

M

MEJORAS

V. tb. Catastro

Ocupación de Terreno

Prescripción Adquisitiva, Prescripción de mejoras

Jur.

Conocimiento de la mejora propiedad de tercero

El conocimiento que pueda tener la compradora antes de adquirir el terreno, acerca de las mejoras levantadas por un tercero con anterioridad al acto de venta, no exime a éste de probar la autorización escrita y expresa del propietario para levantar dichas mejoras, conforme al Art. 202 L.Reg.T. No. 55, Ter., Sept. 2011, B.J. 1210.

Destrucción

Cuando el arrendatario de un inmueble no registrado destruye las mejoras construidas en el mismo y construye unas nuevas, extingue todo derecho que eventualmente pueda tener el propietario al registro de las desaparecidas mejoras. No. 43, Ter., Jun. 1998, B.J. 1051.

Registro de mejora levantada en terreno registrado

Cuando se trata de terrenos registrados, ninguna persona puede, sin autorización del dueño del terreno, levantar mejoras en el mismo. Quien incumple con dicha disposición pierde todo derecho a formular reclamación de propiedad o de registro sobre dichas mejoras. No puede ser colocado en ninguna de las situaciones jurídicas previstas por el Art. 555 del C. Civ., puesto que no es posible en un terreno registrado, que es imprescriptible, realizar acto alguno de posesión en perjuicio del dueño. No. 27, Ter., Mar., 1998, B.J. 1048; No. 64, Ter., Abr. 1998, B.J. 1049.

Las formalidades exigidas por el Art. 202 de la L. Reg. T., deben cumplirse cuando el registro de mejoras de un terreno registrado es requerido directamente al Registro de Títulos, lo que no impide al Tribunal de Tierras, en caso de litis relativa a la propiedad de las mejoras, ordenar el registro de las mismas a favor del tercero reclamante si se le demuestra que el propietario ha otorgado su consentimiento expreso y lo reconoce por escrito ante el tribunal. No. 08, Ter., Ago. 1999, B.J. 1065.

Para que cualquier persona pueda fomentar o fabricar mejoras en un terreno registrado que pertenece a otro, es indispensable obtener del o los propietarios del mismo su consentimiento expreso y la autorización escrita a que se refiere el art. 202 y el párrafo único del art. 127 de la L. Reg. T. En caso de muerte del propietario es indispensable obtener el consentimiento y autorización expresa de todos sus herederos. No. 01, Ter., Dic. 2001, B.J. 1093.