

C

COMPRAVENTA DE INMUEBLES REGISTRADOS

V. Buena fe

Certificado de título

Copia

Venta condicional de inmuebles

Jur.

Compradores sucesivos al mismo dueño

La primera compradora demanda la nulidad de la venta a favor de la segunda compradora del inmueble registrado a favor de ésta, porque esa venta incluye una porción del terreno colindante que ella había comparado previamente a la misma vendedora sin haberla registrado. Aunque no tiene un derecho registrado, la primera compradora tiene calidad para impugnar la segunda venta. En materia de derechos registrados, la calidad no sólo está derivada de derechos que hayan sido previamente registrados, sino que también se puede sustentar cuando los derechos reclamados se derivan de convenciones que tenían por objeto un derecho registrado. No. 51, Ter., Abr. 2012, B.J.1217.

Falta de entrega del certificado de título

El hecho de no haber recibido la recurrida el certificado de título correspondiente al inmueble por ella adquirido, le ocasiona daños morales por la intranquilidad que representa esta situación y por no haber podido ejercer los derechos que como propietaria del inmueble le corresponden. No. 172, Pr., Feb. 2012, B.J. 1215.

Tiene calidad el comprador de un inmueble, aunque no esté registrado, cuando establece la prueba de un derecho susceptible de registro, como es el acto de la venta, y pone en causa a su vendedor. No. 67, Ter., Jul. 2012, B.J. 1220

Forma

Cuando los actos de venta adolecen de los requisitos del art. 189 L. Reg.T., los interesados pueden acudir ante los Jueces del Tribunal para probar por medios complementarios la veracidad de las ventas. No. 68, Ter., Jun. 2012, B.J. 1219

No registrada

El hecho de que el contrato de venta no esté registrado no aniquila ni suspende la eficacia del mismo entre las partes. Desde el momento en que el comprador ha cumplido con el pago del precio, se ha convertido en propietario, y si el inmueble se encuentra en manos del vendedor y no lo entrega, su condición es la de un detentador. La cancelación por pérdida de la constancia anotada no impide a los jueces de fondo valorar la sinceridad de la venta. No. 47, Ter., Oct. 2012, B.J. 1223