



## República de Panamá

### Procuraduría de la Administración

Panamá, 6 de abril de 2005.  
C-N°43

Licenciada  
**NADIA MORENO**  
Directora Nacional de la Dirección Nacional de Reforma Agraria  
Ministerio de Desarrollo Agropecuario  
E. S. D.

Señora Directora:

Por instrucciones del señor Procurador me dirijo a Usted para dar respuesta a su consulta administrativa relacionada con la posibilidad de revocar la Resolución N. DINRA -1228-04, referente al otorgamiento de un título de propiedad a favor de la empresa **ALTOS DEL VALLE S.A.**

De los documentos aportados por su despacho se desprende que, la empresa ALTOS DEL VALLE S.A., ha solicitado a la Directora Nacional de la Dirección Nacional de Reforma Agraria, la revocación de la Resolución No. D.N. 8-5-2114 del 31 de octubre de 1994, a fin de que se cancele la inscripción de la Finca No. 140677, Rollo 16711, Documento 14, de la Sección de propiedad de la provincia de Panamá del Registro Público<sup>1</sup>.

En este sentido, nos parece que una cuestión muy importante y que debería estar clara, es que la revocación de los actos Administrativos no puede afectar la seguridad jurídica que otorga la inscripción de la propiedad en el Registro Público.

Ciertamente, habida cuenta de la existencia de un título de propiedad inscrito y del cual surge más que una mera expectativa de derecho, sino un derecho subjetivo, tienen sentido lógico-jurídico, los artículos 1762, 1763, y sobre todo, el 1784 del Código Civil, en donde se reconoce legitimación a los particulares afectados para acudir a la vía judicial, en procura de la anulación de un título previamente inscrito en el Registro Público. Veamos:

---

<sup>1</sup> Ver foja 4 del segundo expediente remitido por la Reforma Agraria a la Procuraduría de la Administración.

**“Artículo 1762.** La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro”.

**“Artículo 1763.** Las acciones de rescisión o resolución no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho.

Exceptúanse (sic):

- 1) Las acciones de rescisión o resolución que deban su origen a causas que, habiendo sido estipuladas expresamente por las partes, consten en el Registro;
- 2) Las acciones rescisorias de enajenaciones en fraude de acreedores en los casos siguientes: 1º. Cuando la segunda enajenación ha sido hecha por título lucrativo; y 2º. Cuando el tercero haya tenido conocimiento del fraude del deudor”.

**“Artículo 1784.** No se cancelará una inscripción sino en virtud de auto o sentencia ejecutoriada o de escritura o documento auténtico en el cual expresen su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representante legítimos”.

De la atenta lectura de las normas transcritas de infiere que, no sería sensato legitimar a los interesados<sup>2</sup> y directamente afectados por un acto administrativo, para exigir ante la Administración, la revocatoria de dicha actuación, tratándose de procesos litigiosos en los que se discuten derechos adquiridos, como el derecho a la propiedad. Y menos aún si ésta (la propiedad), se ha registrado en el Registro Público.

### Conclusión.

A juicio de la Procuraduría de la Administración, en el caso estudiado no procede la declaratoria revocatoria del acto administrativo debido a que:

1. La acción de revocatoria no es una instancia de revisión de la forma de valorar las pruebas evaluadas, en la vía gubernativa, por parte de la Administración.
2. La acción de revocatoria no está dispuesta como un medio para desestimar títulos de propiedad registrados en el Registro Público, ya que ésta es materia de procesos judiciales especiales.

  
**Víctor Leonel Benavides Pinilla**  
 Secretario General



VLBP/15/hf.

<sup>2</sup> Ya sea a la empresa Altos del Valle S.A., o a su contraparte al señor Antonio Muñoz Cherigo.