

C

CERTIFICADO DE TÍTULO

V. tb. Buena fe

Compraventa de terrenos registrados

Mejoras

Registro Inmobiliario, Error u omisión del Registrador

Registro Inmobiliario, Prioridad

Jur.

Cancelación por sentencia

Al revocar la resolución que dio origen al certificado de título, sin haber sido demostrado que los beneficiarios eran adquirentes de mala fe o que lo obtuvieron por medios fraudulentos, el tribunal incurre en violación a los art. 173 y 174 de la L. Reg. T. No.34, Ter., Jun. 2005, B.J. 1134; No. 12, Ter., Oct. 2005, B.J. 1139.

Definitivo e irrevocable

De acuerdo con la L. Reg. T., el certificado de título hace surgir el derecho de propiedad libre de toda impugnación, ya que se establece que el certificado de título es definitivo, imprescriptible e irrevocable. Sólo por medio del Recurso de Revisión por Causa de Fraude puede anularse una sentencia de saneamiento y junto a ella el decreto de registro y el certificado de título, pero esa acción tiene que ser interpuesta dentro del año a partir de la transcripción del decreto. No. 04, Ter., Nov. 1999, B.J. 1068.

El certificado de título que se expide en virtud de una venta registrada es inalterable y perpetuo, a menos que se haga en fraude de los derechos del interesado. No. 21, Ter., Ene.2004, B.J. 1118.

El certificado de título es constitutivo y convalidante del derecho en él registrado, su contenido se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material o por causa de fraude, pero nunca por el hecho de que existe una litis sobre terreno registrado. No. 34, Ter., Jun. 2005, B.J. 1135; No. 12, Ter., Oct. 2005, B.J. 1139.

Emisión del Duplicado

El acreedor solicitó la emisión de un Duplicado de Acreedor Hipotecario, a lo que se negó el Registrador tras comprobar que la hipoteca fue consentida por una persona cuyo poder le autorizaba solamente para realizar una venta. Es correcto que el Trib. disponga conocer pública y contradictoriamente el pedimento de entrega del Duplicado formulado por el acreedor, decidiendo después la nulidad de la inscripción hipotecaria, la cancelación del Duplicado y la devolución de los valores al acreedor, reservándole el derecho de accionar contra el apoderado, en su caso. No. 58, Ter., Sept. 2011, B.J. 1210.

Pérdida del certificado

Si el Banco deposita su certificado de título de acreedor hipotecario en el Registro de Títulos a requerimiento del dueño para fines de subdivisión, frente a una demanda en responsabilidad contractual por pérdida del certificado, es a este último a quien corresponde demostrar que el banco obtuvo y retiró de la oficina del Registrador el nuevo certificado de título. El hecho de que el banco inicie un procedimiento de pérdida de los certificados no puede ser retenido por la Corte como un reconocimiento de culpabilidad en la pérdida. No.19, Pr., Jul.2010, B.J. 1196

Protección del adquirente que confía en el certificado de título de su vendedor

V.tb. Litis sobre terreno registrado

Cuando un tercero adquiere un inmueble o derechos en el mismo después de haberse expedido los certificados de títulos en favor de los herederos-vendedores, se trata de un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, cuando lo obtuvo a cambio de una suma de dinero, la cual pagó, y porque su buena fe se presume. No. 21, Ter., Mar. 1998. B.J.1048; No. 13, Ter., No.v 2000, B.J. 1080.

Cuando se comprueba que el inmueble no es de la propiedad del vendedor, sino que se ha registrado a su nombre como consecuencia de un deslinde ilegal e irregular, la venta 1999, B.J. 1066; No. 08, Ter., May. 2000, B.J. 1074.

Aunque la persona que adquiere el inmueble a la vista del certificado de título libre de anotaciones y gravámenes debe ser considerada como un tercer adquirente de buena fe, ello supone siempre que el certificado de título es legítimo y no el resultado de un fraude para despojar al verdadero propietario del inmueble. No. 09, Ter., Dic. 2000, B.J. 1081; No. 33, Ter., Jul. 2005, B.J. 1136.

Aunque los certificados de título son oponibles a todo el mundo, este aserto tiene asidero jurídico cuando el mismo es obtenido conforme a las normas de la L. Reg. T., y no cuando acusa serios vicios, los cuales podrían invalidarlo. No. 25, Seg., Sept. 2001, B.J. 1090.

Los derechos adquiridos a la vista de un certificado de título no pueden ser anulados, mientras no se demuestre la mala fe de los terceros adquirentes. No. 34, Ter., Jun. 2005, B.J. 1135.

La L. Reg. T., protege de manera especial a los terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe de un terreno registrado en virtud de la creencia plena que han tenido frente a un Certificado de Título que les ha sido mostrado, libre de anotaciones, cargas y gravámenes. Asimismo, los derechos adquiridos en una subasta pública como consecuencia de un procedimiento de embargo inmobiliario no pueden ser anulados mientras no se demuestre la mala fe de los terceros adquirentes. No. 02, Ter., Feb. 2006, B.J. 1143.

Protección del adquirente que obtiene un certificado de título para sí

V.tb. Registro inmobiliario, Prioridad

Habiendo sido registrado el contrato de venta a nombre del comprador y habiéndose expedido la correspondiente carta constancia, desde ese momento el comprador se convierte en propietario de la porción de terreno, por lo que la venta que realiza la vendedora a otro comprador de esa misma porción es una venta de cosa ajena. No. 04, Ter., Dic. 1999, B.J. 1069.

Desde momento en que se inscribe un acto de transferencia o se expide un certificado de título, sea en virtud de una resolución del T. Sup.Tr., sea de un acto traslativo de propiedad, el adquirente a título oneroso y de buena fe tiene dicho terreno libre de las cargas y gravámenes que no figuren en su certificado. No. 47, Ter., Jun. 1999, B.J. 1063; No.15, Ter., Jun. 2000, B.J. 1075.