

# C

## COMPRAVENTA DE INMUEBLES REGISTRADOS

**V. tb.** Buena fe

Compraventa

Certificado de Título

Extranjeros

Impuesto sobre operaciones inmobiliarias

Planificación

Promesa de venta

Registro

Venta de terrenos del Estado

**Jur.**

*Competencia de acción en nulidad de compraventa*

V. Competencia en materia inmobiliaria, Compraventa

*Compradores sucesivos a un mismo dueño*

El hecho de que un inmueble sea objeto de varios traspasos con motivo de ventas sucesivas no constituye un acto de mala fe, a menos que se demuestre que las mismas se han hecho con el propósito de perjudicar al comprador. No. 21, Ter., Ene. 2004, B.J. 1118.

En materia de terrenos registrados, dueño no es el primero que compra, sino el primero que, después de comprar, registra su compra en el Registro de Títulos. No. 41, Ter., Nov. 2005, B.J. 1140; No. 28, Ter., May. 2006, B.J. 1146.

Cuando una cosa es vendida dos veces, el hecho de que uno de los compradores no haya registrado su acto de venta no le priva de calidad para demandar la validez del mismo. No. 9, Pr., Jun. 2009, B. J. 1183.

Exigencia de documentación

Incurrir en un error la Corte al caracterizar como un incumplimiento contractual el hecho de que el comprador le exija a la promitente la documentación original que ampara la propiedad del inmueble para proceder a completar el pago. No. 17, Pr., Abr. 2010, B.J. 1193.

### ***Falta de entrega del duplicado***

Los actos que tengan por objeto un terreno registrado no son nulos por el hecho de que el duplicado del certificado de título del dueño no sea entregado al Registrador de Títulos. No. 32, Ter., Jun. 1999, B.J. 1063.

### ***Poder***

Para traspasar un inmueble registrado, es preciso dar cumplimiento a las formalidades del art. 189 de la L. de Reg. T. En adición, de acuerdo con el art. 203 de la misma ley, para traspasar un derecho registrado por medio de un apoderado, es necesario que se presente un poder especial y expreso para otorgar el acto de venta o de promesa de venta. Un administrador general no tiene facultades para otorgar tales actos de disposición. No. 33, Ter., Ago. 2001, B.J. 1089.

### ***Prestaciones simultáneas***

Frente a la renuencia del vendedor de cerrar definitivamente la operación de venta y autorizar la transferencia de los terrenos al comprador previo pago o acuerdo de pago, si el tribunal reconoce la existencia de la venta en base al Art. 1583 C.Civ., puede ordenar la transferencia condicionada al pago del precio, ordenando al Registrador de Títulos la inscripción de un privilegio de vendedor no pagado para que el inmueble sirva de garantía, en vez de dejar que las partes continúen tramitando su asunto, no obstante sus diferencias. (Principio VIII, Ley No. 108-05). No. 36, Ter., Mar. 2011, B.J. 1204.

### ***Prueba***

#### **V. tb. Copias**

El comprador que pretende obtener del tribunal la transferencia de un inmueble registrado a su favor, no puede presentar como prueba fotocopias manuscritas e ilegibles de compras hechas en presencia del alcalde pedáneo del lugar. Al tratarse de un inmueble registrado debe cumplirse con las formalidades del Art. 189 de la L. de Reg. T. No. 24, Ter., Jul. 1998, B.J. 1052.

Siempre y cuando a los jueces del Tribunal de Tierras se les demuestre la existencia de la convención entre las partes, éstos están facultados para ordenar transferencias de inmuebles fuera de las formalidades del Art. 189 de la L. Reg. Tr. No. 63, Ter., Dic. 1998, B.J.

1057.

Únicamente pueden admitirse como actos traslativos del derecho de propiedad de terrenos registrados aquéllos que han sido redactados en forma auténtica o bajo escritura privada y con las firmas o huellas digitales legalizadas por un notario. Ni los actos de notoriedad, ni las declaraciones juradas, ni tampoco otro documento que no esté firmado por el titular del derecho, puede servir para ordenar la transferencia a favor de otra persona. No. 74, Ter., Mar. 1999, B.J. 1060.

Con motivo de una solicitud de transferencia, las fotocopias no pueden por sí solas resultar eficaces para ordenar la misma; el Tribunal de Tierras puede ordenar que el original del acto sea depositado o, si el mismo es auténtico, que el notario lo presente. No. 05, Ter., Jul. 2004, B.J. 1124.

Si el vendedor reconoce haber otorgado la venta de una porción de terreno y existe la declaración de una persona que firmó el acto como testigo, el tribunal debe ordenar que se deposite el original o una copia certificada de dicho documento. No. 32, Ter., Jun. 2005, B.J. 1135.

### ***Registro***

La omisión del registro del acto de venta no puede oponerse al comprador por el vendedor, ni por sus herederos, mientras el inmueble permanezca en el patrimonio de éstos. No. 14, Ter., Feb. 2002, B.J. 1095.