

## **Derecho Civil**

### **DERECHO DE PROPIEDAD Y PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO. CONSIDERACIONES GENERALES**

*Oficio N° D.B.D.P. 0221 de fecha 19 de marzo de 2002, relacionado con la titularidad de un inmueble denominado El Arenal, que es parte de la posesión general San Antonio de la Platilla Pereña, ubicado en jurisdicción del Municipio Juan Germán Roscio del Estado Guárico. Confiscación a favor de la Nación de los bienes pertenecientes al General Juan Vicente Gómez, de su herencia, o de personas interpuestas.*

---

Omissis

Los derechos que corresponden a la República Bolivariana de Venezuela en la posesión general San Antonio de la Platilla Pereña tienen su origen en los derechos adquiridos por el General Juan Vicente Gómez, los cuales fueron confiscados a favor de la Nación.

Omissis

En fecha 19 de agosto de 1936, el Congreso Nacional emitió un Acuerdo mediante el cual se ordena "Confiscar a favor de la Nación todos los bienes que estén a nombre del General Juan Vicente Gómez, de su herencia, o de personas interpuestas, de cualquier naturaleza, muebles, inmuebles, semovientes, corporales e incorporeales, ya se encuentren dentro del Territorio Nacional o fuera de él".

Entre los bienes confiscados a favor de la Nación, se encontraban todos los derechos adquiridos por el General Juan Vicente Gómez dentro de la posesión conocida como San Antonio de la Platilla Pereña.

Por Decreto del Ejecutivo Nacional N° 2.685 de fecha 23 de mayo de 1978, publicado en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 31.688 de fecha 2 de marzo de 1979, fueron adscritos al Ministerio de Educación con destino a la Sede de la Universidad Nacional Experimental de los Llanos Centrales Rómulo Gallegos, parte de los inmuebles de propiedad nacional que estaban adscritos al Ministerio de Justicia, en virtud de la confiscación acordada por el Congreso Nacional el día 19 de agosto de 1936.

Omissis

#### 4. Consideraciones sobre el principio del tracto sucesivo.

El artículo 11 del Decreto con Fuerza de Ley de Registro Público y del Notariado<sup>1</sup>, consagra lo siguiente:

**"De los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo bien, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registrados, así como**

---

<sup>1</sup> Vid. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 37.333 de fecha 27 de noviembre de 2001.

## **la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones."**

La disposición transcrita consagra el principio de consecutividad de los asientos registrales, también conocido como principio del tracto sucesivo, el cual rige en nuestro sistema registral desde la Ley de 1910. Sobre este tema la Procuraduría General de la República ha manifestado en anteriores oportunidades, que el citado principio tiene por objeto guardar el debido paralelismo entre el contenido de los asientos y la realidad jurídica extraregstral, procurando que el historial jurídico de cada finca inmatriculada sea completo, y por consiguiente, que los sucesivos titulares del dominio se sigan los unos a los otros convenientemente eslabonados, de modo que el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y el titular inscrito actual sea el transferente de mañana. Lo que exige o pretende este principio es, que los sucesivos actos inscribibles relativos a una finca inscrita figuren en los protocolos concatenados o enlazados entre sí, lo cual se logra prohibiendo se registren actos en que se declare, reconozca, transmita, grave, modifique o extinga un derecho, sin que sea registrada previamente la adquisición de tal derecho a favor de la persona de quien aparezca derivar o emanar cualquiera de aquellos actos<sup>2</sup>, manteniendo así el orden regular de los titulares registrales sucesivos<sup>3</sup>.

Al respecto, el Dr. J.G. Sarmiento Núñez<sup>4</sup> opina, que desde el punto de vista registral, el goce de todos los derechos de propiedad inherentes a un inmueble inscrito en el Registro, corresponden exclusivamente a la persona que aparezca como titular del mismo; y por tanto, ninguna otra persona puede disponer de tales derechos, ni gravarlos, ni en forma alguna limitarlos o menoscabarlos mediante inscripciones que se pretendan protocolizar (subrayado nuestro).

En el caso concreto se observa, de acuerdo a la documentación señalada, que los derechos a que se refiere este estudio están respaldados por un tracto sucesivo y concatenado que acredita el origen primario de los mismos, el cual si se analiza retrospectivamente va comprobando la titularidad de los sucesivos adquirentes.

Así tenemos, que la documentación analizada en este estudio señala el origen registral de la posesión conocida como San Antonio de la Platilla Pereña, con títulos que se remontan al año 1779 cuando Don Bartolomé Pérez de Abila vende su derecho de tierras en el sitio de San Antonio de la Platilla Pereña, tradición que continúa con la venta de derechos hasta nuestros días, originándose así las cadenas titulativas de las cuales derivan los títulos de adquisición de los derechos pertenecientes a los ciudadanos José Enrique Ramírez y Luis Rafael Correa, y a la República Bolivariana de Venezuela.

Se trata pues de derechos que pertenecen a titulares distintos y que se relacionan en cuanto a su ubicación física, por originarse los mismos de las enajenaciones de un lote proindiviso de mayor extensión conocido como San

---

<sup>2</sup> Vid. "20 Años de Doctrina de la Procuraduría General de la República" 1962 - 1981, Tomo I, Vol. I, Caracas - Venezuela, p. 359.

<sup>3</sup>Vid. Opinión de la Procuraduría General de la República, Oficio N° 00001958 de fecha 20 de diciembre de 2000, pp. 7 y 8.

<sup>4</sup> Vid. SARMIENTO NUÑEZ, J.G. "Temas Jurídicos". Obra editada por la Fiscalía General de la República, Caracas, 1972, pp. 120 y 121.

Antonio de la Platilla Pereña. Existiendo en dicho predio una desmembración en derechos que no permite determinar a cuanto alcanza en superficie la porción de cada uno de sus titulares. No obstante, se puede asegurar que el General Juan Vicente Gómez, adquirió una importante cantidad de derechos.

5. Derechos de la República Bolivariana de Venezuela y de los ciudadanos José Enrique Ramírez y Luis Rafael Correa.

La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela en su artículo 115, prevé:

**"Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la Ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o social mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier bien".**

En nuestro Código Civil se define la propiedad como el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva con las restricciones y obligaciones establecidas por la Ley. Existen pues tres elementos que configuran el derecho de propiedad, la facultad de uso, que permite al propietario destinar la cosa a todos los servicios que la misma pueda prestar, la facultad de goce, que permite al propietario hacer propios todos los frutos y productos provenientes de ella y la facultad de disponer de la cosa, que implica tanto el derecho de consumir la cosa, como el derecho de transferir la propiedad a otros sujetos o gravarla mediante la constitución de derechos reales a favor de otras personas.

En el caso concreto, la República Bolivariana de Venezuela adquiere sus derechos en virtud de la confiscación de los bienes que pertenecieron al General Juan Vicente Gómez, quien había adquirido varios derechos de tierra en la posesión San Antonio de la Platilla Pereña, mientras que los señores José Enrique Ramírez y Luis Rafael Correa adquieren sus derechos en virtud de la venta que les hiciera el ciudadano Vicente Zerpa Martínez, concurriendo respecto a cada adquisición formalmente otorgada por las partes, los requisitos o condiciones para que opere la transmisión de la propiedad.

Omissis

En cuanto a la titularidad del fundo El Arenal, es de observar, que el mismo forma parte de una comunidad proindivisa conocida con el nombre de San Antonio de la Platilla Pereña, cuyo origen se remonta al año 1779, existiendo, por lo tanto, respecto a cada comunero señalado en la cadena titulativa, derechos adquiridos en dicha posesión, la cual deberá ser objeto de partición judicial a fin de determinar los límites del terreno que a cada uno corresponderá. Por lo tanto, al no existir parcelas de terreno determinadas con sus respectivos linderos y medidas, no se puede pretender que exista perturbación de la propiedad.

En tal sentido, se debe señalar, que a los fines de determinar los derechos de propiedad sobre la parcela objeto de estudio, resulta improcedente la solicitud de entrega material del inmueble interpuesta por los reclamantes, quienes, en

todo caso, deberán acudir a la vía judicial a los efectos de obtener la partición de la comunidad mediante el correspondiente deslinde de la propiedad.