

Panamá, 5 de febrero de 2003.

Licenciada
DORIS VARGAS DE CIGARRUISTA
Directora General del Registro Público de Panamá
E. S. D.

Señora Directora:

Nos referimos a su nota N°652 de 29 de noviembre de 2002, recibida en este despacho el 7 de enero del 2003, mediante la cual consulta, nuestra opinión respecto al requisito del valor catastral de un bien inmueble, para su inscripción.

Concretamente nos pregunta lo siguiente:

- “1. Puede el Registro Público aceptar la Escritura Pública de venta del bien inmueble y establecerle el pago de derechos de acuerdo al valor acordado de venta en la Escritura sin tener el valor catastral de la finca debidamente certificado en el Paz y Salvo del bien inmueble.
2. Puede el Registro Público negarle al usuario recepción del documento y por tanto negarle el número de asiento correspondiente por no haber aportado el Paz y Salvo del Inmueble, teniendo en cuenta que la aportación del Paz y Salvo de Inmueble es un defecto subsanable y que al presentarse el mismo se puede corregir el monto a pagar en caso de que el valor catastral sea mayor del valor de la venta”.

OPINIÓN JURÍDICA DEL REGISTRO PÚBLICO:

“Es nuestra opinión que no es potestad del Registro Público negarle al usuario la recepción de un documento por falta del Paz y Salvo de Inmueble, ya que la omisión en la entrega de este documento es un defecto subsanable. De observarse al presentarse el Paz y Salvo de Inmueble posteriormente y de haber diferencia entre el monto de la venta, siendo este menor que el valor catastral, se calificaría defectuoso el documento y hasta tanto no se pague la diferencia no se le inscribe el documento”.

OPINIÓN DE LA PROCURADURÍA DE LA ADMINISTRACIÓN

Para dar respuesta a su consulta, en primer lugar debemos hacer referencia a la facultad del Registro Público, contenida en la Ley 3 de 1999, estableciéndose como función esencial, la inscripción de los documentos que requieran dicha formalidad, de conformidad con los requisitos generales y especiales, que consagren las disposiciones legales.

En ese orden de ideas, el Código Civil con respecto al Registro Público, enumera los propósitos de esta institución, en los siguientes términos:

“Artículo 1753. El Registro Público tiene los objetos siguientes:

1. Servir de medio de constitución y de transmisión del dominio de los bienes inmuebles y de otros derechos reales constituidos en ellos;
2. Dar eficacia y publicidad a los actos y contratos que le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de los mismos bienes;
3. Establecer de modo fehaciente todo lo relativo a la capacidad de las personas naturales, a la constitución, transformación o extinción de personas jurídicas, a toda clase de mandatos generales y a todas las representaciones legales; y
4. Dar mayores garantías de autenticidad y seguridad a los documentos, títulos o actos que deben registrarse”.

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 3 de mayo de 1971, nos señala que la institución Registro Público, ha sido establecida precisamente, para salvaguardar los intereses creados y en ningún caso para fomentar conflictos en perjuicio de los asociados.

Veamos ahora, los requisitos legales para las inscripciones en el Registro Público. Sobre este punto, el Código Civil en su artículo 1744, preceptúa lo siguiente:

“Artículo 1744: En los instrumentos que se otorguen, las cosas y cantidades serán determinadas de una manera equívoca 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 cargas de cualquier especie del derecho a que se refiere al 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 aquellos que lo transmiten.

Si el contrato accediere fianza, podrá expresarle la concurrencia del fiador y los términos en que se obliga.

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

“Artículo 1756: Toda inscripción que se haga en el Registro de Propiedad relativa a inmuebles, expresará además de las circunstancias de toda inscripción, las que exige el artículo 1744.

..... “.

“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”.

