



*República de Panamá*  
*Procuraduría de la Administración*  
*Secretaría Provincial de Los Santos*

Las Tablas, 31 de octubre de 2023.  
C-LS-004-23.

Licenciado

**EDGAR IVAN VÁSQUEZ LEGUÍSAMO**

Provincia de Los Santos

E. S. D.

**Ref: Suspensión del servicio registral**

Respetado Licenciado:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en virtud de la facultad que tiene este Despacho, a través de la Resolución DS-070-19 de 27 de mayo de 2019, de absolver consultas administrativas que se presenten en la provincia, y en esta oportunidad para dar respuesta a la consulta recibida en esta secretaría provincial el 20 de octubre de 2023, por medio de la misma solicita nuestra opinión, sobre las siguientes interrogantes:

1. ¿Cuál es el fundamento legal que exige la colocación del porcentaje (%) en la Escritura Pública?
2. ¿Cuál es el fundamento legal que exige esta suspensión del servicio registral?

En relación al contenido de su escrito, es necesario expresarle que en concordancia con lo establecido en el numeral 1 del artículo 6 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, que aprueba el Estatuto Orgánico de la Procuraduría de la Administración, regula el procedimiento administrativo en general y dicta disposiciones especiales, el ejercicio de nuestra atribución constitucional y legal de servir de consejera jurídica, está limitado a los servidores públicos administrativos que consultaren su parecer respecto a la interpretación determinada de la ley o el procedimiento administrativo a seguir en un caso concreto; en este sentido y, en un correcto apego legal a lo dispuesto en nuestro Estatuto Orgánico, vemos que este supuesto de Ley, en el caso que nos ocupa no se configura, toda vez que quien promueve la consulta es un particular.

Ahora bien, sin perjuicio de lo antes expuesto, y en virtud de la misión que mantiene esta Procuraduría por medio del numeral 6, del artículo 3 de la Ley 38 de

*31 de julio de 2000, que aprueba el Estatuto Orgánico de la Procuraduría de la Administración, que nos permite brindar orientación y capacitación legal administrativa a los servidores públicos y al ciudadano en la modalidad de educación informal, procedemos a dar respuesta, no sin antes indicarle que, la orientación brindada a través de la presente consulta, no constituye un pronunciamiento de fondo, o un criterio jurídico concluyente que determine una posición vinculante, en cuanto al tema consultado; no obstante, a manera de docencia y de forma objetiva, nos permitimos contestarle en los siguientes términos.*

*Al respecto de su primera interrogante está Secretaría Provincial considera oportuno indicar la información que debe contener un instrumento público (escritura pública) de acuerdo al artículo 1744 del Código Civil, que a la letra dice:*

*“Artículo 1744. Los instrumentos que se otorguen, las cosas y cantidades serán determinadas de una manera inequívoca y si se tratare principal u ocasionalmente de inmuebles se harán constar las circunstancias siguientes:*

- 1. La naturaleza, situación, cabida, linderos, calle y número (si fuere finca urbana) y nombre del inmueble, objeto directo o indirecto del instrumento;*
- 2. La naturaleza, valor, extensión, condición y carga de cualquier especie del derecho a que se refiere el instrumento; y*
- 3. El nombre y apellido, sexo, estado, edad, naturaleza y domicilio de la persona a cuyo favor se haga la transmisión de un derecho y los de aquéllos que trasmite.*

*Si al contrato accediere fianza, deberá expresarse la concurrencia del fiador y los términos en que se obliga.*

*Quando los instrumentos se refieran a inmuebles inscritos en el Registro Público, no se repetirán las constancias del ordinal primero, pero se hará mención de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción”.*

*Aunado a lo anterior, el artículo 1765 establece que “toda inscripción que se haga en el registro de la Propiedad relativa al inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción, las que exige el artículo 1744. En las demás inscripciones que se refieran a la misma finca no se repetirán las circunstancias del ordinal 1°, pero se hará mención de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción”.*

Por otro lado, el artículo 1759 del Código Civil indica lo siguiente:

*“Artículo 1759. Toda inscripción que se haga en el Registro Público expresará:*

- 1. El día y la hora en que el documento ha sido presentado al Registro, y el nombre de la persona que lo ha presentado;*
- 2. El nombre y la residencia de la autoridad judicial o del Notario que autorice el título;*
- 3. La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha”.*

*Adicionalmente, la Resolución DG-028-2019 de 31 de mayo de 2016, por el cual se aprueba el Manual de Calificación del Registro Público de Panamá, mediante el Título II Traspaso y derechos reales, establece los requisitos generales y específicos de toda escritura de conformidad al capítulo III, del Título I del Libro Quinto del Código Civil, además que toda Escritura Pública debe contener los siguientes requisitos para su debida inscripción:*

