechos de terceros, los que el funcionario encargado de extenderlos ni siquiera sospechó que existían, debido a que la investigación que se sigue no es completa ni minuciosa.
- 5o. Que actualmente, debido a esas razones antes señaladas, se usan algunos procedimientos de titulación, para eludir el pago de impuestos sucesorales, como asimismo para evitar el seguir juicio de aceptación de herencia, para burlar derechos de terceros, para eludir gravámenes hipotecarios, y hasta para apropiarse de inmuebles ajenos.

## II. SOLUCION AL PROBLEMA DE LA TITULACION.

10. Es necesario eliminar la multiplicidad de procedimientos para obtener título, como asimismo la falta de centralización de autoridades encargadas de otorgarlos; para tal efecto es necesario establecer un procedimiento único de titulación, el cual debe ser atribuido a los jueces de primera instancia, fundamentándose ésta competencia sobre todo en las razones siguientes:
  - a) Su capacidad técnica por su preparación académica.
  - b) El poder disponer de mejores medios para proveer de acuerdo con las necesidades y los requisitos de la titulación de inmuebles.
20. El procedimiento a seguir, sería el contemplado en la titulación supletoria, haciéndole las reformas pertinentes, a fin de que el funcionario que conozca del asunto, esté obligado a seguir una investigación completa y minuciosa, previamente a recibir la información de titulación, con el objeto de que se establezca claramente en cada caso particular si procede o no la titulación que se solicita y si existen o no derechos de terceros que deban respetarse.
30. Es necesario establecer claramente, que se pueden obtener dos clases de títulos, uno que acredite dominio y otro que acredite posesión, a fin de poner fin al escabroso tema de si el título supletorio acredita dominio o posesión.
40. Y por último, debe determinarse que la titulación de inmuebles, solamente debe proceder, en aquellos casos en que una persona carezca de título escrito o el que tenga adolezca de tales deficiencias que no pueda inscribirse.

## III. PROYECTO DE LEY PRESENTADO POR EL DOCTOR ROBERTO LARA VELADO.

El Dr. Roberto Lara Velado, con fecha 19 de Septiembre de 1968, presentó a la Asamblea Legislativa un proyecto de ley tendiente a resolver los problemas planteados en nuestro medio por la di -

verdad de procedimientos que existen para titular inmuebles, y en el cual se unifican los mismos y se confiere a los jueces de primera instancia la facultad de extenderlos.

Dicho proyecto, dice textualmente así:

"La Asamblea Legislativa de la República de El Salvador,

**CONSIDERANDO:**

- I. Que es necesario unificar el sistema de titulación de inmuebles en el país, confiriendo a una única autoridad la facultad de extender los títulos respectivos con sujeción a un solo procedimiento aplicable a toda clase de inmuebles.
- II. Que los jueces de primera instancia tienen la capacidad legal y técnica necesaria para ello; capacitar que no tienen las municipalidades, salvo las de las grandes ciudades del país que constituyen excepción.
- III. Que es indispensable completar el procedimiento al cual deberán sujetarse los jueces de primera instancia, para extender los títulos en referencia, a fin de garantizar la procedencia legal de los mismos y el respeto a los derechos de terceros.

**POR TANTO,**

En uso de sus facultades constitucionales y a iniciativa del Doctor Roberto Lara Velasco, diputado por el Departamento de San Salvador,

**DECRETA:**

Art. 1.- Solamente los Jueces de Primera Instancia con Jurisdicción en lo Civil, podrán extender títulos de propiedad o de posesión sobre inmuebles, los cuales se extenderán de conformidad con las disposiciones contenidas en la Sección cuarta del Capítulo IV, del Título VI del Libro Segundo del Código Civil.

En consecuencia se derogan:

- 1o. La ley sobre títulos de predios urbanos, publicada en el D.O. del 20 de Junio de 1900.
- 2o. El capítulo IV, del Título III de la ley Agraria, publicada en el D.O. No. 66, T. No. 132, del 21 de Marzo de 1942.

Art. 2.- Al Art. 699 del código Civil se le agregan los incisos si-



guientes:

"Si el solicitante justifica treinta años de quieta, pacífica e ininterrumpida posesión, ya sea ejercitada por el propio solicitante o reuniendo la de sus antecesores a la suya, el título que se le extienda será título de dominio. Tanto el título de posesión como el de dominio, no perjudican los derechos de quienes no hayan tenido intervención en el procedimiento sumario.

Quién tenga un título de posesión o título supletorio, podrá convertirlo en título de dominio, al completar el lapso requerido; al inscribir el segundo, el registro cancelará de oficio, la inscripción del primero".

Art. 3. Al Art. 702 del Código Civil, se le agregan los incisos siguientes:

"La tramitación en referencia consistirá en:

- 1o. Se librará oficio al Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Sección en que se encuentre el inmueble que se trata de titular, a fin de que extienda certificación en extracto de todas las inscripciones a favor del solicitante y de sus antecesores, haciendo constar las descripciones completas de los inmuebles inscritos, los gravámenes y los traspasos que los afecten, así como cualquier otra circunstancia conducente a establecer la identificación de los inmuebles a los derechos de terceros que puedan afectarlos.
- 2o. Si la Alcaldía de la comprensión municipal donde está situado el inmueble, llevare catastro, se solicitará informe del Catastro Municipal en relación con dicho inmueble. También se solicitará informe de la Dirección General de Cartografía y Geografía, con el mismo fin.
- 3o. En caso de que no se pueda obtener el informe municipal a que se refiere el ordinal anterior, el Juez deberá inspeccionar el registro de títulos de propiedad extendidos por la Alcaldía en referencia a fin de constatar si el inmueble que se trata de titular no está ya titulado con anterioridad.
- 4o. Con vista de los resultados de la información a que se refie-

los ordinales anteriores, el Juez pronunciará resolución declarando si el inmueble en referencia es titulado o no; la resolución no solamente se notificará al solicitante, sino también a las personas a que se refiere el Art.699; la resolución es apelable en ambos efectos.

5o. Si el inmueble hubiere sido declarado titulado, una vez que quede firme la resolución, el Juez abrirá a pruebas la información, por el término de ocho días, a fin de recibir las pruebas que tenga que presentar el solicitante."

Art.4 .-Al Art. 704, se le agregan los incisos siguientes:

"También al que tenga derecho a título de dominio, de conformidad al inciso final del Art.699 de éste código, le servirá de título la información aprobada.

El título, sea de posesión o de dominio, extendido a pesar de existir inscripción previa del inmueble titulado, adolecerá de nulidad absoluta; salvo que los derechos del titular hayan sido saneados por la prescripción adquisitiva extraordinaria".

Art.5 . El Art.708 del Código Civil se sustituye por el siguiente:

"Cuando la oposición se formulare en nombre del Estado, o cuando apareciere de las diligencias que el Estado tiene derecho sobre el inmueble que se trata de titular, el Juez suspenderá la información y remitirá a las partes al Juzgado General de Hacienda, para que ventilen sus derechos como corresponde".

Art.6. Las diligencias de titulación de inmuebles que a la fecha de vigencia del presente decreto, se encuentren pendientes ante autoridades distintas de los Jueces de Primera Instancia, quedarán sin valor. Los funcionarios ante los cuales se estuvieren tramitando, las suspenderán y prevendrán a los interesados que ocurran a deducir sus derechos ante el Juez competente.

Art.7. El presente decreto entrará en vigencia a los veinte días de su publicación en el Diario Oficial. "\*\*\*\*\*"

CAPITULO VII

JURISPRUDENCIA

JURISPRUDENCIAI. JURISPRUDENCIA COMPLETA SOBRE TERRENOS EJIDALES, COMUNALES O BALDIOSa) Sobre tierras ejidales.

10. "No probando el dominio útil en los terrenos ejidales extinguidos deben conceptuarse como propiedades del Estado." R.J. 15 Dic. 1894. pag.433. T.II, No.32.
20. La consolidación del dominio directo en el útil por la extinción de ejidos, la conserva el dueño aun contra las que saquen título subrepticio u obrepticio. R.J. Enero 1895 pág. 454.-TIII No.1."
30. "El título de un terreno que fué ejidal obtenido por uno de los herederos para él solo, aprovecha a los otros, pudiendo los co-proprietarios excluidos reclamar su derecho. No procede la alegación de que el de cujus, perdió su propiedad por no haber pedido título, si el demandado lo solicitó en calidad de heredero". R.J., Abril 1, 1901. pág.149.-
40. "El error acerca de la persona con quien se contrata, produce nulidad relativa y solo puede alegarla aquel a cuyo favor se ha establecido, dando lugar a la acción rescisoria. Si un Municipio dió título de un terreno ejidal a una persona, por error, la nulidad pudo ser alegada por el Municipio. En este caso, especial, puede decirse que la nulidad se estableció también en beneficio de los poseedores; pero perdían el derecho si dejaban transcurrir los plazos señalados por los Arts.9 y 10 de la Ley de Extinción de Ejidos" R.J.Agosto 15 de 1902, pág.369.-
50. "La intención al concederse título de un terreno ejidal era hacer lo comprendido dentro de los límites señalados, no siendo indispensable para el dominio la exactitud de la medida. El título supletorio dado por un funcionario incompetente es ineficaz." R.J.Nov.15, 1902, pág.417.-

