

Panamá, 15 de enero de 2004.

Licenciado

**Roberto Broce**

Director General de Arrendamientos del  
Ministerio de Vivienda  
E. S. D.

Señor Director General:

En uso de las facultades concedidas por los artículos 217, numeral 5 de la Constitución Política y 6 numeral 1, de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, procedo a contestar su nota N°.14.00-4159-03 de 22 de diciembre de 2003, por medio de la cual nos solicita opinión y aclaración respecto de una "Nota Marginal de Advertencia" dictada por el Registro Público, publicada en la Gaceta Oficial N°.24,664 de 21 de octubre de 2002 con fundamento en los artículos 1790 y 1800 del Código Civil".

**Examen de los hechos:**

Los artículos 1790 y 1800 del Código Civil disponen lo siguiente:

"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 pudiese 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”.

Artículo 1800. No se registrará instrumento alguno que transmita, modifique o limite el dominio de bienes inmuebles, o naves ni el en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca u otro gravamen sobre los mismos, cuando subsista alguna inscripción provisional relativa al inmueble o naves mencionadas en el instrumento presentado al Registro.” (Resaltado de la Dirección General de Arrendamientos).

Se colige de las normas transcritas que la Nota Marginal de Advertencia es el Aviso que el Registro Público, ofrece a través del periódico oficial (Gaceta Oficial) y a su vez notifica en los estrados del despacho a los interesados si no han sido notificados personalmente cuando exista algún error que no pueda rectificarse por sí solo.

La nota en comento, no anula la inscripción, sino los interesados no podrán hacer trámite alguno en relación con el error, mientras éstos hagan la respectiva corrección ante las instancias correspondientes. Además, se indica que de inscribirse alguna operación posterior, ésta será nula.

Por otro lado, no se registrará documento alguno posterior a la Nota Marginal de Advertencia que modifique o limite el dominio de bienes inmuebles o naves, ante el Registro Público.

El punto estriba en saber cuál es el alcance de estas normas que regulan la nota marginal de advertencia, toda vez que la Dirección General de Arrendamientos se encuentra en la disyuntiva de, si estas sólo aplican a los trámites u operaciones que se realizan en el Registro Público o se extiende a otros trámites fuera del Registro, **como el arrendamiento de un determinado inmueble** (ejemplo, una edificación y/o a la propia **finca** o parte de ella), **por parte de los involucrados en la condición ambigua en que se encuentran.**

Lo anterior obedece a una situación que se ha presentado en el Registro, en la que **una finca tiene una doble inscripción en diferentes fechas, a las cuales se efectuó Nota Marginal de Advertencia publicada en fecha 2 de octubre de 2002** y de la cual la Dirección General de Arrendamientos no tenía conocimiento y se registró un contrato de arrendamiento sobre ésta el 5 de noviembre de 2003, **dato que dentro de los requisitos para el registro de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble** (apartamento de una galera etc.) cuando estos están dentro de los diez (10) años anteriores a su inscripción en el Registro Público, sólo se pide la Escritura Pública; a la fecha sólo se está teniendo cuidado de obviar otro trámite con relación a la finca en controversia y en espera de que alguno de los involucrados presente la decisión que los tribunales puedan tomar, pues es ahora cuando se tiene conocimiento de la condición de la finca.

#### **Criterio de la Procuraduría:**

Como cuestión elemental, consideramos importante, definir lo que es una nota marginal de advertencia, para ilustrar posteriormente nuestra opinión legal.

Algunos autores, definen la Nota Marginal como: "el asiento accesorio que figura en los libros de registro de propiedad que indica alteraciones en la situación registrada de la finca o bien de que se trate.

En dicha nota, el registrador, declara la situación actual de dominio y respecto de la cual advierte no se puede hacer determinadas operaciones",<sup>1</sup> por razón del error o defecto de la inscripción.

De conformidad con las normas del Código Civil, la Nota Marginal de Advertencia, es el aviso que el Registro Público, hace a través de un medio oficial de publicación, es decir del periódico oficial (Gaceta Oficial).

Precisamente la Gaceta Oficial es el órgano de publicidad del Estado, en el cual conforme al mismo artículo 1 del Decreto de Gabinete N°.26 de 7 de febrero de 1990, debe ser objeto de publicidad mediante oportuna promulgación, ya sea de "Acuerdos y de cualquier otro acto normativo, reglamentario o que contengan actos definitivos de interés general".

