

Ministerio Público/Procuraduría de la Administración

C-272

Panamá, 9 de septiembre de 2002.

Señor
Franklin Valdés Pitty
Alcalde Municipal
Distrito de Barú
Provincia de Chiriquí
E. S. D.

Señor Alcalde:

Conforme a nuestras atribuciones constitucionales y legales como consejera jurídica de los servidores públicos administrativos que nos consulten sobre la interpretación de la ley o procedimiento a seguir en un caso concreto; procedo a ofrecer la asesoría solicitada mediante nota No.67-2002-AMB de 13 de agosto de los corrientes con la cual requiere nuestro criterio sobre la situación detallada a continuación:

"...en esta Alcaldía se solicitaron varios títulos de propiedad de terrenos ubicados en Paso Canoas Internacional...y procedimos a firmar una minuta de venta de los lotes de terreno sin haber emitido la resolución que emite los títulos de propiedad.

Las minutas fueron inscritas en el Registro Público sin que se verificara que no existía resolución de venta lo que consideramos un error del Registro Público.

Ahora que terceras personas afectadas han acudido a la Alcaldía a presentar oposición, nos percatamos del error cometido.

Hemos considerado admitir la oposición porque no se ha hecho la resolución de venta de los terrenos y solicitar al Registro Público que se anule la inscripción por el error cometido; sin embargo, tenemos dudas al respecto y por ello consultamos para que nos indique los pasos a seguir.

Le adjuntamos un borrador de una resolución que la Asesoría Legal ha considerado a fin de que se nos indique si es correcto este método de resolver el problema."

A continuación transcribimos algunos extractos del citado Proyecto de Resolución preparado por vuestros Asesores Legales:

"A este despacho acudió el Sindicato de los Trabajadores del Transporte David-Frontera y Transportes Dafron S.A. a presentar oposición contra las solicitudes hechas...todas sobre globos de terreno ubicados en Paso Canoas Internacional.

La oposición la fundamentan en que se solicitó título sobre terrenos secuestrados...adquiridos en remate por el Sindicato de los Trabajadores del Transporte David-Frontera y terrenos ocupados por Transportes Dafron S.A.

Adjuntaron pruebas para indicar que los planos ocultaron información, pues donde existen algunos colindantes omitieron decir que existían, lo que ha hecho posible que la Alcaldía no los haya notificado de la solicitud de título...

Lo anterior indica que a la Alcaldía se le ha presentado información incorrecta para solicitar varios títulos...

Aunado a ello está el hecho que las mencionadas solicitudes no cuentan con la resolución final de venta que no se emitió; sin embargo los interesados llevaron el expediente a las Notarias de David donde se levantaron las escrituras de segregación sin las resoluciones sobre la venta previamente emitidas, lo que nos hizo cometer un error, pues se firmó la minuta sin estar confeccionada la resolución de venta.

Como quiera que ahora se ha presentado una oposición fundamentada y hemos comprobado que se nos proporcionó información falsa con solicitud de los títulos, es procedente admitir la oposición y ordenar enviar los expedientes al Juzgado Municipal de Turno para que se surta la oposición y a su vez solicitar la Registro Público que se cancele la inscripción, ya que por error se firmó la minuta de venta sin haber expedido la resolución de venta de los lotes...

Además de la oposición presentada, en el escrito de la misma, se pide que se ordene la cancelación de la inscripción en las Notarias de Circuito, cosa que consideramos procedente por lo siguiente:

- a) La Alcaldía fue sorprendida en su buena fe por las solicitudes de títulos...porque los planos omitieron colindantes que existían y que no se le incluyó, cosa que hizo posible que no se les notificara de la solicitud de título y porque dos de los lotes sobre los cuales se solicitó título pertenecen a los derechos de la sucesión de...

- b) La minuta de las solicitudes hechas ...por error se firmaron en la Notaria, ya que la Resolución que expide el título de propiedad no se había emitido, cosa que no verificamos tanto los beneficiarios de las solicitudes con el Alcalde y el Registro Público, a la hora de inscribir la minuta que se confeccionó en las Notarías. El Registro Público igualmente cometió el error de inscribir las escrituras porque el artículo 1756 del Código Civil establece que sólo pueden inscribirse en el Registro los títulos que consten en escritura pública, dado el caso que en las escrituras inscritas no constan los títulos otorgados porque dichas resoluciones no se emitieron.
- c) El artículo 52 de la Ley 38 de 2000 señala que se incurre en nulidad absoluta cuando se emite un acto con prescindencia u omisión absoluta de trámites fundamentales o cuando su contenido es imposible, presupuestos que se dan en el presente caso porque se firmaron unas minutas en las Notarías del Circuito de Chiriquí que luego fueron inscritas sin que esta Alcaldía haya emitido las resoluciones de ventas correspondientes.
- d) El artículo 5 del Código Civil determina que los actos que prohíbe la ley son nulos y sin ningún valor, cosa que nos lleva a tener que corregir el error cometido.