- 6o. "Los poseedores de terrenos ejidales no tenían la propiedad y si no eran titulados estos predios en el plazo marcado por la ley del 2 de Marzo de 1882, volvían al dominio de la nación. El que en tales condiciones entable un juicio de dominio no prueba la acción - pues no establece la nueva propiedad". R.J. Agosto 10. 1903. pág. 147.-
- 7o. "Si un heredero ha obtenido a su favor, conforme a la ley, de extinción de ejidos, título de propiedad sobre un inmueble, y ha constituido hipoteca en él, esta no se invalida, aunque se justifique que el título debió expedirse a todos los herederos". R.J. Agosto - de 1904, pág. 110. T X No. 5.-
- 8o. "Hay nulidad en la venta hecha por el supremo Gobierno de un terreno que fue ejidal, cuando el traspaso se verifica solo en favor de dos poseedores, y se demuestra que a la fecha del contrato había además otros poseedores que tenían porciones acotadas y cultivadas dentro del área del mismo terreno. Para justificar la posesión material en este caso, es admisible la prueba testimonial." R.J. Febrero de 1905. TX, No. 18. Pág. 410.-
- 9o. "Corresponde a las autoridades del orden judicial, resolver las oposiciones que se hagan ante las Alcaldías Municipales, a las solicitudes de títulos de terrenos urbanos, siempre que en la oposición se alegue dominio o posesión del inmueble, y aunque no se funde en título inscrito". R.J. Diciembre 1905. T.XI No. 16 pág. 302.-
- 10o. "La acción de dominio procese si se prueba la propiedad del actor y la posesión actual del demandado. Los títulos expedidos por los Alcaldes son de dominio y su inscripción produce efectos contra terceros. La adjudicación en Juicio Ejecutivo es al adjudicatario derecho de propiedad; y ejecutoriada la adjudicación ningún efecto tiene la resolución que la declara nula por ser inconstitucional". R.J. Marzo de 1906. pág. 116.-

110. "Si por haber oposición a una solicitud de título de dominio de un terreno que fue ejidal, requirió el Alcalde al Juez de primera instancia las diligencias, y se siguió el respectivo juicio, no acolecte de nulidad el mismo juicio por no haber el Alcalde abierto a prueba las dichas diligencias antes de su remisión y sobre lo mismo alegado y probado en la forma judicial (Art. 2 de la Ley de 30 de Abril de 1906, incorporado en el 95 de la ley Agraria). (Actualmente art. 103 de Ley Agrar.)" R.J. Abril 1908. T. XIII, Nos. 7 y 8. pág. 170.-
120. "En la oposición a un título el actor es el opositor y a él incumbe la prueba. Si uno de los fundamentos de la demanda es que el terreno no fue ejidal, no puede exigirse al demandado la prueba contraria. Si el juicio versa sobre la oposición solamente, nada debe resolverse sobre el dominio. Si el actor fracasa no hay costas" R.J. Agosto 1908. pág. 362.-
130. "Las cuestiones referentes a titulación de inmuebles, de carácter puramente judicial y civil, no pueden ser objeto del recurso de amparo" R.J. Diciembre de 1908, T. XIII Nos. 23 y 24 pág. 538.-
140. "1o. Si no se probare la acción plenamente, se absolverá al demandado.  
 2o. La inspección personal del Juez, con peritos, no es prueba directa del dominio de los fundos. Su fuerza probatoria es de carácter complementario.  
 3o. La nulidad de los títulos de dominio expedidos por los Alcaldes se ventila y define en la forma judicial.  
 4o. Si se objeta de nulidad un título de dominio dado por un Alcalde, diciéndose que el inmueble no era ejidal, sino de una hacienda titulada, es menester que se demuestre que realmente estaba el terreno fuera de los ejidos para invalidar el dicho título" R.J. Abril de 1909 T. XIV. Nos. 7 y 8. pág. 179.-
150. "I.-Cuando por primera vez se solicite la inscripción del dominio sobre un inmueble, que antes no estaba inscrito, se hará saber la

solicitudes por cartel que se insertará en el "Diario Oficial", para que ocurran a oponerse los que se crean con derecho.

II. La omisión de dicho requisito o formalidad constituye nulidad absoluta de la inscripción. R.J. Julio 1909. T. XIV. Nos. 13, 14, pág. 323.-

160. "I. No pueden legalmente invalidarse los títulos extencivos por una Municipalidad, cualesquiera que sean los vicios de que adolezca, si no es en juicio contradictorio ante los Tribunales judiciales.

II. El Decreto legislativo del 2º de Abril de 1892, que autoriza al Poder Ejecutivo para resolver las cuestiones de tierras ejiales, - comunales o baldías, no lo faculta para conocer y decidir tratándose de los terrenos de una hacienda que no están comprendidos en ninguna de las tres clasificaciones prenotadas, con tanta mayor razón si en la fecha de dicho decreto no existían cuestiones pendientes sobre los repetidos terrenos.

III. El decreto del Ejecutivo que declara nulos dichos títulos y - manda repartir los terrenos titulados, priva de sus derechos a los interesados sin ser oídos ni vencidos en juicio, dando lugar a la procedencia del recurso de amparo." R.J. Octubre 1909 pág. 442. T. XIV Nos. 19 y 20.-

170. "I. En una oposición a que se extienda título a una persona, fundándose en título de dominio inscrito, cabe decidirse por el Juez correspondiente, y no por el Alcalde que conoce de las diligencias.

II. No obstante el título de dominio inscrito, la oposición es improcedente, si de la inspección pericial aparece que no está comprendido en el instrumento el precio que se pretende titular." - R.J. Abril 1911. T. XVI Nos. 7 y 8, pág. 171.-

180. "Procede el amparo si a un particular le ha sido ocupada una franja de terreno para una calle sin preceder la expropiación, aunque el precio haya sido de origen ejial. La ley Agraria exigió a los dueños de esos terrenos la obligación de ceder gratuitamente - lo que se necesite para vías de comunicación." R.J. Oct. de 1912 pág. 437.-

- 19o. "I. La posesión que, según la Ley de extinción de Ejidos, oaba de recho al título de propiedad, se transmite a los herederos del poseedor.
- II. Muerto éste, ninguno de los herederos en particular puede pedir para sí solo, título de propiedad del terreno poseído por su autor pues hay entre los herederos un cuasi contrato de comunidad, y todos tienen el mismo derecho en la cosa común.
- III. Un título de propiedad, dado en estas circunstancias, a favor de uno solo de los herederos, es nulo.
- IV. En las cosas que se poseen en comunidad, no hay lugar a prescripción adquisitiva de ninguna clase.
- V. La aceptación tácita de la herencia conforme a las leyes anteriores, produce efectos legales." R.J. Diciembre de 1916. T. XXI No. 12 pág. 572.-

- 20o. "I. No intentáncese, en la demanda, la acción de nulidad de un título de dominio expedido sobre un terreno que fue ejidal, a nada conduce la prueba de testigos sobre la posesión anterior, cuando la cuestión versa sobre la propiedad del inmueble a que dicho título se refiere.
- II. No tienen valor legal los títulos de dominio expedidos por los Alcaldes sobre terrenos ejidales, si éstos han sido enajenados anteriormente a favor de otra persona, conforme a la ley de extinción de ejidos.
- III. Las enajenaciones hechas a los poseedores de terrenos ejidales no deben conceptuarse como contratos de compraventa, sino como una concesión que el Estado hace en beneficio de aquellos que por razones de interés público expresadas en la ley que suprimió el sistema ejidal; por lo mismo, la función administrativa de los Alcaldes, al expedir títulos de dichas tierras, no es de la misma índole que la de los cartularios que autorizan escrituras de compraventa.
- IV. No debe atenderse a la prioridad de las inscripciones, cuando uno de los títulos adolece de vicios de nulidad que lo invalidan" R.J. Marzo de 1917. T. XXII No. 3. pág. 126.-



21o. "I. En la acción reivindicatoria, el demandante debe probar la nuda propiedad y que el demandado está en posesión de la cosa que se pretende reivindicar.

II. Las excepciones perentorias pueden oponerse en cualquier tiempo antes de la sentencia definitiva.

III. La prescripción adquisitiva ordinaria de bienes raíces procede a declararla si el demandado tiene justo título, es poseedor de buena fe y ha poseído quieta y pacíficamente por el lapso de diez años consecutivos.

IV. Es justo título todo aquel que por su naturaleza puede transferir el dominio y no adolece de los vicios y defectos que señala el art. 748 C.

V. Los títulos de propiedad, dados por los Alcaldes y Gobernadores, en virtud de las leyes de 2 de Marzo de 1882, y 27 de idem de 1897, relativos a terrenos ejidales, pueden servir de JUSTO TITULO, para adquirir por prescripción ordinaria, mientras no se declaren nulos en juicio contradictorio.

VI. Las diligencias de medida o deslinde de un predio, no forman título de propiedad aparte del primorcial; son más bien su complemento. Art. 843 C.

VII. Cuando ambas partes sucumben en algunos puntos de la demanda, no hay lugar a especial condenación de costas". R.J. Abril de 1917 T. XXII. No. 4. pág. 180.-

22o. "I. Los dueños de terrenos de origen ejidal no están obligados a ceder gratuitamente parte de ellos para apertura o ampliación de caminos Nacionales o vecinales.

II. Aquel a quien se le ocupe, para aquellos fines, una porción de terreno sin su consentimiento y sin previa indemnización tiene derecho a ser amparado constitucionalmente." R.J. Febrero de 1918. T. XXIII. No. 2. pág. 683.

23o. "Solicitado un título de propiedad de un terreno que fué ejidal ante el Alcalde Municipal respectivo y presentado oposición por un tercero con instrumento público inscrito, las partes deben ventilar sus derechos ante la autoridad correspondiente, entablando de-

manda en forma, en cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 95 de la Ley Agraria. Si no obstante no interponerse dicha demanda, el Juez y las partes toman como tal el escrito de oposición y el juicio se sigue por todos sus trámites procede resolver en definitiva, pero el fallo no puede recaer sobre la propiedad del terreno disputado, sino solamente sobre la procedencia o improcedencia de la oposición" R.J. Septiembre de 1918. T. XXIV No.9. pág.1019.-

240. "Presentada una oposición para que se extienda un título municipal, basta que dicha oposición se funge en instrumento público, para que se suspenda el procedimiento y se remita a las partes ante la autoridad correspondiente.

Esta autoridad es el Tribunal Judicial respectivo, a quien únicamente, según el Art. 104 de la Constitución Política, corresponde la potestad de juzgar.

La omisión de este requisito en un procedimiento relativo a la expedición de un título municipal, constituye una violación de un derecho garantizado por la ley fundamental de la República." R.J. Agosto a Diciembre T.XXV, 1920. Nos.8 al 12. pag.299.