- Confrontación del documento versus las constancias registrales y congruencia general de la escritura (Art.1744 C. Civil y Artículo 47 del Decreto 9 de 1920, modificado por el Art.15 del Decreto Ejecutivo 106).*
- Número que les corresponda en la serie instrumental (escrito en letra), el cual debe concordar al inicio y al cierre de la Escritura Pública (Art.1743 y 1745 C. Civil).*
- Lugar y fecha del otorgamiento. (Art.1743 C. Civil).*
- El notario solo podrá autorizar actos o contratos dentro de su circunscripción. (Art.1716 C. Civil). Los Secretarios de Concejos Municipales, no podrán autorizar escrituras cuyo valor principal excedan de DOSCIENTOS CINCUENTA BALBOAS (B/. 250.00). (Art.1718 C. Civil).*
- El número y año de la Escritura Pública no puede ser igual a otra de la misma notaría. (Art.1731 C. Civil).*
- Denominación legal del notario por ante quien se otorga. (Art.1743 C. civil).*
- Generales de los otorgantes los nombres y apellidos, número de identificación personal, sexo, estado civil, entendiéndose por estado civil solo soltero o casado, expresando si es mayor o menor de edad, naturaleza, profesión y domicilio de los otorgantes, o de sus representantes legales, las personas jurídicas serán designadas por su denominación legal (con datos de inscripción, salvo las entidades estatales y las personas jurídicas que no requieran inscripción en el Registro Público) y se extenderá a sus representantes lo que anteriormente se dice de los representantes legales de las personas naturales)(Art.1743 C. Civil y*

Artículo 36 del Decreto Ejecutivo No. 9 del 13 de enero de 1920, modificado por el Artículo 3 del Decreto Ejecutivo 103 del 30 de agosto de 1999).

- *Capacidad de las partes para comprar y vender de acuerdo con los artículos 1228 y 1229 del Código Civil.*

- *Los representantes legales o apoderados deberán acreditar o citar donde consta inscrita su legitimidad para actuar. Se requiere mandato expreso para transigir, enajenar (vender o transferir), hipotecar o ejecutar cualquier acto de rigoroso dominio. (Art. 1404 Civil) Los representantes de las personas jurídicas deben estar debidamente autorizados. (Art. 73 C. Civil)*

- *Sociedades Anónimas: si el pacto social no dispone otra cosa, la Junta Directiva mediante acuerdo podrá traspasar bienes en fideicomiso, gravarlos con prenda o hipotecas, en garantía de deudas de la sociedad. (Art. 68 y 70 de la Ley 32 de 1927).*

*Cuando para confirmar la legitimidad, se inserta en la Escritura Pública, Acta(s): se califica conforme a las reglas de calificación del tipo de persona jurídica que corresponda.*

- *De existir poderes que sea persona natural o jurídica previamente inscritos en el Registro Público se requerirá colocar los datos de inscripción del mismo. (Art. 1753 C. Civil).*

- *La especie o naturaleza del acto o contrato. (usufructo, uso, habitación, servidumbre, promesa de compraventa) que se impongan al derecho de propiedad y el origen o procedencia del título del enajenante) (Art. 1743, 1744 y 1764 C. Civil).*

*En la Escritura Pública debe estar bien clara y la comparecencia de las partes (comparecientes o partes declarantes) (Art. 1728, 1131, 1735 y 1745 C. Civil).*

- *Las generales del Notario quien otorga el Instrumento Público o Escritura Pública.*

- *Cuando el idioma de los otorgantes o de alguno de ellos no sea el castellano, el notario debe colocar en la escritura que, si entienden dicho idioma, y si responden negativamente, la escritura deberá otorgarse con intervención de un intérprete oficial o de uno ad hoc nombrado por el notario. o Si se respondiere afirmativamente, se dejará constancia de ello y la escritura. (Art. 1746 C. Civil).*

- *Se debe citar el Folio Real (Finca) afectado, identificando sus datos de inscripción. (Art. 1744 C. Civil) ya sea que se encuentre inscrito en tomo, rollo, documento redi o folio real futureg y Código de Ubicación o Sección o Ubicación de la Finca (puede ser provincia o código de ubicación).*

- *Está prohibido usar iniciales en los nombres y apellidos de los otorgantes, y en los nombres de las cosas, y de abreviaturas en las palabras de los instrumentos. (Art. 1733 C. Civil).*

▪ *Los escritos sobre borrado o entre líneas deben ser debidamente salvados. (Art.1733 C. Civil).*

▪ *La Escritura Pública no debe tener espacios en blanco.*

▪ *Cuando el Folio Real (Finca) sea de propiedad de un menor de edad, se requiere autorización judicial. (Art.336 y 445 del C. Familia)*