Por las razones anteriores, el suscrito Alcalde Municipal en uso de sus facultades legales,

RESUELVE:

PRIMERO: Ordenar el envío de los expedientes de las solicitudes de títulos...a los tribunales competentes para que se surta la oposición.

SEGUNDO: Solicitar al Registro Público que corrija el error cometido al inscribir las fincas...toda vez que las escrituras con las que se inscribieron no cuentan con las resoluciones de venta de los lotes que se segregaron de la finca...del Municipio de Barú.

Fundamento jurídico: Ley 38 de 2000 y artículo 1756 del Código Civil."

Para iniciar el análisis jurídico requerido, en torno a la posibilidad de solicitar al Registro Público que se anule la inscripción de ciertos títulos de propiedad porque no se ha emitido la resolución de venta de los terrenos correspondientes, procedemos a citar lo consagrado en el artículo 3 del Reglamento Orgánico y Funcional del Registro Público, aprobado por la Resolución No.99-2 de 9 de marzo de 1999:

"Artículo 3. Son garantías del Registro Público:

- a) La autonomía en el ejercicio de sus funciones registrales*
- b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial en firme*
- c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe registral."*

En cuanto al origen de la excepción de la 'intangibilidad' del contenido de los asientos registrales, esto es, que el contenido de los asientos no debe ni puede tocarse a menos que exista título modificatorio posterior o sentencia judicial en firme, debemos hacer referencia al Código Civil, Libro V 'Del Notariado y Registro Público' Título II 'Del Registro Público' Capítulo Vi 'De la cancelación y rectificación del Registro'. Veamos:

"Artículo 1782: Podrá pedirse y deberá ordenarse la cancelación total de una inscripción en los casos siguientes:

- 1) Cuando se extinga el inmueble objeto de la inscripción o el derecho real inscrito;*
- 2) Cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción;*
- 3) Cuando se haya hecho la inscripción, en contravención a las prohibiciones contenidas en el presente Título."*

Para declarar nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción, es preciso referirnos al contenido del artículo 1784, que estipula lo siguiente:

"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 representantes legítimos."

Por tanto, para que la solicitud de cancelación de las inscripciones objeto de la presente consulta sea acogida por el Registro Público, vuestro despacho deberá primeramente solicitar a los tribunales competentes la anulación del título de propiedad, que deberá ser dictaminado mediante sentencia ejecutoriada.

Una medida cautelar que podría adoptarse mientras la sentencia ejecutoriada es expedida, es la de solicitar al Registro Público una nota marginal de advertencia para los asientos donde los títulos en conflicto han sido registrados. Al respecto, el artículo 1790 señala como sigue:

"Artículo 1790: Siempre que el registrador notare un error de los que no puede rectificar por sí, ordenará se ponga al asiento una nota marginal de advertencia y la avisará por el periódico oficial y la notificará en los estrados del despacho a los interesados, si no pudiere notificarlos personalmente.

Esta nota marginal no anula la inscripción; pero restringe los derechos del dueño de tal manera, que mientras no se cancele o se practique en su caso, la rectificación, no podrá hacerse operación alguna posterior, relativa al asiento de que se trata. Si por error se inscribiera alguna operación posterior será nula."

De esta manera se evitará el traspaso, venta, hipoteca o cualquier otra operación posterior de los títulos de las propiedades de la referida controversia hasta tanto las instancias superiores los declaren nulos por sentencia ejecutoriada.

Una vez declarados nulos, los títulos de las propiedades podrán igualmente ser objeto de un proceso de oposición a título, tal cual nos indica como actuales pretensiones de terceros interesados.

En este orden de ideas, recomendamos que la solicitud al Registro Público de nota marginal de advertencia sea debidamente sustentada para que en dicha institución también se inicien las investigaciones que procedan con el propósito de aclarar la situación alegada.

Con la pretensión de haber orientado y aclarado su solicitud, me suscribo de usted.

Atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración.

AMdeF/aai/hf.