250. "II.- Habiéndose adquirido un bien, a TÍTULO ONEROSO, durante el matrimonio contraído bajo el régimen de la sociedad conyugal, dicho bien pertenece a la sociedad. La indemnización previa y la condición impuesta por la Ley de extinción de ejidos de 2 de Marzo y por acuerdo del Ejecutivo del 22 de Marzo de 1882, es lo que constituye lo ONEROSO del título, por el resarcimiento de los daños y perjuicios que implica la indemnización como por la carga y gravámen que encierra la condición." R.J. Agosto a Diciembre de 1920. T.XXV. Nos. 8 a 12, pag.359 de 1920.

260. "I.-Es nulo un título extendido por el Alcalde Municipal, porque haya extendido con anterioridad otro título que corresponde al mismo terreno cuestionado.

II.-Esa nulidad es absoluta por incompetencia de jurisdicción, su procedimiento quedó viciado conforme al Art.1139Pr., y al faltar la

autorización legal, faltó un requisito o formalidad esencial para la validez del título posterior en consideración a la naturaleza del acto conforme a los arts. 1551 y 1552 C." R.J. Enero y Febrero 1924. T.XXIX.Nos. 1 y 2.-Pág.29.-

27o."I.El Alcalde Municipal no tiene facultad, conforme a la Ley de extinción de ejidos, para expedir SEGUNDO TITULO, de un terreno que pertenece por DOCUMENTO INSCRITO a persona distinta del solicitante.

II.El título expedido en contravención a lo expuesto, acolecte de nulidad absoluta, la que debe declararse en el juicio aún sin petición de parte.

III. Es IRREGULAR la posesión que procede de un título viciado de nulidad, y no puede servir de fundamento para la prescripción adquisitiva y ordinaria.

IV. Para declarar improcedente la prescripción adquisitiva extraordinaria, basta que la persona que alegue no pruebe haber poseído durante treinta años" R.J. Abril a Junio 1925. T.XXX Nos. 4,5 y 6. pág. 148.-

28o."I.El Alcalde Municipal no tiene facultad para repetir la titulación de un terreno que fué ejidal.

II. Carece de fundamento legal la alegación de que después que el Alcalde expide título de dominio de un inmueble, no puede demandarse al favorecido para que el Juez competente declare las nulidades absolutas de que acolecta dicho título" R.J. Julio a Dic. 1926 - pág.225.-

29o."Las providencias de un Alcalde Municipal y de un Registrador de la Propiedad Raíz, referentes a la titulación de un terreno e inscripción de su dominio, dictadas legalmente, en actuaciones sujetas a la competencia de los funcionarios indicados, no dan lugar a pronunciar amparo constitucional en favor del recurrente, si éste ha sido oído en esas actuaciones en la forma que determinan las leyes" R.J. Octubre a Diciembre de 1927.pág.365. T.XXXII Nos. 10 a 12.-

30.-"El título que se ha mandado protocolizar y expedir a favor de una persona como poseedora de un terreno, justifica el dominio de quien ha comprado a ésta el predio, aunque dicho título se haya extendido después de muerta la persona poseedora que lo vendió, y es documento que debe pertenecer al comprador como título antecedente de su dominio, sobre todo, si el vencedor en la escritura de compraventa se comprometió a entregárselo al serle extendido por el respectivo Alcalde Municipal." R.J. Enero a Marzo de 1928. T.XXXIII. Nos. 1 a 3 pág.73.

31.-"I. Los Alcaldes Municipales no tienen jurisdicción para extender títulos sobre terrenos que han sido titulados conforme a la Ley de extinción de Ejidos de 9 de Marzo de 1882, porque con esa titulación dejaron de ser ejidales y por lo mismo no los comprende ya el Art. 93 de la Ley Agraria y disposiciones subsiguientes de esa Ley.

II. Los títulos expedidos en contra de la doctrina anterior son nulos de modo absoluto, nulidad que procede declarararla en juicio ordenándose la cancelación de sus inscripciones en el Registro de la Propiedad.

III. La Ley no requiere título alguno para la prescripción extraordinaria. Por consiguiente, si existe algún título de la adquisición de la posesión por quién alega la prescripción indicada, procede admitirlo en juicio para apreciarlo los tribunales y esa admisión y apreciación debe hacerse sin que a ellas sea óbice la falta de inscripción del título en el Registro de la Propiedad.

IV. El sucesor puede agregar al tiempo de su posesión el de la posesión de sus antecesores para completar el término de la prescripción que alega y una vez justificado el vínculo de derecho que existe entre las varias posesiones, basta que la parte contraria haya reconocido la posesión de los antecesores, para que se tenga como probada la prescripción por razón del tiempo legal, si quien la ha opuesto, ha probado su propia posesión.

V. Conforme al espíritu de la Ley de Extinción de Ejidos el fin de esa Ley fue extender a los poseedores título de los terrenos que poseían, en toda la extensión de las tierras que ocupaban, como --

cuerpo cierto determinado por sus linderos y mojones y no por su cabida.

VI. Aunque la parte demandada en un juicio de reivindicación no pruebe alguno de los motivos que en la contestación de la demanda o curso del juicio opuso a la acción para demostrar su dominio en la cosa que el actor trata de reivindicar, procede condenar en las costas procesales a este último, si no ha probado su acción y se absuelve a aquella de la demanda". R.J. Octubre a Diciembre de 1928 T.XXXIII Nos. 10 a 12, pág.421.-

32.-"I. Los Gobernadores departamentales fueron los encargados desde un principio por la Ley de Extinción de Ejidos para la titulación por traspaso en subasta pública de todas aquellas tierras ejidales cuya posesión no habían otorgado los municipios o como decía esa ley, no habían repartido con anterioridad. También estuvieron a su cargo hacer otro tanto con las tierras REPARTIDAS antes de esa ley por los Municipios, cuyos poseedores no se presentaron ante éstos a solicitar título de ellas en los diversos plazos que se les concedieron para ese fin.

II. Conforme a la Ley Hipotecaria de 1881 podían extenderse dos clases de títulos supletorios. Los unos eran de mera posesión y se daban sin más formalidad que la citación del Síndico Municipal para la información de la posesión que era lo que se inscribía pero sin perjuicio de tercero de mejor derecho aunque éste no tuviere título inscrito; los otros, se extendían con citación de la persona de quien se derivaba el dominio o de su causa-habiente, la del Síndico Municipal y de los terceros ignorados que pudieran tener derechos en el inmueble, a los que se citaba por edictos publicados en el Diario Oficial. Estos constituían verdaderos títulos de dominio una vez inscritos en el Registro de la Propiedad.

III. Conforme al Art.2244C. que es consecuencia del Art. 712C, no puede haber prescripción ordinaria contra un instrumento inscrito, sino en virtud de otro instrumento inscrito, el cual, aparte de la inscripción, debe ser además traslativo de dominio.

IV. Se requiere además para la misma prescripción una posesión re-

gular la que a su vez exige un justo título." R.J. Abril a Junio 1929. T.XXXIV. Nos. 4,5, y 6. pág.177.-

33.-"Es improcedente el recurso de Amparo constitucional, contra las providencias de un Alcalde que tramita las diligencias promovidas por una persona para que se le extienda título de dominio de un terreno rústico, si dicho funcionario no ha resuelto definitivamente que se expida el título solicitado, al cual se ha opuesto el recurrente por afirmar que tiene derecho de dominio en el mismo terreno; porque esas providencias en el estado que se hallan las referidas diligencias de titulación, no afectan la garantía de propiedad del recurrente." R.J. Julio a Septiembre de 1930. T.XXXV. Nos. 7 al 12, pág. 568.-

34.-"Para que una autoridad pueda, de oficio, promover la competencia a otra, es necesario que ante ella exista alguna diligencia, sobre la materia de que conoce la autoridad requerida. Los jueces de la Instancia son competentes para expedir títulos y no pueden suspender las diligencias mientras no aparezca en autos que se trata de terrenos ejidales. En el caso de que un Alcalde sin haber en su oficina ninguna diligencia sobre la titulación de un terreno, promueve competencia al Juez que tramita las diligencias de título supletorio, en realidad no hay competencia que dirimir." R.J. Enero de 1931.pág.24.-

35.-"I. Cuando en diligencias promovidas en una Alcaldía, para titulación de un predio rústico, se presentare oposición por tercera persona, fundada en el Art. 5 de la Ley Agraria, queda limitada la facultad del Alcalde a suspender las diligencias y remitir a las partes a que ventilen sus derechos ante el Tribunal correspondiente.

II. Si no obstante, el Alcalde remite dichas diligencias originales al Juez competente, el Juez no debe considerar como demanda formal la oposición presentada, siendo el caso de devolver al Alcalde las referidas diligencias para los efectos de ley.

III. Corresponde a cualquiera de las partes que le interese promover ante el Juez competente la acción que proceda en derecho, en el caso contemplado". R.J. Enero a Junio de 1932. T. XXXVII. Nos. 1 al 6, pág. 252.-

36.- "Si un Alcalde Municipal ha extendido título de propiedad de un terreno que fue ejidal, y después extiende título de dominio del mismo terreno a distinta persona, es nulo, con nulidad absoluta, el segundo título, por vicio en el consentimiento, sea por error, por ignorancia de la existencia del título primero o por dolo del Alcalde o del interesado, de tal manera que la expedición del segundo título no estaba dentro de las facultades que la Ley Agraria actual concede a los Alcaldes, porque ella se refiere en su Art. 93 a predios ejidales no titulados con anterioridad, y ejercitada esta facultad conforme a la Ley de extinción de Ejidos, no puede revivir con posterioridad por haberse llenado su fin." R.J. de Julio a Diciembre de 1932. T. XXXVII. Nos. 7 al 12. pág. 568.-

37.- "I. Es nulo un título de dominio expedido a una persona por un Alcalde Municipal, referente a un predio rústico, si el dominio de éste se hallaba inscrito con anterioridad a favor de otra persona, - porque dicho Alcalde, conforme a la ley, no tuvo competencia para expedirlo con perjuicio del derecho de propiedad particular.  
II. Si, por el contrario, el Alcalde Municipal ha expedido a la misma persona, título de propiedad de otro terreno rústico que no aparece inscrito a favor de ninguna persona en el Registro de la Propiedad, no acolee de nulidad el expresado título por haberse extendido con plena facultad legal; y por otra parte, si alguna inscripción anterior existen referente al mismo terreno, ella es parcial y además no ha podido servir de antecedente legal al derecho inscrito sobre el mismo inmueble a favor del actor que reclama en juicio la nulidad de aquél título". R.J. Octubre a Diciembre de 1933. T. XXXVIII. Nos. 10 al 12. pág. 198.

