

R

REGISTRO INMOBILIARIO

V. **tb.** Anotación del certificado de título

Certificado de Título

Compraventa de terrenos registrados

Desalojo de terreno registrado

Enriquecimiento injusto

Litis sobre terreno registrado

Mejoras

Revisión por error

Revisión por fraude

Saneamiento

Sucesiones, Terrenos registrados

Leg.

Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, G.O. 10316, mod. por:

Ley No.51-07, que introduce cambios a los Arts. 2, 11, 12, 41, 42, 108, 109,110 y 123 de la Ley No. 108-05, G.O.10416.03

Ley de Registro de Tierras No. 1542 de 1947, edición oficial de 1971, (der.)

Jur.

Acto inscrito pero no registrado

Previo al registro del acto de compraventa, se habían inscrito, aunque no anotado en el original ni en los duplicados del certificado de título, dos hipotecas judiciales. Frente a este hecho, la Corte debe determinar las posibles incidencias legales de ellas y no limitarse a expresar que el certificado de título carecía de la

anotación de las hipotecas judiciales. No.21, Pr., Feb. 2010, B.J. 1191.

Error u omisión del Registrador

Son nulos los certificados de título expedidos a consecuencia del embargo inmobiliario y posterior adjudicación del inmueble que había sido anteriormente vendido por el embargado a otra empresa, pero que se mantuvo a su nombre debido a un error de ejecución del Registro de Títulos. No pueden protegerse los terceros adquirientes de buena fe (en la especie, el embargante y el adjudicatario) cuando la inscripción en el registro que fundamenta su acción ha sido irregular. No. 1, Ter., Abr. 2010, B.J. 1193.

Necesidad de registro previo a cualquier acto

Los actos y contratos traslativos de derechos registrados y también los que están destinados a constituir, radiar, reducir, prorrogar o extinguir gravámenes sobre inmuebles registrados o que de cualquier forma afectan o se relacionan con esos mismos derechos, no pueden ser registrados sino desde el momento en que el inmueble ya se encuentre registrado a nombre de la persona que otorga el acto de disposición o gravamen, no pudiéndose expedir certificado de título, ni hacerse ninguna mención, anotación o registro, sino cuando el duplicado correspondiente al dueño del derecho registrado le es entregado al Registrador de Títulos, para que éste proceda a cancelarlo o hacer las anotaciones correspondientes, debiendo entenderse que la entrega a dicho funcionario del certificado, constituye una prueba corroborativa de la sinceridad del acto que también se le entrega para su inscripción y registro. No. 2, Ter., Ene. 2011, B.J. 1202.

Prioridad

V.tb. Donación

El acto de hipoteca que no es sometido a la formalidad del registro no puede serle oponible al nuevo adquirente del inmueble, que es un tercer adquirente a título oneroso y de buena fe. Cualquier acto voluntario o forzoso que se relacione con derechos registrados solamente surte efecto desde el momento en que se practique su registro en la oficina del registrador de títulos. No. 85, Ter., Mar. 1999, B.J. 1060.

Si al momento de trabarse el embargo inmobiliario sobre un inmueble registrado el adquirente del inmueble no ha solicitado la transferencia de la propiedad ni hay una litis pendiente por este concepto ante el Tribunal de Tierras, la demanda en distracción le está cerrada. No. 26, Pr., Feb. 2010, B.J. 1191

Para que sea declarada nula la transferencia de un inmueble porque fue obtenida por el comprador a sabiendas de que existía una litis sobre terreno registrado, es necesario que los demandantes en nulidad de la transferencia inscriban o hagan anotar en el original del Certificado de Título la instancia contentiva de la litis sobre terreno registrado, conforme el Art. 208 de la L.Reg.T. No se configura la mala fé del comprado al haber depositado el acto en el Registro de Títulos mediante el cual compró y obtuvo su Certificado de Título, libre de oposición o gravamen. No. 16, Ter., Feb. 2011, B.J. 1203.

Responsabilidad por demora en registrar

La Asociación de Ahorros y Préstamos incurre en responsabilidad civil frente al comprador al no registrar oportunamente un contrato de compraventa hipotecaria suscrito en sus oficinas, permitiendo que un tercero acreedor inscriba primero una hipoteca judicial definitiva que desencadenó un proceso de embargo inmobiliario contra el comprador. Carece de fundamentos el alegato de la Asociación de que es la empresa vendedora la causante de los daños, debido a que omitió informar al comprador sobre la situación del inmueble que, al momento en que fue vendido, estaba todavía libre de gravamen. No. 32, Pr., Jun.2010, B.J.

