

8 de agosto de 1996,

Doctor
Jorge Jonás
Director
Instituto de Investigación
Agropecuaria de Panamá
E. S. D.

Señor Director:

Nos place por este medio dar respuesta a su Nota NQ.N-279-96 de 27 de junio de 1996, respecto al procedimiento a seguir para la inscripción en el Registro Público de un contrato de compra venta suscrito por el IDIAP en el año 1981.

Su consulta se origina como consecuencia de que a 15 años de llevarse a cabo una compra venta de un bien inmueble ubicado en el Distrito de Renacimiento por parte del IDIAP, la misma no fue elevada a escritura pública y mucho menos inscrita en el Registro Público.

Se adjunta a la presente Consulta, fotocopia de un documento que se describe como una compra venta de derechos posesorios entre el señor ISRAEL JOSÉ ALVAREZ y la Ingeniera CARMEN DAMARIS CHEA en representación del IDIAP, y por ser ejidos municipales, dicho contrato fue firmado para constancia por el Alcalde Municipal del Distrito de Renacimiento de ese entonces.

Se aporta de igual forma, fotocopia de la Resolución NQ.1 de 11 de febrero de 1981, suscrita por el Alcalde Municipal de Renacimiento, mediante la cual se autoriza la venta del bien inmueble antes mencionado, y que se encuentra ubicado dentro de los ejidos municipales de ese Municipio.

En base a la exposición formulada en su Consulta y en los documentos que acompañan la misma, es que la Procuraduría de la Administración procede a emitir su criterio jurídico.

En la compra venta de bienes inmuebles, la tradición o entrega se da por medio de la inscripción del Título en el Registro Público de conformidad con lo que establece el artículo 1764 del Código Civil. Para que se produzca la tradición en nuestro derecho

positivo, es necesario la preexistencia de un título traslativo de dominio válido; que el tradente tenga la condición de propietario del bien y, la entrega de la cosa al adquirente.

En cuanto a la tradición de bienes inmuebles, la entrega de la cosa al adquirente lo constituye el registro de la escritura pública de conformidad con lo establecido en el artículo 1232 del Código Civil, que dispone:

"Artículo 1232. Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y en posesión del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el registro de ésta equivaldrá a la entrega o cosa objeto del contrato, siempre que se trate de bienes inmuebles, ...".

En vista que esta compra venta no fue protocolizada, para su posterior inscripción en el Registro Público, la misma no puede ser oponible a terceros.

En efecto, como se infiere de los documentos que se adjuntan a su Consulta, la parte interesada (IDIAP) no solicitó el otorgamiento de escritura pública para su posterior inscripción en el Registro Público. Por tanto, al no ser protocolizada la compra venta del bien inmueble en referencia e inscrita en el Registro Público, no se ha producido la tradición tal y como lo contempla el artículo 1232 del Código Civil, antes transcrito.

Para subsanar tal irregularidad, se hace necesario la confirmación y la ratificación por parte del Jefe de la Administración Municipal de este negocio imperfecto, de conformidad con el artículo 1148 del Código Civil, que dispone:

"Artículo 1148. La confirmación purifica al contrato de los vicios de que adoleciera desde el momento de su celebración".

Dado el caso que las personas que intervinieron en esta compra venta son ilocalizables, nos parece que la solución más viable, es dirigirse al actual Alcalde Municipal del Distrito de Renacimiento, presentarle los documentos originales que acompañan la presente Consulta y solicitarle que confirme y ratifique la Resolución NQ.1 de 11 de febrero de 1981, por medio de la cual ese Municipio autorizó la venta del bien inmueble tantas veces mencionado, para que de esta forma pueda ser elevada a escritura pública y sea inscrita en el Registro Público.

De esta forma, deajo expuesto mi criterio en torno al procedimiento que debe llevarse a cabo para formalizar, elevar a escritura pública, e inscribir en el Registro Público, un bien inmueble adquirido por el IDIAP en el Distrito de Renacimiento, provincia de Chiriquí.

Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración.

AMdeP/13/hf.