38.-"III.-No hay nulidad en un título de dominio municipal extendido a una persona sobre un terreno rústico, si para obtenerlo justificó el interesado su POSESION MATERIAL en él sin establecer que esta posesión es lícita y de buena fe, por no exigir la ley estas circunstancias.

II.-El derecho de posesión sobre un inmueble amparado por una sentencia ejecutoriada, justifica el interés de un demandante para reclamar en juicio ordinario la nulidad de un título de dominio extendido a tercero por un Alcalde sobre el mismo inmueble.

IV. La falta de POSESION LEGAL como base de adquisición de un título municipal de dominio, sea por ausencia del hecho real de la posesión o porque ésta es irregular, no da derecho a discutir por eso la validez del título, según lo prescrito en la parte final del Art. 96 de la Ley Agraria (Actual art. 104 de Ley Agr.)

V. El simple título de posesión inscrita constituye un derecho INFERIOR al que se funda en un título de dominio inscrito, con el cual se desvanece la presunción de dueño resultante del primero, y por lo mismo no hay derecho para pedir con el título posesorio, la cancelación de la inscripción del de dominio conforme al No. 4 del Art. 732 C." R.J. Abril a Septiembre de 1933. T. XXXVIII Nos. 4 al 9 pág. 192.-

39.-"III. Si el demandado, en el citado juicio de reivindicación, además de contrademandar opuso la excepción de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, habiéndola justificado con prueba testimonial, pero de parte del actor se ha presentado título municipal de dominio sobre el inmueble en cuestión, expresivo conforme la Ley Agraria, con el cual se demuestra su posesión material por un tiempo mayor de diez años, debe darse preferencia a esta prueba escrita, sobre la testimonial expresada, produciendo aquélla interrupción natural de la prescripción alegada, desvirtuando así la existencia de ésta como excepción opuesta." R.J. Enero a Junio de 1937, T. XLII. Nos. 1 al 6 pág. 144.-

40.-"No ha podido prosperar una acción promovida para que se declare-



la nulidad de un título referente a un terreno rústico, expedido por un Alcalde Municipal, y para que se anule también su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, si no se ha justificado con prueba pertinente que el inmueble lo adquirió el actor por prescripción, ni que está fuera de los límites de los terrenos que fueron ejidales de la Municipalidad respectiva, circunstancias que son el fundamento de la demanda." R.J. Enero a Diciembre 1939.-T.XLIV. Nos.1 al 12 pág. 572.-

41.-"La Sentencia administrativa citada en última instancia, en diligencias de titulación de un predio rústico, en las cuales hubo oposición de un tercero, sentencia en la cual se declaró la nulidad de ciertas declaraciones de testigos presentados por el titulado, con las cuales pretendió probar posesión del inmueble dicho, reconociéndose la superioridad de pruebas del opositor, y se ordena la suspensión de aquellas diligencias, remitiéndose a las partes a ventilar sus derechos ante el Juez competente, no viola ninguna garantía constitucional, siendo improcedente el amparo pedido contra dicha sentencia." R.J. Enero a Diciembre de 1942, a 1944. Tms.XLVII al XLIX Nos. 1 al 36 pág.91.-

42.-"Es nulo absolutamente un título de propiedad extendido por un Alcalde a favor de una persona, sobre un predio rústico, si el mismo inmueble está comprendido en una escritura pública de compra venta inscrita a favor de esa misma persona, que obtuvo el referido título Municipal con posterioridad, el cual por otra parte perjudica los derechos de un tercero a quien se lo ha adjudicado judicialmente - el citado predio rústico y ha inscrito también su derecho de propiedad. Procede, en consecuencia, cancelar la inscripción del expresado título Municipal".R.J. Enero a Diciembre de 1942 a 1944.T.XLVII Nos. 1 al 36 pág. 223.-

43.-"I. Si en unas diligencias promovidas por una persona ante un Alcalde Municipal, pidiendo se le extienda título de propiedad de un terreno rústico, y cuando ya está vertida la prueba de posesión, - se presenta oposición a la expedición de dicho título, fundándose

EL interesado en título de dominio sin inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz, el Alcalde en cumplimiento del Inc.2 del Art. 104 de la Ley Agraria vigente, debe remitir las diligencias al Juez de Primera Instancia respectivo, quien es competente en este caso para conocer sobre la referida oposición en la forma legal.

II. Si también se ha presentado otra oposición al mismo título pedido, pero fundada en título inscrito, el Alcalde ha debido resolverla conforme al Art. 103 inc. 3 Ley Agraria, y el Juez no tiene competencia para resolver esa oposición en las diligencias que le remitió el citado Alcalde." R.J. Enero a Diciembre de 1942 a 1944 T. XLVII a XLIX. Nos. 1 al 36. pág.442.-

44.-"I. Es nulo absolutamente el título de propiedad expedido por un Alcalde Municipal, sobre un terreno rústico, si la misma autoridad ha expedido antes otro título de dominio del mismo predio, pudiendo declararse la referida nulidad alegada en juicio cualquiera persona interesada.

II. La posesión basada en un título nulo es irregular y por lo mismo es inadmisibile la prescripción ordinaria adquisitiva del inmueble poseído.

III. La suspensión de la prescripción ordinaria adquisitiva del dominio de un inmueble, por la existencia de un menor de edad, es otro motivo legal que impide la declaratoria de dicha prescripción" R.J. Enero a Diciembre de 1942 a 1944. T.XLVII a XLIX. Nos. 1 al - 36. pág. 587.-

45.-"I. La reivindicación o acción de dominio encierra tres elementos: a) Ser dueño de la cosa que se trata de reivindicar; b) No estar en posesión de dicha cosa; c) Y que la persona contra quién se dirige la acción sea poseedora actual de ella.

II. Expedido un título de propiedad conforme a la ley de extinción de Ejidos, es nulo el segundo título que del mismo predio se expida por un Alcalde Municipal.

III. Al concederse un título de propiedad, conforme a la ley mencionada, la Nación cesa en el dominio, el cual pasa a particulares." R.J. Enero a Diciembre 1947. T.LII. Nos. 1 al 12. pág. 321.-

46.-"I. La determinación que hace el Alcalde Municipal sobre la validez y eficiencia probatoria de los títulos de dominio relativos a un terreno disputado, escapa a los alcances de los procedimientos administrativos del pronto y eficaz auxilio, que no tiene otra finalidad que la de garantizar la propiedad rural contra invasores sin derecho.

II. Si después de constatarse, en la inspección, que el ocupante de un inmueble es poseedor, el Alcalde Municipal, en atención a que fué declarado nulo el título de dominio que aquel ocupante presenta en defensa de sus derechos, en el procedimiento administrativo, lo considera perturbador y ordena su lanzamiento, viola la garantía de la audiencia consignada en el Art.164 C.P. y ha lugar a amparo constitucional." R.J. Nos. 1 al 12. Enero a Diciembre - 1955, pag.219. T.LX.

47.-"Si se solicita por primera vez la inscripción de un título municipal en el Registro de la Propiedad Raíz respectivo (predio rústico), el jefe del registro obra dentro de sus facultades legales al denegar la inscripción por haberse presentado oposición, aunque en su resolución haya señalado a las partes, para ventilar sus derechos, un procedimiento equivocado, porque el recurso de amparo no se ha estatuido para enmendar errores en la aplicación de las leyes secundarias.

Por consiguiente, en el caso contemplado, no ha lugar al amparo constitucional impetrado por violación de los Arts.163 y 173 Cn. " R.J. Nos. 1 al 12, Enero a Dic. 1960, T.LXV. pag. 180.

48.-"Extensión un título de propiedad conforme a la ley, es nulo cualquier otro título de propiedad extendido por los Alcaldes Municipales por cuanto carecen de facultad legal o competencia para el efecto, jurisprudencia fundamentada en el Art.1552 C., que dispone que adolece de nulidad absoluta, el acto en que se ha omitido para su establecimiento o existencia algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor del mismo en consideración a su naturaleza; y como según ésta no puede extenderse otro título que el

que se expidió en primer lugar, que por su base la argumentación del recurrente cuando afirma que se extendió el segundo con todas las formalidades de la referida ley, pues falta el principio esto es, la facultad para el efecto; y siendo esta nulidad de carácter absoluto a pedido de oficio la Cámara aún de oficio conforme el art. 1551 C. ni menos el Art. 748 del propio cuerpo de leyes porque el numeral 3o. de este art. dice que no es justo título el que adolece de un vicio de nulidad, y si bien señala dos casos únicamente, esto es a guisa de ejemplo, más nunca en forma taxativa, por lo que cabalmente puede subsumirse sin infringir la ley - el caso sub-judice, en dicho ordinal. Consecuentemente con lo dicho se tiene que el segundo título de propiedad en que la demandada cimenta su dominio, no puede tomarse como punta de partida para alegar la prescripción adquisitiva ordinaria por el recurrente y por ende no se han violado los Arts. 2246 y 2257 C., dado como se ha expuesto, el punto de vista jurídico en que se colocó el mismo recurrente al citar las leyes infringidas y los conceptos - en que a su juicio lo fueron, y a los que se va obligada esta Sala a ceñirse en fuerza de la naturaleza estricta del recurso. De donde se tiene que no procede casar la sentencia recurrida, y así ha de declararse con las consecuencias pertinentes." R.J. Nov. 1 al 12, Enero a Diciembre 1960. T. LXV. pág. 529.-

49.-"Del examen del título municipal de dominio base de la acción, no aparece alguna informalidad extrínseca o intrínseca que amerite la declaración de nulidad absoluta del mismo, y por consiguiente, no ha podido ser declarado nulo de oficio. Descartada la posibilidad mencionada en el párrafo anterior, procede ahora examinar si la misma nulidad se ha podido declarar por haberla alegado la parte contraria como una excepción perentoria.

