

Panamá, 16 de julio de 1999.

Licenciada
MARIBLANCA STAFF WILSON
Directora General del
Registro Público
E. S. D.

Señora Directora:

Atendiendo las funciones que nos atribuye la Ley en el artículo 348 numeral 4 del Código Judicial que dice: ¿Servir de consejero jurídico a los servidores públicos administrativos que consultaren su parecer respecto a determinada interpretación de la Ley o el procedimiento a seguir; ¿¿. Procedo a dar formal contestación a nota s/n fechada 26 de mayo de 1999, recibida en este Despacho el día 7 de junio del mismo año, en la que me solicita opinión respecto a lo siguiente:

¿Presentado un asiento en el Registro, y con posterioridad se presenta otro asiento que se inscribe por error, pues el primero tenía derecho de prelación, la Dirección del Registro Público ordena se coloque una Nota Marginal de Advertencia sobre la inscripción hecha por error sobre el segundo asiento. Con base en el artículo 1790 del Código Civil, le consultamos lo siguiente:

¿El hecho de la marginal de advertencia sobre el asiento inscrito por error, impide la inscripción de cualquier otro asiento, incluyendo el primer asiento que tenía el derecho de prelación o sólo las operaciones que tengan relación con el asiento inscrito por error?

Para los efectos solicitados, pasamos a examinar el aludido artículo 1790, relativo al caso que ahora nos ocupa, cuyo tenor lee:

¿ARTÍCULO 1790. Siempre que el registrador notare un error de los que 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.¿ (Lo subrayado es nuestro).

A nuestro juicio, la redacción del precepto transcrito es clara al establecer el procedimiento que legalmente debe seguirse en casos de darse un error en la inscripción de asientos en el Registro Público. El artículo in comento, es categórico al señalar en su segundo párrafo, que la nota marginal si bien no anula la inscripción, si restringe los derechos del dueño, al punto que mientras no se cancele o se practique en estos casos la rectificación no podrá hacerse operación alguna posterior relativa al mismo asiento.

Creemos que, al tenor literal de la norma redactada ampliamente le es aplicable el contenido del artículo 9 del mismo Código (Civil), que se refiere a la interpretación y aplicación de las leyes, cuyo texto es el siguiente:

¿ARTÍCULO 9. Cuando el sentido de la Ley es claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu. Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la Ley, recurrir a su intención o espíritu claramente manifestados en ella misma o en la historia fidedigna de su establecimiento.¿ (Lo subrayado es del Despacho).

Tal como podemos observar la disposición copiada, manifiesta claramente, el sentido que el legislador quiso imprimirle a la normativa del Registro Público, en atención a la utilización de los términos empleados. Es por ello, que como bien señala el artículo 10 del instrumento legal usado, ¿Las palabras de la Ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; ¿¿, salvo que la propia ley las defina para cada ciencia en particular y así se les dará el uso legal de las mismas, como termina acotando la norma.

En atención a ello, nos permitimos señalar, que efectivamente, al existir una nota marginal de advertencia sobre un asiento inscrito, este hecho sí impide la inscripción de cualquier otro asiento dado que la norma ha sido clara al señalar que ¿mientras no se cancele o se dé la rectificación no puede hacerse ningún tipo de operación posterior, relativa al asiento de que se trata¿, ya que de efectuarse puede atacarse de nulidad. Lo que significa que la Ley inteligentemente, prevé las distintas situaciones que pudieran presentarse, porque no es lo mismo la inscripción de un secuestro que la inscripción de una compraventa, ya que al efectuarse error en la inscripción de un secuestro en este acto se afecta o mejor dicho se impide el remate que ha de efectuarse; de allí entonces, que se restrinjan las operaciones posteriores, ya que el propietario del bien inmueble al ver sus derechos afectados seguramente tendría que acudir a la vía ordinaria civil. Igualmente debe atenderse el hecho de si se tratan de asientos principales o de asientos secundarios, dado que de esta circunstancia también va a depender la acción que deba tomarse.

Al respecto, la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, sobre el particular ha manifestado:

¿En los libros del Registro, verdaderas áreas donde se deposita la fé pública, no debe dársele entrada a ninguna operación, referente a bienes inmuebles que aparentemente contengan vicio llamado a producir la nulidad de un contrato que se desea inscribir. (AUTO, Diciembre 2 de 1933, R.J. No.83, pág.1522,col.1ª.).

Lo anteriormente transcrito pone de relieve la importancia de los libros del Registro, de allí entonces, lo cuidadoso que deben ser los funcionarios que tengan encomendada la labor de realizar las operaciones de inscripción en ellos.

Debe entenderse entonces que la limitación o restricción a la que se refiere el Código en uso, lo que persigue es prevenir que se sigan cometiendo errores que recaigan sobre el Registrador General, quien, como bien lo dice la Ley es responsable por los daños y perjuicios que ocasione a los particulares. Es por eso que la norma ha

previsto que al anotarse esta marginal de advertencia en un asiento se restrinjan los derechos del dueño del bien hasta que no se haga la rectificación correspondiente.

De cualquier modo en este tipo de asunto muy técnico, relativo a la naturaleza de las operaciones que efectúa esta entidad estatal, debe tenerse en cuenta la opinión versada en la materia, sea de consultores externos especialistas en la materia o del cuerpo de abogados de la institución que estamos seguros, al unificar criterio lo harán con pleno conocimiento de la materia que regularmente manejan en atención a sus funciones, pues como le externamos en opinión C-66 de 23 de marzo de 1999, los actos que califica el Registro Público no son atacados por vía Contencioso-Administrativa, sino por vía civil. Otra cosa, son aquellos actos que tengan relación con acciones de personal cuya naturaleza nos permite su conocimiento y pronunciamiento de manera acertada pues es materia de nuestra competencia.

Esperamos de este modo haberle orientado satisfactoriamente, me suscribo, atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración.

AMdeF/16/hf.

¿1999: Año de la Reversión del Canal a Panamá¿