Por otro lado, la Resolución 99-8 de 7 de julio de 1999, mediante el cual se determina fijar la cuantía de las tasas y derechos, por los servicios de inscripción que presta el Registro Público, establece requisitos especiales para la inscripción de documentos, consistente en el pago de tarifas, que para el asunto que interesa en lo consultado, en el artículo 1 expresa lo siguiente:

“Artículo 1: La inscripción de documentos públicos o auténticos en el Departamento de Propiedad del Registro Público causará los derechos que se indican a continuación:

1. B/.0.50 (Cincuenta Centésimos de Balboa) por cada B/.100.00 (Cien Balboas) o fracción de cien del valor de los actos o contratos por los cuales se constituya o transfiera el dominio sobre bienes inmuebles, siempre que ese valor no exceda de B/.1000.00 (Mil Balboas). Los que excedan de B/.1000.00 (Mil Balboas) causarán por el primer millar, B/5.00 (Cinco Balboas) de derechos y, además, B/.2.50 (Dos Balboas con Cincuenta Centésimos) por cada B/.1000.00 (Mil Balboas) o fracción de mil adicional.

La tarifa señalada en este ordinal se aplicará sobre el valor catastral del inmueble, si el documento expresado en el documento es inferior a aquél. Para este efecto el documento se presentará al registro público acompañado de un certificado expedido por el funcionario competente en el que conste el valor catastral del inmueble. Si éste no figura en el catastro se hará avaluar e inscribir en él de modo que sea posible cumplir con lo dispuesto en ese ordinal

.....”.

De las normas descritas se colige, 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.

Tal y como se puede ver, es un requisito general para la inscripción de un bien inmueble, el valor de éste, así lo expresa con meridiana claridad el artículo 1744, numeral 2, del Código Civil, antes reproducido.

Por lo tanto, es requisito especial, para determinar la tarifa por el servicio que presta el Registro Público, que el solicitante, de la inscripción cuente con el valor catastral, que en el caso que atañe, trata del inmueble que se pretende transferir.

En cuanto al incumplimiento de los requisitos legales, por parte del solicitante, tenemos que los artículos 1760, 1788 y 1790, del Código Civil, nos dicen:

“Artículo 1760. Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de como aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado. Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarlas fuere perjudicado el dueño o inducido a error un tercero, el Registrador será responsable de los daños y perjuicios. Pero dicha rectificación no perjudicará a tercero sino desde su fecha.

La acción contra el Registrador prescribe a los diez años”.

“Artículo 1788. El registrador general podrá rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores u omisiones contenidos en los asientos principales o secundarios de inscripción, cuando en el Despacho exista aún el título respectivo.

Aun cuando el título no esté ya en el Despacho, podrá también rectificar los errores u omisiones cometidos en asientos secundarios, si la inscripción principal basta para darlos a conocer y es posible rectificarlos por ella”.

Artículo 1790. Siempre que el Registrador notare un error de los que no pueden 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 inscribiere alguna operación posterior será nula.

Por otro lado, el artículo 15 del Decreto Ejecutivo N° 106 de 30 de agosto de 1999, publicado en Gaceta Oficial N°23.878, de 3 de septiembre de 1999, que modifica el 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 negara la inscripción.

Artículo 17: Modifíquese el artículo 47 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”.

En lo que respecta, a su primera interrogante debemos indicar, que de las normas analizadas, por este despacho, (Ley 3 de 1999, Código Civil, Decreto Ejecutivo N°106 de 1999, apreciamos que no existe una disposición jurídica que establezca de forma expresa, la negativa del registrador para con la recepción de documentos que incumpla con algunos de los requisitos legales, generales o especiales. 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.

En ese sentido opinamos, que no es viable jurídicamente hacer la inscripción de aquellos documentos que carezcan de algunas de las formalidades exigidas, o de algunos de los requisitos que debe contener el asiento, pues lo correcto es que se ordene la rectificación del error.

Concretamente, sobre las dos interrogantes plasmadas en la nota consultiva, somos de la opinión, que según las normas analizadas, el funcionario del Registro Público, no está facultado para negarse a recibir los documentos que incumplan con las exigencias legales requeridas, sino que en aras de agilizar los trámites pertinentes, deberá señalar la falta de los requisitos, para que el solicitante los subsane, y poder así concluir la inscripción.

En resumen, este despacho opina que las inscripciones de los documentos que así lo requieran en el Registro Público, deben hacerse respetando las disposiciones legales, tomando en cuenta la seguridad de terceras personas que pudiesen verse afectadas por las inscripciones viciadas.

Con la pretensión de haber colaborado con su despacho, me suscribo.

Atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

AMdeF/21/hf.