A este respecto cabe hacer las siguientes consideraciones: Las excepciones perentorias tienen como fin destruir en todo o en parte la acción intentada; de manera pues, que si la acción se basa en un instrumento que a criterio de la parte demandada, adolece de nulidad absoluta y ésta no aparece se manifiesta del mismo acto -

contrato, puede perfectamente hacer uso de la acción de nulidad, por medio de una demanda o contraorden, o bien puede oponer simplemente la excepción perentoria de nulidad; en el primer caso podrá perfectamente obtener en la sentencia una declaratoria de nulidad del acto o contrato; y en el segundo, únicamente obtendría la absolución de la demanda, al negarse eficacia jurídica al referido acto o contrato; en ambos casos, desde luego, siempre que se establezcan los elementos necesarios.

Aplicando estos conceptos al caso cuestionado, se llega a la conclusión de que en la sentencia recurrida no ha podido declararse nulo el título municipal de dominio que sirve de base a la acción, pues como antes se dijo, la nulidad alegada no aparece de manifiesto del mismo, para que pudiera declararse de oficio; y tampoco se ha propuesto como acción o contraorden, sino como excepción; de manera que lo más que puede haberse resuelto en la sentencia, es negarle eficacia jurídica a dicho título y absolver a la parte reo de la demanda intentada. Resolvíase como lo ha hecho el Juez y confirmado por la Cámara, se ha infringido el Art. 1553 C, en el sentido de que se ha aplicado inadecuadamente, por lo que procede casar la sentencia por este motivo y pronunciar lo conveniente." R.J. Nov. 1 al 12. Enero a Diciembre 1960. Tomo LXV. pág. 594.-

50.-"I. En el caso de los inmuebles de origen ejidal, comunal o baldíos, la tradición o transferencia del dominio que sobre los mismos terrenos tuvo la Nación, se verificó por medio del título extendido por las respectivas Municipalidades, como excepción a la regla del Art. 667 C. aceptándose dicha tradición en la solicitud del título en referencia.

II. Expedido un título sobre un terreno ejidal, comunal o baldío por una Municipalidad, de conformidad con la ley respectiva y en las condiciones expuestas, quedó perfecta la transferencia del dominio y quedó terminado el mandato legal que esa Municipalidad tuvo por parte de la Nación para efectuar la tradición correspondiente. De donde se colige que si se emite un segundo título, sobre el mismo terreno, éste adolecerá de nulidad absoluta, por ha

ber carecido de uno de los requisitos legales para su validez, como sería la competencia de la Municipalidad, quien se volvió incompetente para este segundo caso que expidió el primer título.-

III.-Si se alega que un título está comprendido en otro inmueble, y se trata de probarlo con documentos presentados con la demanda, -- ordenados agregar antes de emplazarse al demandado y, por consiguiente, sin citación suya; y con inspección del terreno a que ese título dice que se refiere, practicada en las mismas condiciones y con el fin de anotar preventivamente la demanda, estas pruebas no hacen fe y no se han probado los extremos que se pretenden." R.J. Nos. 1 al 12. Enero a Diciembre 1960. Tomo LXV. pág.722.-

b) De terrenos Comunales.

10.-"I. Las cartas de posesión, que daban los administradores de las comunidades, aunque se hayan inscrito, no constituyen título de dominio. Acreditan que se confirió una tenencia. Pudieron servir para obtener títulos, conforme a las leyes y reglamentos relativos a la extinción de las viejas comunidades.

II. La inscripción no convalida los defectos de los instrumentos ni les da otro carácter jurídico que el que en sí tienen.

III. La falta de citación a las personas que indica la ley de 27 de Marzo de 1897, sobre titulación de terrenos que fueron ejidales o comunales, vicia de nulidad respecto de los no citados.

IV. Nulificadas y mandadas cancelar las inscripciones antecedentes, se anulan y deben cancelarse las posteriores" R.J. Mayo 1908 T.XIX y X. pág. 232.-

20.-"El reparto de tierras perteneciente a una comunidad, conforme al Decreto Legislativo de 23 de Abril del año próximo pasado, corresponde al Poder Ejecutivo y no al Jefe General de Hacienda." R.J. Enero de 1913. T.XVIII. Nos. 1 y 2. pág.30.-

30.-"II. No es título de dominio sino de mera tenencia, la Carta de Posesión conferido a cierta persona sobre un bien raíz, por los representantes de una comunidad indígena o indígena, que no

representantes de una comunidad de ladinos o indígenas, aunque esté inscrito en el Registro de la Propiedad; y la naturaleza de esa tenencia no se modifica por la ley que extinguió las comunidades - ni por las emitidas posteriormente, si no ha cumplido el interés de los requisitos que ellas prescriben para la adquisición del dominio.

III. El heredero del que tiene inscrito la Carta de Posesión, que se expresa en el párrafo anterior, no adquiere por traspaso a su favor en el Registro, el dominio del inmueble a que se refiere aquella; y aunque ese documento esté inscrito con anterioridad al título de dominio del tercerista referente al mismo inmueble, no puede ampararse en el 7120. inaplicable al caso, para pretender mejor derecho que el del expresado tercerista". R.J. Julio a Dic. 1931. T. XXXVI Nos. 7 a 12. pág. 419.-

c) De terrenos Baldíos.-

- 1o.-"Pedido el título de un terreno afirmado que es baldío, si el opositor prueba que es de propiedad particular, debe declararse sin lugar el título y fundada la oposición" R.J. Febrero 15, 1904 pág. 466.-
- 2o.-"II. Los terrenos baldíos denunciados por el que los poseía, no se vendían en pública subasta, sino que entraban en moderada composición con el Fisco, conforme a la ley de Hacienda, que antes regía, se le expedía al poseedor el título correspondiente." R.J. Abril 1910. T. 15. Nos. 7 y 8. pág. 152.-
- 3o.-"Si el Gobernador remite a un Juzgado las diligencias de título de un terreno baldío en que ha habido oposición y el Juez las devuelve alla Gobernación, siguiendo el juicio por separado, no hay violación de ninguna garantía." R.J. Mayo de 1914. pág. 201.-
- 4o.-"III. Los títulos de propiedad sobre terrenos baldíos, dados por

el Gobierno en virtud de las leyes 3a. Art. 7 y 8, Título 9o. Libro III de la Recopilación de Leyes Patrias, son perfectamente válidas si se encuentran en las condiciones de dichas leyes; han sido mandados expedir por sentencia ejecutoriada dada en juicio contradictorio con el representante del Fisco; se han desechado las tercerías opuestas por personas interesadas; se ha reconocido la validez de los títulos en otro fallo ejecutoriado emitido en juicio distinto y han transcurrido más de 30 años desde la expedición de tales títulos sin que los que se creen perjudicados hayan hecho valer sus derechos." R.J. Dic. 1918 T.XXIII, No. 12 pág. 1178.-

## II.-JURISPRUDENCIA COMPLETA SOBRE LA LEY DE TITULACION DE PREDIOS URBANOS.

1o.-"Corresponde a las autoridades del órden judicial resolver las oposiciones que se hagan ante las Alcaldías Municipales, a las solicitudes de títulos de terrenos urbanos, siempre que en la oposición se alegue dominio o posesión del inmueble aunque no se funde en título escrito" R.J. Diciembre 1905. T.XI No. 16 pág. 302.-

2o.-"I. No prueba contra terceros los instrumentos públicos no inscritos, debiendo serlo.

II. No probándose con plenitud los fundamentos de la oposición, a que se extienda un título municipal de dominio, han de proseguirse los trámites legales paracarlo." R.J. Septiembre 1908. T.XIII Nos. 17 y 18 pág. 415.-

3o.-"Debe declararse fundada la oposición a un título Municipal de un predio Urbano hecha por el representante interino de una Sucesión, si el solicitante no prueba ser heredero y si, por otra parte, no hay disputa, de que el inmueble pertenece a dicha sucesión" R.J. Febrero 1909. pág. 71.-



- 40.-"I. Para obtener título de un predio urbano, es necesario que la parte que lo solicita sea actual poseedora y que carezca de título de dominio inscrito.  
II. No es procedente extender el título solicitado cuando existe un título escrito del mismo predio, presentado en una oposición hecha a la pretensión de titulación; y como una y otra parte pretende ser la verdadera dueña conforme al título existente." R.J. T.XIV Diciembre 1910. pág.543.-
- 50.-"Apoyándose en documento inscrito la oposición a un título, procede declarar la fundada. Para agregar la posición de un antecesor se necesita probar el título adquisitivo. Si se alega haber adquirido por herencia y quien lo alega no pudo ser heredero según la ley vigente a la muerte del pretencido causante, no puede aprovecharse la posesión de éste último aunque la prueba con testigos." R.J. - Marzo de 1911. pág. 124.-
- 60.-"Para que la restitución proceda debe probarse la propiedad del actor. La oposición a un título no prospera, aunque se presente documento inscrito, si de la inspección resulta que el inmueble no está comprendido en él." R.J. Abril 1911. pág. 171.-
- 70.-"I. Habiendo oposición a que se extienda título de propiedad de un predio urbano, debe declararse infundada aquella, cuando la prueba de la posesión, rendida por la persona que solicita el título, es más robusta que la presentada por el opositor.  
II. También es infundada la oposición cuando el opositor hubiere transferido el derecho que pudiera tener en el predio cuestionado." R.J. T.XVII, Nos. 21 y 22. Noviembre de 1912, pág. 518.-
- 80.-"I. Para que el Alcalde Municipal pueda legalmente expedir título de un predio urbano es necesario que la persona que lo solicita sea POSEEDOR DE BUENA FE y carezca de título de dominio.  
II. Si extendido un título por el Alcalde aparece que comprende una parte de la cual no es poseedor de buena fe la persona a quien

se le otorga, sino que pertenece a otro dueño que justifica su propiedad con documento público inscrito; el título expedido carece de eficacia y validez y procede declarar su nulidad en cuanto a la parte comprendida del otro dueño" R.J. Marzo 1913. T.XVIII Nos.5 y 6 pág.127.-

9o.-"I. Las nulidades de procedimiento solo pueden alegarse por las partes a quienes perjudica y declararse en el curso de las instancias o mediante el recurso extraordinario de nulidad.

II. Establecido un derecho por sentencia o resolución por los Tribunales judiciales o administrativos, debe tenerse como una verdad jurídica entre las partes que han intervenido.

