

26 de abril de 1994

Honorable Representante  
PEDRO A. CASTILLO R.  
Presidente del Consejo Municipal  
del Distrito de Los Santos  
E. S. D.

Honorable Representante:

Con sumo placer me refiero a su Oficio N.º.28CM-94 de 7 de abril de este año, mediante el cual nos formula consulta relacionada con la expedición de dos (2) escrituras que contienen contrato de venta por parte del Municipio de Los Santos de la misma parcela de terreno, a dos personas distintas en un intervalo de veintitres año (23), comprendidos entre el 11 de agosto de 1966, cuando MANUEL MARIA GRIMALDO GOYTIA adquirió un lote de terreno de 6,464.9597 m2 y el 15 de diciembre de 1989 cuando GUILLERMO ANTONIO GRIMALDO VILLARREAL celebró contrato con el Municipio de Los Santos y obtuvo la misma parcela mediante escritura de esa fecha.

Su preocupación está contenida así:

"El día 11 de agosto de 1966 se procedió a confeccionar la Escritura Pública Número 64 a nombre de Manuel María Grimaldo Goytia por la compra de un lote de terreno de 6,464.9597mts2 al Municipio de Los Santos, pero resulta que al momento de registrarla en el Registro Público la misma fue devuelta por error en el plano, aparentemente el Sr. Grimaldo G. no hizo las correspondientes y falleció antes de que dicha Escritura fuera legalizada en el Registro Público.

El día 15 de diciembre de 1989 se confecciona la escritura Pública Número 399 a nombre del Señor GUILLERMO ANTONIO GRIMALDO VILLARREAL por la compra

del mismo lote de terreno que ampara la Escritura Número 64 del 11 de agosto de 1966, hasta donde tenemos entendido el Sr. Grimaldo Villarreal es hijo del difunto Manuel María Goytia.

Pero se da el caso Sr. Procurador que después del fallecimiento del Sr. GRIMALDO GOYTIA, los familiares del mismo procedieron a legalizar las propiedades por medio de Juicio de Sucesión, y entre las propiedades reclamadas se encuentra el lote de terreno que el sr. GRIMALDO GOYTIA le compró al Municipio de Los Santos según recibos detallados en el punto segundo de la Escritura Número 64, pero resulta que el mismo ya fue titulado por el Sr. GRIMALDO VILLARREAL.

Después de haberle explicado más o menos el problema, la interrogante nuestra es la siguiente: "En este problema surgido, qué responsabilidad le cabe al Municipio de Los Santos y en especial al Concejo Municipal ya que ambas Escrituras fueron confeccionadas por el Secretario del Concejo en el año 1966 y en el año 1989. Aparte de eso quisiera me indicara los pasos a seguir legalmente para tratar de resolver dicho problema."

Resulta en primer orden el hecho cierto de la inexistencia en el Municipio de Los Santos de un inventario y control topográfico de los terrenos y ejidos pertenecientes al Municipio, de tal suerte que puedan evitar la duplicidad de ventas de las misma parcela a personas diferentes, lo cual ha sido determinante en el problema por usted planteado.

Se hace necesario que el Ingeniero o Agrimensor Municipal con el auxilio de la Dirección Nacional de Catastro o la Dirección de Reforma Agraria, levante un plano descriptivo de las propiedades del Municipio, a fin de que pueda ubicar los lotes traspasados a particulares debidamente señalados, numerados según el área o barriada, quedando a su disposición las parcelas madres, hechas las segregaciones por venta a los particulares.

Lo anterior forma parte de la capacidad y facultad de disposición de los bienes municipales en forma ordenada, lo cual constituye un apropiado manejo de la hacienda municipal y una adecuada programación del desarrollo de la comunidad. En ausencia de tales previsiones, surgen situaciones como la que usted plantea y a la que nos estamos refiriendo.

