

# R

## REGISTRO INMOBILIARIO

**Jur.**

### *Efecto del depósito*

El simple depósito de los documentos en que se sustenta una solicitud de transferencia de los inmuebles no equivale al registro automático del derecho, ya que el Registrador de Títulos tiene la obligación de depurar dichos documentos antes de proceder al registro. Hasta que estas operaciones no sean ejecutadas, el derecho de propiedad es inoponible a terceros, aun cuando se compruebe que el retraso en el registro no se debe a una causa imputable al solicitante, salvo que se compruebe que el tercero obró fraudulentamente o de mala fe. La transferencia pendiente de registro no puede afectar la validez de la hipoteca judicial provisional regularmente inscrita por el recurrido. No. 3, Pr., Ago. 2012, B.J. 1221

No es suficiente que con motivo de una litis sobre terreno registrado se notifique al Registrador de Títulos una oposición al traspaso y gravamen del inmueble en discusión, sino que es indispensable que la misma sea registrada o anotada y que de la misma aparezca la constancia correspondiente en el Certificado de Título o Carta Constancia que se expidió en relación con dicho inmueble, a fin de que en esa forma los interesados en realizar cualquier operación tengan el debido conocimiento del estatus de dicho inmueble, ya que un interesado a quien se le muestra un Certificado de Título o Carta Constancia libre de notaciones o gravámenes, no está obligado a realizar otras investigaciones para percatarse de tal situación. No. 42, Ter., Jul. 2012, B.J. 1220

### *Error del Registrador*

El Registrador de Títulos expidió por error una certificación en la que hacía constar que el inmueble embargado por la Asociación sólo estaba afectado por el gravamen inscrito de ésta, omitiendo la hipoteca inscrita del demandante. El incumplimiento por un acreedor inscrito de la obligación impuesta por el art. 691 C.Civ., de notificar a la parte embargada y a los acreedores inscritos el depósito del pliego condiciones dentro de los ocho días de dicho depósito, no puede ser sancionada con la nulidad en este caso, ya que, para la Asociación embargante y su abogado, no existía ningún otro acreedor inscrito distinto de ésta. Además, la falta de la Asociación de notificar el depósito del pliego condiciones al demandante no compromete la responsabilidad civil de la Asociación, la que actuó sin culpa, fundamentada en la información contenida en la certificación expedida por el Registrador de Títulos. Ante la omisión culposa del Registrador, causante de sus daños y perjuicios, el demandante tenía todo el derecho de ejercer su reclamación contra el Tesorero Nacional en su calidad de custodio el Fondo de Seguro de Terrenos Registrados. No. 85, Pr. May. 2012, B.J. 1218

### ***Omisión del Registrador***

Prevalece el derecho de la compradora de buena fe registrado antes de la expedición de una constancia anotada generada a raíz de una litis sobre derechos registrados. No. 35, Ter., Jun. 2012, B.J. 1219

La omisión por parte del Registrador de Títulos de hacer constar la existencia en el Certificado de Título o Carta Constancia, de una inscripción hipotecaria, constituye una falta de dicho funcionario que no debe hacerse oponible ni perjudicar en modo alguno al tercero a quien se le muestra dicho documento, limpio de anotaciones o gravámenes. No habrá hipotecas ocultas en los terrenos registrados. No. 42, Ter., Jul. 2012, B.J. 1220