III. Tratándose de un título expedido por el Alcalde, de un solar urbano, cualquier vecino que no haya sido citado y que pruebe que se perjudica en parte de su propiedad tiene expeditos medios legales de reparación." R.J. Abril 1913. T.XVIII Nos. 7 y 8 pág.171.-

10.-"Cuando en las diligencias para titular un predio rústico se presenta oposición no fundada en instrumento inscrito, es el Alcalde el que debe recibir la prueba de la posesión material y calificar si es o no más robusta que la contraria." R.J. Sep. de 1913. pág. 402.-

11.-"I. Habiendo oposición a que se extienda título de propiedad de un predio urbano, debe declararse infundada aquella, cuando la prueba de la posesión, raneada por la persona que solicita el título, es más robusta que la presentada por el opositor.

II. También es infundada la oposición cuando el opositor hubiere transferido el derecho que pudiera tener en el predio cuestionado" R.J. Noviembre 1913. T.XVIII. Nos. 21,22. pág.518.-

12.-"Para obtener título de propiedad de un terreno, en conformidad al Decreto Legislativo de 17 de Mayo de 1900, debe justificar el peticionario que es poseedor de buena fé" R.J. Agosto 1914, T.XIX Nos.15-16. pág. 361.-

- 13.--"Cuando en virtud de oposición a un título de predio urbano el Alcalde se declara incompetente, si el opositor ha valorado el inmueble en más de doscientos colones, es competente el Juez de Primera instancia" R.J. Julio de 1922. pág. 505.-
- 14.--"Es fundada la oposición a que se extienda título de una casa como de propiedad exclusiva del solicitante si el opositor, prueba tener derecho proindiviso y no consta que se haya hecho partición del haber sucesorio. No procede declarar la prescripción alegada por quien solicitó el título, si aparece que tenía el precio en calidad de depositario y que dentro de los 30 últimos años reconoció el dominio del opositor." R.J. Mayo de 1923. pág. 58.
- 15.--"I. Si la oposición hecha por una persona a la solicitud de otra sobre que se le extienda título municipal de dominio de un inmueble, se ventila en juicio ordinario, pronunciándose el fallo definitivo que declara infundada dicha oposición, y ese fallo ha quedado ejecutoriado, toda persona que en éstas condiciones compre a la opositora el referido inmueble, está obligada a respetar y cumplir el citado fallo. Art. 438 Pr.
- II. Si en el caso expuesto, la persona compradora del inmueble, presenta nuevamente demanda de oposición en las mismas diligencias sobre titulación del referido predio, contra el mismo petionario, su demanda, además de inconstitucional, es inepta." R.J. Octubre a Diciembre de 1928.-T.XXXIII. Nos. 10 a 12. pág.443.-
- 16.--"I. En una misma demanda pueden promoverse la acción de nulidad de un título de dominio y la reivindicación de un predio urbano a que se refiere dicho título, ambas acciones son admisibles por no ser contrarias ni prohibidas por la ley. 198 Pr.
- II. En una comunidad de bienes hereditarios, uno de los copartícipes no puede promover como tal, por sí y en representación de todos o algunos de los demás concueños, acción reivindicatoria, contra otro del inmueble común, y debe limitar su acción al derecho proindiviso que le corresponde; salvo poder especial legalmente conferido.

V. Si un inmueble pertenece a varias personas en proindivisión, ninguna de éstas, puede pedir y obtener título de dominio exclusivo de él ante un Alcalde Municipal, y si éste lo concediere es nulo absolutamente" R.J. No.1 a 3 de 1929. T.XXXIV pág.59.-

17.-"I. Si la prueba instrumental arduca por las partes, en un juicio ordinario sobre oposición a que se extienda título municipal de dominio de un predio urbano a favor de la demandada, resulta - resulta ineficaz para probar la posesión del inmueble, necesaria para obtener dicho título, debe resolverse el asunto por la mejor prueba testimonial presentada por alguna de las partes a semejanza del Art. 926C.-

II. Es mejor prueba testimonial de posesión, aquella que la abona mayor número de testigos, que establezca con más precisión los actos posesorios, robustecidos por la inspección personal del Juez y sobre todo, aquella que justifica la posesión actual del petionario del título, sobre el inmueble cuestionado, requerida esencialmente por el Decreto L. 17 Mayo de 1900, reformado por Decreto de lo. de Mayo de 1906. Esa prueba preferente debe servir de base para determinar la parte interesada a quien ha de extenderse el título pedido" R.J. Julio a Dic. 1931. T.XXXVI Nos.7 a 12, - pág. 391.-

18.-"Si un Alcalde ante quién se solicitó título de dominio de un predio urbano se declara incompetente para seguir conociendo de las respectivas diligencias, en virtud de oposición de un tercero fundando en instrumento público, y remite dichas diligencias al Juez de la instancia correspondiente para que las partes ventilaran - allí sus derechos con arreglo a la ley, no puede este pultico funcionario, que es el competente, para conocer el asunto, declinar su jurisdicción, por el solo hecho de que ninguna de las partes ha presentado demanda en forma, no obstante haber transcurrido más de tres meses de recibido el expediente" R.J. T.XXXIX. Nos. 7 al 12. 1934, pág. 162.-

- 19.-"La providencia de un Alcalde que suspene sin motivo legal, las diligencias promovidas por una persona sobre titulación de un predio urbano, no dan derecho a esa persona para pedir amparo constitucional, procediendo en consecuencia declarar sin lugar al impetrado por ella." R.J. Enero a Diciembre de 1940. Nos. 1 al 12. - T.XLV.pág. 216.-
- 20.-"I. En toda oposición a que se extienda por la Alcaldía un título de propiedad de un predio urbano a favor de una persona, debe el opositor probar su dominio ante la autoridad competente. Si se alega que dicho predio perteneció a una persona difunta, no basta que el opositor presentara declaratoria de heredero a su favor, o justificar que está ese predio incluido en el inventario de la sucesión, o probar que se hace alusión a él en el testamento de una persona extraña, como perteneciente al citado difunto.  
II. Si en el caso expuesto prueba el demandado, con todos los requisitos legales, la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio sobre el predio cuestionado, procede declarar ese dominio a favor de la parte reo, y ordenar la inscripción del fallo con valor de escritura pública y título de propiedad, sin necesidad de antecedente". R.J. T.XLVII a XLIX. 1942 a 1944. Nos. 1 al 12 Enero a Diciembre pág. 303.-
- 21.-"Expedido un título Municipal Urbano, es al Registrador a quien corresponde resolver las oposiciones posteriores que se presenten a su consideración". R.J. Enero a Diciembre 1948. T.LIII. Nos. 1 al 12 pág. 263.-
- 22.-"Tratándose de la titulación de un predio urbano propio de una Municipalidad, es competente para conocer el Juez de Primera Instancia o de Paz del lugar según la cuantía." R.J. Enero a Dic. - 1954. Nos. 1 al 12. T.LIX pág. 246.-
- 23.-"I. La calidad de heredero sólo se obtiene aceptando la herencia expresamente ante Juez competente, y siendo declarado heredero, -

no pudiendo nunca establecerse por medio de testigos, pues solamente el Juez puede dar fé de si una persona tiene dicha calidad, sobre todo después de 1902, en que se abolió la aceptación tácita de la herencia.

II.- La regla legal de la indivisibilidad de la prueba no es absoluta, pues está sujeta a las limitaciones que el Código Civil prescribe sobre la admisibilidad de las pruebas. En tal virtud, la calidad de heredero nunca podrá probarse con testigos, aún en el caso en que éstos hayan de establecer un punto básico para la decisión de la cuestión litigada, como la posesión etc.

III.- Cuando el Alcalde Municipal, sigue la tramitación del caso y EXPIDE O NIEGA UN TÍTULO DE DOMINIO MUNICIPAL, EJERCE ACTOS DE UNA JURISDICCION VOLUNTARIA ESPECIAL, que en nada se relaciona con la potestad de juzgar del poder judicial ". R.J. Enero a Dic. 1934. Nos. 1 al 12. T.LIX, pag.371.

24.-"El artículo 6 de la ley sobre títulos de predios urbanos, reformado por el D.L. de 28 de Marzo de 1924, publicado en el D.O. del 10. de Abril siguiente, prescribe que si resultare oposición fundada en documentos públicos, privados o auténticos, referentes al inmueble que se trata 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 de Paz o de primera instancia de la jurisdicción, según la cuantía de la tercera o oposición a fin de ventilar allí sus derechos en la forma correspondiente y el Alcalde ordenará el título al que obtenga sentencia ejecutoriada a su favor.

De lo anterior se infiere que no es la oposición la que se tramitará, según la cuantía, ante el Juez de Paz o de primera instancia, sino que los derechos de las partes sobre el inmueble se ventilarán en el juicio correspondiente, y deducidas éstas en pro de algunas de ellas, el Alcalde expedirá el título a la parte victoriosa.

Si una persona mediante escrito le dice a un Alcalde Municipal que se opone a la solicitud de titulación y fundamenta su o-

posición en documento inscrito, no constituye en estricto derecho una demanda de los derechos que deben ventilarse al respecto, y la contestación al mismo no puede tomarse como contestación a la demanda; entendiéndose por lo mismo, que la mencionada oposición se ha presentado al Alcalde que tramitaba las diligencias de titulación, carentes de facultad legal para resolver la disputa". R. J. Enero a Diciembre de 1959. No. 1 al 12. T. LXIV. pag. 429.

25.-"I.-La competencia del Juez de Primera Instancia para conocer de la oposición interpuesta en diligencias de titulación de predios urbanos, depende exclusivamente del hecho de que centro de su propia jurisdicción territorial esté comprendida la del Alcalde que conoció ab-initio de dicho procedimiento. Así se deduce de lo que preceptúa el Art. 6 ley sobre titulación de predios urbanos.

II.-En consecuencia, no tiene influencia ninguna para determinar para determinar que Juez es competente para conocer de dicha oposición, la ubicación territorial cierta o pretendida del predio objeto de tal procedimiento; pues ésta circunstancia, aunque es determinante para definir la competencia del Alcalde no lo es para definir la del Juez que ha de conocer de los autos al surgir la oposición.