Como usted afirma mediante Escritura Pública N.º.64 de 11 de agosto de 1966, el Municipio de Los Santos protocoliza a través del Secretario del Consejo Municipal en funciones notariales, la venta que hace de una parcela de terreno al señor MANUEL MARIA GRIMALDO GOYTIA, cuyos linderos, ubicación y superficie describen en la misma, la cual fue debidamente suscrita por las partes intervinientes en el acto, por lo que quedaba legalmente realizado el contrato. La deficiencia en el levantamiento del plano que impidió el registro del documento, es un defecto superable que no invalida el acto porque es susceptible de corrección. De tal suerte, que lo convenido es obligatorio para ambas partes mientras no se invalide por la vía judicial o por voluntad de las partes.

El hecho de que se haya procedido a la venta de la misma parcela a otro interesado sin verificar la existencia de un contrato de fecha anterior relacionado con el mismo lote, confirma nuestra afirmación sobre la necesidad de imponer un mecanismo que asegure el inventario de los bienes que pertenezcan al Municipio, y evite al mismo tiempo que hechos como el consultado se produzcan, por la seguridad que la administración tiene que ofrecer al usuario.

Por otro lado me permito observarle que todo parece indicar que el señor GUILLERMO ANTONIO GRIMALDO VILLARREAL por ser heredero del adquirente primario del lote, debía conocer que se trataba de un bien comprado por su padre y por lo que la no inscripción en nada perjudica a los herederos con derecho a tenerlo como caudal herencial. Así lo establece el Artículo 1761 del Código Civil que dice:

"ARTICULO 1761: Los títulos sujetos a inscripción que no está inscritos, no perjudican a terceros sino desde la fecha de su presentación en el Registro.

Se considerará como tercero aquel que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

No se considerará tercero al heredero o legatario respecto de los actos o contratos de su causante."

Por otro lado es conveniente tener presente el Artículo 1771 del mismo cuerpo legal, en el cual se garantiza el mejor derecho aún cuando no se haya inscrito la venta de un terreno. Esta disposición reza así:

"ARTICULO 1771: El propietario que careciere de título inscrito podrá inscribir su derecho de dominio, justificando previamente el modo de su adquisición y una posesión de más de diez años. Esta inscripción no perjudicará al que tenga mejor derecho a la propiedad de inmueble, aunque su título no haya sido inscrito, mientras su derecho no se haya extinguido por el lapso necesario para la prescripción ordinaria."

En relación con las posibles soluciones al caso planteado, los herederos pueden acudir a la vía ordinaria para invalidar la segunda venta si es su deseo, porque el Municipio unilateralmente no podría dejar sin efecto este acto y en consecuencia no puede tomar una determinación sobre el caso. Es evidente que se sorprendió a los funcionarios al no indicar la compra y ocupación por el difunto GRIMALDO GOYTIA, y se aprovechó la oportunidad para tramitar una nueva adquisición sobre una parcela ya vendida y que correspondía a los herederos del Sr. MANUEL MARIA GRIMALDO GOYTIA. En todo caso los herederos pueden subsanar cualquier defecto del plano para legalizar su inscripción.

Por otro lado vale la pena tener presente lo establecido en el Artículo 1791 del Código Civil, que a la letra dice:

"ARTICULO 1791: Ninguno de los títulos sujetos a la inscripción o registro, según las disposiciones que preceden, hará fe en juicio ni ante ninguna autoridad, empleado o funcionario público, si no se ha inscrito en el Registro Público, a menos que el referido título sea invocado por terceros como prueba en juicio contra alguna de las partes que intervinieron en el acto o contrato no inscrito o contra sus herederos o representantes, o

que se invoque como prueba entre las mismas partes contratantes o sus herederos o representantes, en las acciones que ejerzan entre sí con motivo del contrato.

Lo dispuesto en este artículo no obsta para que se admitan como pruebas, escrituras públicas con las cuales se trate de comprobar hechos o actos que no impliquen dominio sobre bienes raíces."

Las anteriores disposiciones contienen una indicación de la situación de los herederos del Sr. MANUEL MARIA GRIMALDO, frente a la validez del contrato inicialmente celebrado y los derechos que de él surgen.

Así dejamos contestada su consulta, la cual esperamos sirva para orientar su inquietud.

LIC. DONATILO BALLESTEROS  
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION