



República de Panamá
Procuraduría de la Administración

Panamá, 15 de diciembre de 2008.
C-102-08.

Licenciado
Alvaro Visuetti
Director General
Registro Público de Panamá.

Señor Director:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en ocasión de dar respuesta a su nota AL-2623-2008, mediante la cual consulta a esta Procuraduría sobre la procedencia de la inscripción registral de un bien inmueble o mueble susceptible de registro, luego de haberse llevado a efecto la inscripción provisional de una demanda de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 1227 del Código Judicial.

Con el objeto de dar respuesta a la interrogante planteada, estimo conveniente referirme en primera instancia al contenido de la norma legal previamente indicada, la cual establece lo siguiente:

Artículo 1227: Son comunes en los procesos de conocimiento, las siguientes disposiciones:

...

3. *Tratándose de proceso que afecten bienes inmuebles o muebles susceptibles de registro, el juez ordenará que, antes de correrse en traslado al demandado, se inscriba provisionalmente la demanda. Procede la inscripción provisional de la demanda en el Registro Público, cuando el objeto de esta sea el reconocimiento y el ejercicio de un derecho real sobre un inmueble o mueble susceptible de registro, siempre que el demandante no haya renunciado o no haya querido ejercer en el momento esta facultad. El juez por medio de oficio, hará saber al registrador lo siguiente: el nombre de las partes, la identidad del bien, su ubicación y linderos.*

Esta inscripción no pone al bien fuera de comercio, pero afectará a terceros adquirentes. No obstante, el Juez ordenará la cancelación de la inscripción provisional, si el demandante desistiera de esta medida o fuere vencido en primera instancia y no preste caución equivalente a la caución del secuestro que correspondería, dentro de los cinco días siguientes de la resolución dictada.

Cuando la demanda se refiere sólo a parte o cuota parte de una finca, la inscripción provisional únicamente afectará a dicha parte o cuota parte.

De conformidad con la disposición legal antes citada, considero relevante resaltar que sólo procederá la inscripción provisional de la demanda en el Registro Público cuando el objeto de la misma sea el reconocimiento y el ejercicio de un derecho real sobre un bien inmueble o mueble susceptibles de registro, es decir, que tal inscripción no debe ser interpretada como una susceptible de aplicación general respecto a otros documentos que por mandato legal deben ser inscritos en esa dependencia estatal.

Por su parte, el artículo 1800 del Código Civil establece que *"no se registrará instrumento alguno que transmita, modifique, o limite el dominio de bienes inmuebles, o naves, ni el que constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca u otro gravamen sobre los mismos, cuando subsista alguna inscripción provisional relativa al inmueble o naves mencionados en el instrumento presentado al Registro"*.

En cuanto a la interrogante que particularmente nos ocupa, resulta importante referirnos al criterio que sobre la materia ha puesto de manifiesto la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, recogido en la sentencia de 21 de junio de 1996 que establece lo que a continuación se transcribe:

"...La inscripción de la demanda a la que se refiere la norma transcrita constituye una inscripción provisional, de acuerdo con lo que establece el ordinal 1º del artículo 1778 del Código Civil. Dicha inscripción cumple con una orden proferida por el Juez, que el Registrador debe atender en los términos que indique dicho mandato. Si bien dicha inscripción no pone fuera del comercio a la propiedad objeto de ella, impide que el Registro Público haga inscripciones posteriores relativas al bien, en atención a lo dispuesto por el artículo 1800 del Código Civil...

En relación con este tema el Doctor Dulio Arroyo en su obra, "Contratos Civiles", Tomo I, al referirse a la frase "no estar fuera del comercio" señala lo siguiente:

"...En varios fallos la Corte Suprema había sostenido que el secuestro y el embargo ponían el BIEN FUERA DEL COMERCIO y que, por consiguiente, éste no podía ser objeto de acto jurídico...No obstante, posteriormente en un importante fallo opinó lo contrario. En este último sostuvo que el inmueble embargado no estaba fuera del comercio y que, por tanto, su venta e hipoteca eran válidas. Que lo que la ley prohibía era la inscripción de tales actos en el Registro mientras estuviese vigente el embargo..."

La consecuencia entonces, de que de conformidad con el artículo 1212, ordinal 3º del Código Judicial el bien no esté fuera del comercio, es que no ha de negarse la inscripción sino suspenderse, como se hace en la resolución del Registrador recurrida. De acuerdo con los resultados del proceso, se procederá en el futuro a la inscripción, o bien está no tendrá, definitivamente, lugar.

Actualmente, de conformidad con el artículo 1212 del actual Código Judicial, el inmueble "puede ser objeto de contrato", porque no está fuera de comercio. La venta es válida; pero conforme al artículo 1800 del Código Civil, no se inscribirá mientras subsista la inscripción provisional que ordena el artículo 1212...." (lo resaltado es nuestro)

En atención a lo anterior, soy de opinión que en el caso de la existencia de una inscripción provisional hecha en virtud de lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 1227 del Código Judicial, cualquier inscripción en fecha posterior debe ser suspendida. No obstante, esta suspensión quedará sin efecto una vez el juez de la causa ordene la cancelación de la inscripción provisional, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 1227 del Código Judicial

Hago propicia la ocasión para reiterarle los sentimientos de mi consideración y aprecio.

Atentamente,



Oscar Ceville
Procurador de la Administración.

OC/au.