III.-Si por razón de la situación cierta del inmueble llegare a resultar que el Alcalde que conoció de las diligencias de titulación, no es competente; corresponde al Juez de primera instancia que asume su conocimiento al surgir la oposición, determinar las consecuencias jurídicas de tal incompetencia, en relación con la validez del procedimiento de que inabecamente aquél ha conocido". R. J. T. LXVIII. No. 1 al 21. Enero a Dic. 1963. pag. 67.

26.-"I.-Si en diligencias para obtener títulos de predios urbanos se presentare oposición para la expedición de dicho documento, fundándose el opositor en documentos públicos, privados o auténticos, el Alcalde Municipal, es incompetente para conocer en dichos asuntos correspondiendo a la autoridad judicial respectiva la com-

petencia para expedir o no el título solicitado. Art. 6 ley sobre títulos de predios urbanos.

II.- Si en el caso anterior se apelara del auto en que el Alcalde Municipal se declara incompetente y ordena remitir los autos a la autoridad judicial, el recurso no procede por ser también incompetente el Gobernador Político y el Poder Ejecutivo.

III. Si no obstante lo expresado, el Gobernador Político conoce en el recurso de apelación y revoca la resolución recurrida, extendiendo el Alcalde Municipal el título solicitado, dicha actuación es violatoria de la garantía de audiencia a que se refiere el Art. 164 C.P. procediendo al amparo.

IV. El título de dominio expedido en las circunstancias antes relacionadas solamente puede ser anulado mediante el ejercicio de la acción que corresponde por la autoridad judicial competente.

V. La expedición del título en el mismo caso da lugar a la acción civil de indemnización por daños y perjuicios contra el Alcalde Municipal personalmente responsable y subsidiariamente contra el Estado. Art. 35 L. P. C. primer inciso". R.J. T. LXVIII Nos. 1 - al 21. Enero a Diciembre de 1963.- pág. 175.-

- 27.-"Si un Juez no se declara incompetente para conocer de la oposición presentada en unas diligencias de titulación de un predio urbano, las cuales le han sido remitidas por un Alcalde Municipal, sino que únicamente las devuelve a éste manifestándole que por no haberse presentado ninguna clase de prueba que sirva de fundamento a la oposición es improcedente la remisión de aquellas al Juzgado, no hay competencia que atribuir, debiéndose devolver los autos al Alcalde Municipal para que siga conociendo". R.J. Enero a Diciembre de 1965. pág 31.



### III.-JURISPRUDENCIA COMPLETA SOBRE TITULOS SUPLETORIOS.-

- 1o.-"Procesa aclarar sin lugar un título supletorio si las declaraciones de los testigos no son suficientemente concretas. Tampoco es procedente el título si el que lo pide lo tiene y es inscribible. Si varios poseedores de un inmueble han permanecido en indivisión y tienen disputa sobre la capacidad de los terrenos a que alcanzan sus derechos pueden pedir la partición material"  
R.J. Diciembre 1, 1902. pág. 441.
- 2o.-"Si el solicitante de un título supletorio manifiesta que el terreno es parte de una hacienda, es competente el Juez de la Instancia y no el Alcalde por no tratarse de un terreno ejidal"  
R.J. Sept. 1908 pág. 415.
- 3o.-"Un título supletorio en posesión no prueba el dominio del inmueble, ni perjudica a tercero de mejor derecho sobre el mismo inmueble"  
R.J. Julio 1905. pág. 123.-
- 4o.-"Los instrumentos públicos no inscritos no prueban contra terceros; si el opositor a un título supletorio no prueba propiedad, debe mandarse extender dicho título". R.J. Sept. 1908 pág. 415.-
- 5o.-"I. Por medio de la titulación judicial supletoria, puede un poseedor inscribir la posesión que tenga de modo indiviso con otras personas.  
II. Mientras que por la liquidación y partición de una herencia no se haya individualizado y concretado el dominio de cada heredero en las cosas en que se haga efectiva su asignación, solo podrá inscribirse su posesión en bienes de la mortual, reconociendo el estado jurídico de la misma herencia.  
III. La titulación supletoria es sin perjuicio de terceros de mejor derecho"  
R.J. Noviembre de 1908. T.XLIII Nos. 21-22. pág. 517.-

6.-"Se puede pedir título supletorio de inmuebles que se poseen en proindivisión; pero expresarse esta circunstancia y determinarse por sus linderos y medidas la parte en que se ejerce la posesión y no solo los generales de todo el fundo. Los testigos de la posesión deben expresar los hechos en que la hagan consistir y que ellos hayan visto. Para que un heredero pueda agregar a su posesión la de su antecesor, debe probar la transferencia del dominio o posesión de los derechos sucesorios." R.J. Diciembre 1908 pág. 565.-

7.-"Cuando se alega la pérdida del instrumento de compraventa de un inmueble, para que pueda tomarse en cuenta contra el título inscrito de la persona de quien se dice haber adquirido es necesario probar: que el documento reunía todas las condiciones de Ley y que se perdió a consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor." R.J. 1909 Nos. 11 y 12. T.XIV. pág. 264.-

8.-"No procesa la oposición a un título supletorio por el solo hecho de estar anotado un embargo del mismo terreno, si el ejecutante opositor no prueba el comiso del ejecutaco en el inmueble o que el solicitante no ha tenido la posesión como la ley lo exige. Los testigos de la información deben ser propietarios de bienes raíces pero no es necesario que los tengan inscritos." R.J. Febr. 1910. pág. 74.-

9.-"Para obtener título supletorio se necesita probar posesión de 10 años. Se puede agregar la posesión de los antecesores probando el título o razón por que se sucede. Una oposición de la cual se desistió no perjudica en nada las pretensiones del solicitante. Si la escritura del que pide título no fue inscrita, no obstante su presentación a la Oficina respectiva, la solicitud del título es legal, a pesar de que los antecedentes de la mencionada escritura estén inscritos." R.J. Agosto de 1910.- pág.346.-

10.-"La inscripción de un título supletorio en el Registro de la Propiedad Raíz debe ser declarada sin sufragio por el Juez competente con solo la vista de la oposición y sin otro trámite, cuando dicha oposición se funda en un título inscrito que se refiere al mismo inmueble." R.J. Junio 1912. T.XVII Nos. 11 y 12 pág. 269.

11.-"Si un terreno es poseído por varios proindiviso y uno de ellos saca título supletorio solamente a su favor de todo el fundo, el valor probatorio del título que se le expide debe limitarse en juicio a la porción que le corresponda." R.J. Febrero 1913. T. XVIII. Nos. 3 y 4 pág. 77.-

12.-"Es fundada la oposición hecha a la solicitud de un título supletorio de un precio fúctico, y debe declararse sin lugar dicho título, si aquella se apoya en instrumentos inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz." R.J. Septiembre de 1913. T.XVIII. Nos. 17-18. pág.406.-

13.-"Los títulos supletorios se extienden sin perjuicio de terceros de mejor derecho.

Para que se declare la invalidez de un título supletorio es necesario que el tercero pruebe en juicio que tiene mejor derecho en el inmueble a que el título supletorio se refiere.

Si se reclama la invalidez de un título supletorio y la demanda no tiene por causa la prescripción adquisitiva de dominio y después, en el término de pruebas, se acredita la posesión del inmueble por espacio de 32 años, los Tribunales no pueden declarar de oficio la prescripción adquisitiva del dominio que no fué invocada en juicio por la parte actora.

Si el demandado alega y prueba la prescripción adquisitiva de dominio como excepción por la posesión del inmueble por espacio de 38 años los tribunales están en la obligación de declararla" R.J. Agosto a Septiembre de 1919. T.XXIV. Nos. 4 y 5. pag. 194.

14. "Si un tercero presenta demandas de oposición a la solicitud de un título supletorio sobre un terreno rústico, limitanse dicha oposición a una parte de éste y no se justifica dominio o posesión de ella, procede la absolución del demandado, con costas". R.J. Sept. Octubre 1923. T. XXVII Nos.9 y 10, pag.215.-
15. "I. No hay lugar a extender a una persona título supletorio de un terreno rústico exclusivamente, cuando un tercer opositor - prueba por lo menos que es dueño proindiviso del mismo inmueble.  
 II. No pueda considerarse poseedor exclusivo del referido terreno al solicitante del título o al tercer opositor, como ellos lo pretenden si de las pruebas presentadas por ambas partes resulta que uno y otro derivan sus derechos como sucesores del primitivo dueño del predio, sin que conste una partición verificada en legal forma.  
 III. No hay especial condenación en costas cuando el que solicita el título supletorio y el tercer opositor, habiendo alegado cada uno derecho exclusivo en el terreno disputado, sólo justifiquen derechos proindivisos en el ". R.J. Nov, Dic. 1923. T.XXVIII. Nos.11-12.pag.311.
16. "II. El opositor a un título supletorio debe probar su acción demostrando que el terreno por el que hace oposición está comprendido dentro de los linderos del inmueble que se trata de titular ;demostración que debe hacerse tanto por la inspección como por declaraciones de testigos que deben ser fehacientes para decidir.  
 III. Apoyándose una oposición en título inscrito, sin más trámite debe declararse sin lugar el título supletorio.  
 IV. También debe declararse sin lugar el título cuando la oposición se funda en posesión de MEJOR DERECHO. En posesión de mejor derecho: 1o. Cuando los testigos se acercan más a la verdad robustecidos con el resultado de la inspección. 2o. Cuando una posesión tiene mayor extensión de tiempo 3o. Cuando la causa de una posesión está mejor justificada que otra, como la calidad

de heredero en que el causante le transmite su posesión " R.J. T. XXIX. Nos. 11 y 12. Nov. y Dic. 1924. pag.585.

17. "II. Conforme a la ley hipotecaria de 1881 podían extenderse dos clases de títulos supletorios. Los unos eran de mera posesión y se daban sin más formalidad que la citación del Síndico Municipal para la información de la posesión que era la que se inscribía, pero sin perjuicio de tercero de mejor derecho aunque éste no tuviese título inscrito; los otros se extendían con citación de la persona de quién se derivaba el dominio o de su causa-habiente, la del Síndico Municipal y de los terceros ignorados que pudieran tener derechos en el inmueble, a los que se citaba por edictos publicados en el Diario Oficial. Estos constituían verdaderos títulos de dominio una vez inscritos en el Registro de la Propiedad." R.J. Abril a Junio 1929. T.XXXIV. Nos.4 a 6, pag.177:
18. "I.-Los títulos supletorios que se expedían conforme al Art.245 de la antigua ley hipotecaria y que podían serlo hasta por un Juez de Paz, si en el lugar de la situación del inmueble no había juez de primera instancia no eran títulos de dominio, sino de simple posesión, que no podían perjudicar a un tercero que disputase al favorecido por el título la posesión del fundo.
- II. Los títulos supletorios de dominio se expedían con mayores formalidades y por sólo los Jueces de Primera Instancia de acuerdo con lo que disponía el art.251 de aquélla ley.
- III. La acción reivindicatoria del dominio requiere para prosperar que el actor pruebe el dominio que pretende tener sobre el bien objeto de la acción.
- IV. El título supletorio de mera posesión expedido conforme a la ley hipotecaria antes mencionada, no es justo título que abone prescripción ordinaria sobre el fundo que trata de reivindicarse, pues en ningún caso puede perjudicar, conforme a los preceptos de dicha ley a terceros de mayor derecho que disputen la posesión.
- V. La inscripción en el Registro de la Propiedad de la mera posesión a que se referían los títulos de esa naturaleza, daba ser

cancelada al aparecer en juicio un tercero de mejor derecho, por no tener ya razón de ser esa inscripción en ése caso.

VI. Y si el mero poseedor ha traspasado el fundo a otra persona con el título supletorio indicado, procede también mandar cancelar la inscripción de dicho traspaso, porque demostrado el mejor derecho de un tercero a quién no podía perjudicar ese título, se debe considerar la enajenación hecha por el tenedor del título como una enajenación de cosa ajena. Esto si el tercero ha pedido la declaratoria de nulidad y consiguiente cancelación de la inscripción".

R.J. Julio a Dic. 1929. T. XXXIV. Nos. 7 a 12. pag. 318.

19. - "II. Los jueces de primera Instancia están facultados para expedir títulos de dominio conforme a los Arts. 699 y s. C., de todos aquellos bienes raíces cuya titulación no corresponda a otras autoridades en virtud de leyes especiales.

III. Por consiguiente tiene competencia un Juez de la Instancia para expedir título supletorio sobre un fundo, mientras éste no aparezca ser de los extinguidos ejidos de los pueblos, comunal o baldío, respecto de los cuales reserva la ley Agraria ésa facultad a los Alcaldes Municipales." R.J. Enero a Marzo 1931. T. XXXVI. Nos. 1 a 3, pag. 24. T. XXXVI.

20. "I. Es válido un título supletorio expedido por un Juez de Primera Instancia sobre un inmueble antes de entrar en vigencia la ley Agraria, aunque tuviese defectos en cuanto a su expedición; y estando inscrito ese instrumento, es nulo absolutamente cualquier otro título extendido por un Alcalde con posterioridad, sobre el mismo inmueble, a favor de un tercero, porque no tiene ya la nación dominio en éste que pudiera transferir, ni el Alcalde tiene facultad legal para expedirlo.

II. Siendo nulo el título de que se ha hecho mérito, y habiendo probado el actor con títulos inscritos su dominio en el inmueble discutido, y establecida por otra parte la posesión de la demandada sobre dicho inmueble, procede la reivindicación pedida de él, y la cancelación de la inscripción del título nulo". R.J. Enero a

Junio de 1934. T.XXXIX.Nos.1 al 6 pag.124.

21. "I. La posesión efectiva de un inmueble, que las leyes anteriores prescribían, no constituye un verdadero título de dominio, sino de mera posesión complementaria ésta del título original de propiedad a favor del difunto, máxime si no se ha presentado original - el documento que establece esa posesión efectiva, sino certificación de copia de él en otro asunto y certificación de su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad.

II. Es nula una sentencia definitiva condenatoria para el reo, pronunciada en juicio ordinario reivindicatorio de un inmueble, si se funda únicamente en la prueba del actor sobre posesión de más de treinta años, acreditada con la referida posesión efectiva, y declaraciones de testigos, sin que el demandante haya alegado adquisición de dominio por prescripción extraordinaria; se han violado en éste caso las leyes expresas y terminantes de los Arts. 2232C. 237 y 422 PrV R.J. Julio a Dic.1938 pag.406.Nos.7 al 12.

22. "I.El único caso en que el Registrador de la Propiedad Raza e Hipotecas está autorizado para remitir al Juez las respectivas diligencias en caso de oposición, es el del Art.707 C., relativo a la inscripción de la información seguida para obtener título suplementario.

II. En los demás casos de oposición a la inscripción de un instrumento, compete conocer de ella, de acuerdo Art.692C., al registrador y no al Juez del fuero común.

III. Conforme al Art.693C, si el Registrador notare faltas en las formas extrínsecas de las escrituras o incapacidad de los otorgantes, lo hará constar específicamente, al pie de las escrituras y las devolverá al interesado; y si la denegativa de la inscripción se funda en causas legales diferentes de las expresadas, también las especificará al pie del instrumento; y solamente que el interesado recurra al Juez respectivo, con motivo de tales denegativas de inscripción, es que dicho juez tiene competencia para resolver si debe hacerse o no la inscripción solicitada." R.J.Enero a Dic. 1951. No. 1 a 12.pag.648.

23. "I. El procedimiento establecido en el Art. 699 C, es de carácter administrativo y no jurisdiccional, ya que tiene por objeto obtener título de posesión a favor de una persona, - sin perjuicio de tercero de mejor derecho, con el fin de inscribirlo en el respectivo registro de la Propiedad. Dicho - procedimiento puede tornarse en juicio, si durante su secuela se presentare un tercer opositor, pero, si ésta no ha sucedido antes de la resolución final y ésta se pronuncia, el procedimiento no ha perdido su carácter de administrativo.

II. De conformidad con lo anterior, no habiéndose interpuesto oposición en el procedimiento de titulación supletoria, éste no se ha convertido en juicio, y en éstas condiciones, mal pudo un tercer interesado apelar de la resolución definitiva, y con base en el Art. 982 Pr, ya que según ésta disposición, el recurso se concede al tercer interesado cuando se trata de un juicio.

III. Admitir lo contrario a lo dicho resultaría el caso - insólito de que, un procedimiento que en primera instancia fué administrativo por la falta de contención de partes, en segunda instancia se convierta en juicio, por la controversia que surgiría entre el titulado y la persona que apeló como tercer interesado; situación ésta que sería antijurídica, ya que el juicio resultante desarrollaría un grado superior, sin haber cursado el primero u originario". R.J. Enero a Dic. 1964. Nos. 1 al 12. T. LXIX. pag. 130.



## BIBLIOGRAFIA.

- 1o. BARRIERE, Jorge Alberto. "Comentarios al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas" 1953. Universidad de El Salvador. Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales. Publicaciones de la AED 1968-1969.
- 2o. CASTELAR, Luis Lovo. "Un proyecto de Reforma Agraria de El Salvador", 2a. Edición 1962. San Salvador, El Salvador en Centro América.
- 3o. CASSO Y ROMERO, Ignacio de, Francisco Cervera y Jimenez Alvaro. Diccionario de Derecho Privado. Editorial Labor S.A. Barcelona Madrid. 2 tomos.
- 4o. HASBUN HASBUN, Rafael Humberto. "La Cuestión Agraria en El Salvador. Tesis para obtener el título de licenciado en Ciencias Políticas. Universidad Nacional Autónoma de México. Escuela Nacional de Ciencias Políticas y Sociales. Mexico D.F. 1963.
- 5o. MARROQUIN, Alejandro Dagoberto. "Panchimalco", Investigación sociológica. Editorial Universitaria. San Salvador El Salv. C.A. - 1959.
- 6o. MARROQUIN, Alejandro Dagoberto. "Apreciación Sociológica de la Independencia Salvadoreña". Instituto de Investigaciones Económicas de la Facultad de Ciencias Económicas. Universidad de El Salvador.
- 7o. MENDOZA, José. "Breves Comentarios a la ley sobre titulación de predios urbanos". Tesis Universidad de El Salvador. San Salvador, el Salvador en C.A. 24 de Mayo de 1960.

- 8o. MENENDEZ, Isidro. "Recopilación de las leyes del Salvador en Centro América. Guatemala. Imprenta de L. Luna. Plazuela del Agrario 1855. Segunda edición 1956. San Salvador, República de El Salvador. en U.A.
- 9o. MENJIVAR, Rafael. "Formas de tenencia de la tierra y algunos otros aspectos de la actividad agropecuaria". Instituto de estudios Económicos de la Facultad de Economía. 1962.
10. MENJIVAR, Rafael. "Breves apuntes históricos del Régimen de propiedad agraria en América Latina". Revista de Economía Salvadoreña. AÑO X. Enero a Diciembre 1961. Nos. 23 y 24. Instituto de Estudios Económicos. Facultad de Economía. Universidad de El Salvador. pag. 43 a 53.
11. OTS CAPDEQUI, José M. "El régimen de la tierra en la América española durante el período colonial". Publicación de la Universidad de Santo Domingo. Volumen XLIII. Editora Montalvo. Ciudad Trujillo 1946.
12. PALLARES, Eduardo. "Diccionario de Derecho Procesal Civil." Editorial Porrúa. S.A. Mexico. 1956. Segunda Edición.
13. RODRIGUEZ RUIZ p., NAPOLEON. "Breves Comentarios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas". De notas de clases tomadas por los Dres. Gómez Marín y Rogelio Alfredo Chávez. Publicaciones de la Asociación de estudiantes de derecho. Facultad de jurisprudencia y ciencias sociales.
14. RODRIGUEZ, Arturo Alessandri, y Manuel Somarriva Undurraga. Tomo II, de Derecho Civil, de los bienes. Segunda Edición. Ed. Nascimento 1957. Santiago de Chile.
15. ULLOA, Cruz. "Codicación de Leyes Patrias de 1879. Desde la in-