

Vista N°493

12 de noviembre de 1997

Proceso Contencioso

Administrativo de Nulidad.

Promoción y Sustentación

de Recurso de Apelación. El Lcdo. Benedicto De León Fuentes, en representación de la Asociación de Productores de Arroz y Otros Granos Básicos, para que se declare nulo, por ilegal, el Contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 6672 de 25 de julio de 1994, suscrito entre la Corporación para el Desarrollo Integral del Bayano y Alberto De León.

Honorable Magistrado Presidente de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia.

La demanda que dio origen al proceso contencioso administrativo de Nulidad promovido por el Lcdo. Benedicto De León Fuentes, en representación de la Asociación de Productores de Arroz y Otros Granos Básicos, para que se declare nulo, por ilegal, el Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Pública No. 6672 de 25 de julio de 1994, suscrito entre la Corporación para el Desarrollo Integral del Bayano y Alberto De León, fue admitida por la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, en virtud de la providencia de 14 de agosto de 1997 (V. fs. 47). En ésta igualmente, se ordenó correrle traslado de la demanda a la Procuraduría de la Administración.

Sin embargo, una vez examinado el libelo de la demanda, consideramos que su admisión debe ser apelada, para lo cual debe seguirse el procedimiento señalado en el artículo 1122 del Código Judicial.

Sustentamos nuestro Recurso de Apelación en los siguientes términos:

Consideramos que debe revocarse la resolución visible a foja 47 del expediente de marras, ya que el demandante incumple con un requisito formal para la presentación de la misma, toda vez que el acto impugnado como nulo, por ilegal, la Escritura Pública No. 6672 de 25 de julio de 1994, protocolizada ante el Notario Público Cuarto del Circuito de Panamá, no consta en autos que

se encuentre inscrita en el Registro Público, por tanto, no es susceptible de ser impugnado por terceros, tal como lo establece el artículo 1761 del Código Civil.

Aunado a lo anterior el Contrato de Compraventa contenido en la Escritura Pública impugnada, no reúne los requisitos legales para que sea considerada como prueba en el presente proceso contencioso administrativo de Nulidad. al tenor del artículo 1791 del Código Civil.

Las normas legales que se comentan, literalmente dicen:

Artículo 1761: Los títulos sujetos a la inscripción que no están inscritos, no perjudican a terceros sino desde la fecha de su presentación en el Registro.

Se considerará como tercero aquél que no ha sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción.

No se considerará tercero al heredero o legatario respecto de los actos o contratos de su causante  (Las negrillas son nuestras).

Artículo 1764: En la primera sección del Registro Público, se inscribirán:

1. los títulos de dominio sobre inmuebles.
2. los títulos en que se constituyan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbre, anticresis y cualesquiera otros derechos reales diversos del de hipoteca.

Los títulos que versen sobre arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse; pero sólo perjudican a terceros si hubiesen sido inscritos .

Artículo 1791: Ninguno de los títulos sujetos a la inscripción o registro, según las estipulaciones que preceden, harán fe en juicio ni ante ninguna autoridad, empleado o funcionario público, si no se ha inscrito en el Registro Público, a menos que el referido título sea invocado por terceros como prueba en juicio contra alguna de las partes que intervinieron en el acto o contrato no inscrito o contra sus herederos o representantes, o que se invoque como prueba entre las mismas partes contratantes o sus herederos o representantes, en las acciones que ejerzan entre sí con motivo del contrato.

Lo dispuesto en este artículo no obsta para que se admitan como pruebas, escrituras públicas con las cuales se trate de comprobar hechos o actos que no impliquen dominio sobre bienes raíces□ (Las negrillas son nuestras).

Por tanto, del examen de la Escritura Pública No. 6672 de 25 de julio de 1994, por la cual la Corporación para el Desarrollo Integral del Bayano otorga en venta la Finca No. 1455 al señor Alberto De León, se acredita plenamente que la misma no se encuentra inscrita en el Registro Público, aspecto éste esencial para que el mismo pueda ostentar la calidad de acto acusado como ilegal en el presente proceso.

Por las consideraciones expuestas, estimamos que no se debe admitir la demanda bajo examen, toda vez que el actor no ha cumplido con el artículo 44 de la Ley 135 de 1943, en consecuencia, solicitamos muy respetuosamente a esa Sala la revocación de la providencia con fecha de 14 de agosto de 1997, y en su lugar, se declare inadmisibile la demanda presentada por el Licdo. Benedicto De León Fuentes en representación de la Asociación de Productores de Arroz y Otros Granos Básicos.

Del Honorable Magistrado Presidente,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher.

Procuradora de la Administración.

AMdeF/8/mcs.

Licdo. Víctor L. Benavides P.

Secretario General.