*La Escritura deberá estar escrita en el idioma español, cada hoja deberá tener treinta líneas de texto y se deberá timbrar con US\$ 8.00.*

▪ *Refrendo de abogado (Ley 9 de 1984).*

▪ *Antes de terminado la Escritura Pública el notario dejará constancia de cuál es el número que corresponde al instrumento que se otorgó y con ese número, en letras, se llenará el claro que se haya dejado al principio como lo establece el artículo 1731. (Art.1745 C. Civil).*

▪ *En la Escritura Pública debe constar al cierre que fue firmada por los otorgantes, por dos testigos (testigos instrumentales) mayores de edad, vecinos del circuito de la notaría y por el notario, que dará fe de todo. (Art.1735 y 1745 C. Civil).*

▪ *Si alguno de los otorgantes no sabe o no puede firmar, lo hará a su ruego un testigo (testigo a ruego) diferente de los instrumentales, que reúna las circunstancias que en éstos se requieren. (Art.1735 C. Civil).*

▪ *Al cierre de la escritura el Notario deberá estar de acuerdo con el acto y deberá agregar la fecha en que se está firmando la Escritura Pública, la cual no puede ser antes de la comparecencia, siempre igual o posterior.*

*Las personas jurídicas que sean partes otorgantes deberán estar al día en el Pago de Tasa Única. (Artículo 318ª Código Fiscal).*

▪ *El pago de los derechos registrales correspondientes al trámite que se solicita inscribir, con la única excepción de los trámites que tengan relación con el Estado (Art.48 del Decreto Ejecutivo No. 9 del 13 de enero de 1920, modificado por el Art.17 del Decreto Ejecutivo 106 de 30 de agosto de 1999.*

▪ *Que el bien Inmueble o el propietario no esté fuera del comercio.*

▪ *Que no exista inscripción provisional, secuestro, embargo o demanda vigente. (Art.1800 C. Civil) - Que no exista Nota preventiva de posible Marginal de Advertencia y nota Marginal de Advertencia. (Art.1790 C. Civil)”.  
Iguualmente, el Manual de Calificación del Registro Público de Panamá, indica los requisitos esenciales para un contrato de compra venta:*

“1. Los requisitos generales que debe contener toda escritura pública

2. *Los requisitos sine qua non (paz y salvos de IDAAN e inmueble de la finca, pago de derechos registrales y pago de tasa única si hay persona jurídica involucrada en la venta).*
3. *Descripción del folio que permita su identificación, citando datos de inscripción, provincia o su código de ubicación, si es propiedad o propiedad horizontal.*
4. *El valor de venta, desglosado el valor de las mejoras y el valor del terreno (en caso de tener mejoras).*
5. *Si son varias fincas debe individualizarse el valor de cada finca, no puede ser global.*
6. *Señalar si el inmueble está libre de gravámenes o con gravámenes en el caso de tener gravámenes debe traer consentimiento del acreedor hipotecario, aceptar las restricciones y comprometerse al saneamiento en caso de evicción.*
7. *Aceptación de la venta.*
8. *Transcribir los datos del formulario del pago de los impuestos del 2 % transferencia de bienes inmuebles y 3 % de ganancia de capitales.*
9. *En el caso de viviendas nuevas debe venir transcrita la declaración jurada.*
10. *Es prohibida la retroventa, (código civil)*
11. *El apoderado que tenga a su favor un poder no podrá venderse a sí mismo.*
12. *Cuando el Estado es quien vende no debe ir transcrito el pago de transferencia de bien inmueble ni el de ganancia de capital y se exceptúa del pago de derechos de registro.*
13. *En todo acto de venta que intervenga una persona jurídica en caso de no tener poder debidamente inscrito para venta debe ir transcrito Acta de Junta de Accionista, Acta del Consejo Fundación o poder para el acto. La junta directiva no podrá vender salvo que esté así estipulado en el pacto de constitución de la sociedad. No. 28786-A Gaceta Oficial Digital, viernes 31 de mayo de 2019 3934*
14. *En el acto de venta que intervenga una sociedad constituida en el extranjero y no inscrita en Panamá, deberá transcribirse certificado de incumbencia, el cual deberá ser apostillado o validado por Convenio de la Haya.*
15. *En el acto de venta que una de las partes sea representada mediante poder otorgado en el extranjero deberá transcribirse y el mismo debe estar apostillado o validado por Convenio de la Haya.*
16. *Sobre el inmueble que pese inscrito usufructo deberá dar su consentimiento el usufructuario para la venta.*

17. Acta de junta de Accionista, poder o acta de junta directiva (siempre que el pacto así lo establezca) donde se autorice la venta.

