

S

SANEAMIENTO

V. tb. Certificado de Título

Competencia en materia de Tierras

Compraventa de terrenos registrados

Jueces, papel activo de los, En materia inmobiliaria

Procedimiento ante la Jurisdicción Inmobiliaria

Revisión por error (materia inmobiliaria)

Revisión por fraude (materia inmobiliaria)

Jur.

Apreciación soberana del juez

En un saneamiento, los jueces pueden apreciar soberanamente los testimonios. No están obligados a exponer las razones que han tenido por atribuir fe a unas declaraciones y no a otras, así como respecto a cuáles han sido aquéllas que han utilizado para formar su convicción. No. 70, Ter., Mar. 1999, B.J. 1060.

Dos saneamientos sucesivos de un mismo terreno

Si bien el saneamiento catastral de un terreno culmina con la expedición del certificado de título, esto no significa que para que se considere saneado un inmueble o cualquier derecho sobre el mismo, sea necesario que se realice la operación material del registro. El derecho queda saneado después que se dicte la sentencia definitiva del saneamiento por el Tr. Sup. T., lo que impide que pueda procederse a un nuevo o segundo saneamiento del mismo terreno. No. 47, Ter., Oct. 2002, B.J. 1103.

Efecto del saneamiento

No incurre el tribunal en violación al derecho de defensa al rechazar las reclamaciones basadas en documentos y hechos anteriores al saneamiento. No. 6, Ter., 8 Oct. 1997, B.J. 1043.

Es inadmisibles toda pretensión que tienda a reivindicar después del saneamiento derechos que existían antes de que terminara dicho proceso, pues en materia de saneamiento la autoridad de la cosa juzgada es oponible,

no solamente a las partes, sino a todo el mundo. No. 29, Ter., Mar., 1998, B.J. 1048.

La sentencia que pone fin al proceso de saneamiento no anula los documentos redactados posteriormente, que transfieran los derechos del adjudicatario en beneficio de otras personas. La expedición del Certificado de Título en favor del adjudicatario después de que éste haya transferido sus derechos no impide al adquirente perseguir el registro de la transferencia a su favor. El acto de transferencia posterior a la sentencia de saneamiento pero anterior al registro no está sujeto al cumplimiento de las formalidades del art.189 de la L. Reg. T., las que están previstas para el caso en que se haya efectuado el registro del inmueble. El tribunal está obligado a celebrar las medidas de instrucción necesarias para Jun. 2000, B.J. 1075; No. 16, Ter., Abr. 2005, B.J. 1133.

Las irregularidades cometidas en el procedimiento de embargo inmobiliario que culminó con una sentencia de adjudicación no pueden plantearse contra los adjudicatarios en el saneamiento de la parcela, ya que cualquier derecho o interés sobre la parcela en discusión fueron aniquilados por el saneamiento, que adquirió la autoridad de la cosa juzgada. No. 60, Ter., Jun. 1999, B.J. 1063.

El terreno se considera registrado, en lo que se refiere al derecho de los adjudicatarios, desde que ha intervenido la sentencia final de saneamiento, aun cuando la operación material del registro no se haya efectuado. No. 05, Ter., Jul. 2004, B.J. 1124.

Las sentencias dictadas en saneamiento por los Jueces de Jurisdicción Original no adquieren la autoridad de la cosa juzgada, en razón de que deben ser revisadas por el Tr. Sup. T., haya o no haya apelación. Luego de ser revisadas, si se ordena la celebración de un nuevo juicio no limitado, la sentencia de saneamiento queda anulada y sin efecto. No. 21, Ter., Feb. 2005, B.J. 1131.

No comparecencia de las partes

Aun cuando los interesados no comparezcan como reclamantes a la audiencia de saneamiento, es deber del Tribunal de Tierras adjudicar los derechos objeto de registro a quienes legalmente correspondan. No. 57, Ter., Feb. 1999, B.J. 1059.

Pruebas

V. Jueces, papel activo de los, En materia inmobiliaria