---

<sup>1</sup> WWW.Ecoval.com/biblioteca. Glosario Inmobiliario –Económico e Hipotecario.

De igual manera, este acto emitido por el registrador se notifica en los estrados del despacho **a los interesados si no han sido notificados personalmente cuando exista algún error que no pueda rectificarse por sí solo.**

Las anotaciones que el Registrador realice sobre determinados errores o situaciones que afecte o ponga en duda la titularidad de un bien, es determinante para limitar los derechos del dueño de tal manera, que mientras no se cancele o se practique la rectificación como es el caso que nos ocupa, no podrá hacerse operación alguna posteriormente respecto al asiento de que se trate.

En definitiva el artículo 1790 del Código Civil es claro y se aplica directamente a las situaciones que surgen en los trámites que lleva adelante el Registro Público.

Ahora bien, si bien es cierto ello afecta los trámites que adelanta el Registro Público, esto no impide a esta entidad dar a conocer al público las limitaciones que sobre la finca recaen, de manera que sobre ésta, no se haga ningún tipo de gestión que pueda afectar derechos de terceros, lo cual hace a través de las publicaciones oficiales.

Evidentemente la Nota Marginal de Advertencia, es un trámite de comunicación que se publica en Gaceta Oficial, para que sea de conocimiento público, es decir, sea conocido por todos; es obvio que los trámites registrales que lleva adelante el Registro Público no tienen igual tratamiento que los que se gestionen en la Dirección General de Arrendamientos, toda vez que son funciones distintas.

Sin embargo, esto no significa que ante la situación planteada, la Dirección General de Arrendamientos deba adoptar mecanismos que le permitan fiscalizar, controlar, investigar y vigilar el cumplimiento de todos los contratos de arrendamiento que sean autorizados por esta entidad, cuando se tenga que conocer el estado actual de la finca y su titular.

En ese sentido, nos permitimos transcribir, lo que dispone el artículo 56 de la "**Ley N°.93 de 4 de octubre de 1973**" respecto a las atribuciones que ejerce la Dirección General de Arrendamientos.

"**Artículo 56.** Créase dentro del Ministerio de Vivienda la Dirección General de Arrendamientos que tendrá las siguientes funciones:

1. ...
2. Elaborar programas, realizar estudios e investigaciones y preparar informes relacionados con la vivienda y demás locales de arrendamiento;
3. ...
4. Revisar, controlar y llevar un registro riguroso de todos los contratos de arrendamiento;
- ...
9. Ordenar la modificación de los contratos de arrendamiento que no se ajusten a la ley;
- ..."

Del texto copiado, se colige que la Dirección General de Arrendamientos dentro de sus atribuciones puede investigar, revisar y controlar todo lo referente a los contratos de arrendamiento, es decir, que la administración antes de formalizar los contratos de arrendamientos, debe revisar llevar adelante un registro riguroso de todos los contratos; aunado a lo anterior puede investigar el status o condición de la propiedad o el local objeto de contrato, a través del Registro Público, mediante una certificación de propiedad.

Lo expuesto garantiza la estabilidad y certidumbre que emana de los títulos inscritos en el Registro Público, de los cuales, como se sabe, están revestidos de importantes garantías a saber:

"a. Fé Pública: Acorde con este principio, tan pronto se practica la inscripción en el Registro Público, de ella dimana, por ministerio de la ley, protección a los terceros adquirentes de buena fé que contratan confiando en lo que consta en dicha inscripción. Sobre este principio cardinal la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia señaló en decisión de 25 de octubre de 1976 lo siguiente:

"Es la fé pública registral el más trascendental efecto del registro Público y puede afirmarse, que constituye la finalidad básica de la Institución, por cuanto que al convertirse el asiento en una verdad incontrovertible, asegura de ese modo los derechos de terceros que contratan confiados en el Registro, teniendo como consecuencia la seguridad del tráfico de inmuebles." (precedente que aparece extractado en la obra del Dr. Dulio Arroyo "20 años de jurisprudencia de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia de Panamá: 1961-1980, Panamá, 1982, pág. 578)".

Coincidente con el criterio jurisprudencial antes citado, el reconocido tratadista español RAMON MARIA ROCA SASTRE en su obra "DERECHO HIPOTECARIO" (Bosch Casa Editorial, Barcelona, 1979, 7ª. Edición, págs. 529 y 589) formula los siguientes comentarios sobre este principio fundamental.

"El principio de fé pública registral determina los efectos básicos de nuestro sistema inmobiliario de registro, y, en consecuencia, constituye la razón de ser de éste en su función específica de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario mediante proteger a los terceros hipotecarios.

(...) El principio de fé pública del registro es adoptado por todo ordenamiento jurídico inmobiliario que quiera proteger decisivamente las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido del registro."

b. Legitimación: Íntimamente ligada a la regla de la fé pública se distingue el llamado principio de la legitimación de la inscripción registral el que al decir del ya citado tratadista ROCA SASTRE (op. Cit. T.I, pág. 331) constituye "la aplicación de la norma general que se pronuncia a favor de la

exactitud del contenido del registro y que comprende la parte más importante del derecho inmobiliario registral.

c. Eficacia y Publicidad: De conformidad con esto, quienes de buena fé adquieren el dominio de un inmueble apoyado en el historial jurídico plasmado en la inscripción registral están amparados en los principios de eficacia y publicidad que se derivan del numeral segundo del artículo 1753 del Código Civil. De este principio de eficacia el Dr. Dulio Arroyo, ha señalado:

"Tal eficacia se refleja, v. gr. en los principios de prioridad, que recogen los artículos 1658 ordinal 4, 1759, 1761, 1762, 1767 y 1780 del Código Civil y 11 y 116 del reglamento, y que es de enorme importancia práctica. También en el de la convalidación, que consagra el artículo 1762, y que protege el tráfico jurídico, es decir, a los terceros que adquieren de buena fé conforme al registro e inscriben (Estudios Jurídicos, Tomo IV, Panamá, 1992, pág. 489.) (Retomado de Sentencia de 7 de agosto de 2001 -Demanda de Nulidad).

Las garantías anotadas son para ilustrar la importancia del registro de los actos, y de su finalidad básica. Cabe señalar, que los actos de registro se integran dentro de la estructura de los Actos Administrativos de certificación.

En conclusión, este despacho es de opinión que la Nota Marginal de Advertencia, afecta los trámites que se produzcan dentro del Registro Público, impidiendo a las partes hacer cualquier tipo de transacción que afecte a terceras personas.

Ahora bien, el acto de publicación en Gaceta Oficial que hace el Registro, es para dar a conocer a todo el público de las limitaciones o restricciones de los derechos de los dueños de una finca, hasta tanto se cancele o rectifique la correspondiente inscripción en el Registro Público; mientras tanto, no podrá hacerse operación alguna, posterior, relativa al asiento.

A pesar de lo expuesto, este despacho hace las siguientes recomendaciones a la Dirección General de Arrendamientos:

1. Mantener una continua labor de fiscalización y control de los contratos de arrendamientos.
2. Establecer un convenio con el Registro Público a fin de que se facilite las certificaciones referente al estatus de las fincas objeto de arrendamiento.
3. Incorporar un sistema de registro riguroso en donde se detalle no sólo los datos generales del arrendador sino que además se incorpore la condición o el estado de la finca o local a arrendar.
4. Promover la coordinación entre el Registro Público y la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, a fin de que esta última pueda contar con información actualizada de las fincas y de los propietarios.
5. Establecer mecanismos de investigación y supervisión riguroso de las autorizaciones de contratos de arrendamientos, esto permitirá detectar cualquier anomalía o situación que pueda afectar a las partes involucradas.
6. Incorporar una base de datos en la que se actualice los registros y determine las condiciones de los contratantes.
7. Informar a los interesados arrendar, los requisitos correspondientes y la exigencia del estado de la finca.
8. Implementar los trámites o requisitos a través de un instrumento jurídico que le permitan una prestación eficiente y eficaz del servicio público en esta materia.
9. Recomendar a los afectados, ejercer sus recursos ante las instancias respectivas, en caso de alguna afectación en sus derechos.

En estos términos dejo contestada su interesante consulta, esperando que las recomendaciones expuestas, faciliten la labor de la Dirección General de Arrendamientos.

Atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher  
Procuradora de la Administración.

AMdeF/20/hf.