18. En los actos de compraventa se debe desglosar los valores de terreno, traspaso y mejoras (en los casos que así corresponda). Fundamento Arts. 16 y 17 de la ley 66 de 17 de octubre de 2017.”

De las normas analizadas, por este despacho, no apreciamos disposición jurídica que establezca de forma expresa, la colocación en la Escritura Pública del porcentaje (%) que le corresponde a cada uno de los compradores.

En lo que respecta, a su segunda interrogante debemos indicar, que, para la inscripción de un bien inmueble, se debe cumplir con un número determinado de requisitos (generales y especiales), por lo tanto, para toda inscripción de documentos, en el Registro Público, el solicitante debe ceñirse al ordenamiento legal.

Es importante, señalar que el artículo 15 del Decreto Ejecutivo N° 106 de 30 de agosto de 1999, que modifica el artículo 47 del Decreto Ejecutivo N°9 de 13 de enero de 1920, sobre el tema en estudio señala:

“Artículo 15: Modifíquese el artículo 47 de Decreto Ejecutivo N°9 de 13 de enero de 1920 que quedara así:

Artículo 47: El registrador suspenderá la inscripción de documentos actos o contratos que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de algunos de los requisitos que debe contener el asiento, y ordenará la inscripción de aquellos en que no encontrare ningún defecto.

La comparación del documento y las constancias registrales corresponde a los jefes de sección y calificadores y la apreciación de derecho al Registrador General, quién ordenará y suspenderá o negará la inscripción”.

Por otro lado, el artículo 17 del Decreto Ejecutivo N° 106 de 30 de agosto de 1999, que modifica el artículo 48 del Decreto Ejecutivo N°9 de 13 de enero de 1920, indica:

“Artículo 17: Modifíquese el artículo 48 de Decreto Ejecutivo N°9 de 13 de enero de 1920 que quedara así:

Artículo 48: El Registrador suspenderá también la inscripción de documentos que no hubieren satisfecho

*totalmente los correspondientes derechos de registro y de calificación”.*

*De igual forma, el artículo 42 del Decreto Ejecutivo No.62 de 10 de junio de 1980, modificado mediante el artículo 58 del Decreto Ejecutivo No.106 de 30 de agosto de 1999, dispone:*

*“Artículo 58: Modifíquese el artículo 42 del Decreto Ejecutivo No.62 de 10 de junio de 1980 que quedará así:*

*Artículo 42. Cuando un documento, que por su naturaleza sea registrable, haya sido calificado defectuoso y suspendida su inscripción y transcurran dos meses sin que el interesado comparezca a notificarse de esta calificación, podrá notificarse mediante Edicto fijado por un término de cinco días hábiles en lugar visible de la oficina y en la oficina regional a través de la cual hubiere ingresado el documento, si ese fuere el caso. Transcurrido este término se cancelará el adjunto del diario y la nota que afecte la inscripción a que se refiere el documento.*

*Si antes de vencerse el término señalado el interesado se notificare y desde la fecha de tal notificación transcurren tres meses sin haberse subsanado el defecto, también podrán hacerse las cancelaciones mencionadas.*

*Si se tratare de comunicaciones judiciales, los dos meses contarán a partir de la fecha del oficio en que el director /a General comunica al Tribunal del caso, la resolución de suspensión. Y transcurrido dicho término, se comunicará asimismo al Juez la fijación del edicto y posteriormente, las cancelaciones efectuadas, de manera que consten en el expediente.*

*En caso de que el documento por su naturaleza no sea inscribible o adolezca de defectos no subsanables, si el interesado no se notificare dentro de los cinco días siguientes a la fecha de la resolución que niega la inscripción, podrá notificarse mediante Edicto en la forma prevista por este artículo y seguidamente se hará las cancelaciones correspondientes.”*

*En ese sentido opinamos, que no es viable jurídicamente hacer la inscripción de aquellos documentos que carezcan de algunas de las formalidades exigidas, pero*



en el caso que nos ocupa, no hemos observado alguna disposición que haga referencia que este requisito este dentro de las formalidades exigidas por Ley.

No obstante, lo que sí queda expresado de forma clara, que la omisión de las formalidades legales, deben ser ratificadas, para que se ejecute la respectiva inscripción del documento. Pues, se prohíbe al registrador inscribir aquellos documentos que carezcan de las condiciones exigidas por la ley.

De esta manera damos respuesta a sus interrogantes, reiterándole que la orientación vertida por este Despacho, no reviste carácter vinculante.

Atentamente,

**Lcda. Marlenis Vásquez Cardoze.**  
Jefa de la Secretaría Provincial de Los Santos  
Procuraduría de la Administración.



Recibido:

7-95-786

hora: 3:42 pm

24/11/23