

REPÚBLICA DE PANAMÁ



MINISTERIO PÚBLICO
PROCURADURÍA DE LA
ADMINISTRACIÓN

Vista Número 1427

Panamá, 29 de agosto de 2022

Proceso Contencioso
Administrativo de Indemnización.

Contestación de la demanda.

Se alegan excepción
de prescripción

Expediente 138262022.

La firma forense Fuller Yero & Asociados, actuando en nombre y representación de las sociedades **Colonia Guell, S.A.**, y **Colonia Guell N°2, S.A.**, solicita que se condene al **Estado panameño**, por conducto del **Registro Público de Panamá**, al pago de la suma de un millón trescientos mil balboas (B/.1,300,000.00) más las costas, gastos legales e intereses, en concepto de los daños y los perjuicios ocasionados como consecuencia del mal funcionamiento de los servicios públicos adscritos a dicha institución.

**Honorable Magistrado Presidente de la Sala Tercera, de lo Contencioso Administrativo,
de la Corte Suprema de Justicia.**

Acudo ante usted de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 5 de la Ley 38 de 2000, con el propósito de contestar la demanda contencioso administrativa de indemnización descrita en el margen superior.

I. Los hechos en los que se fundamenta la demanda, se contestan de la siguiente manera:

Primero: No es un hecho; por tanto, se niega.

Segundo: No es un hecho; por tanto, se niega.

Tercero: No es un hecho; por tanto, se niega.

Cuarto: No es un hecho; por tanto, se niega.

Quinto: No es un hecho; por tanto, se niega.

Sexto: No es un hecho; por tanto, se niega.

Séptimo: No es un hecho; por tanto, se niega.

Octavo: No es un hecho; por tanto, se niega.

Noveno: No es un hecho; por tanto, se niega.

Décimo: No es un hecho; por tanto, se niega.

Décimo Primero: No es un hecho; por tanto, se niega.

Décimo Segundo: No es un hecho; por tanto, se niega.

Décimo Tercero: No es un hecho; por tanto, se niega.

Décimo Cuarto: No es un hecho; por tanto, se niega.

Décimo Quinto: No es un hecho; por tanto, se niega.

Décimo Sexto: No es un hecho; por tanto, se niega.

Décimo Séptimo: No es un hecho; por tanto, se niega.

Décimo Octavo: No es un hecho; por tanto, se niega.

Décimo Noveno: No es un hecho; por tanto, se niega.

II. Normas que se aducen infringidas.

La apoderada judicial de las sociedades recurrentes considera infringidas las siguientes disposiciones legales y reglamentarias:

A. Los **artículos 1645, 1735, 1744 y 1753 del Código Civil**, aprobado mediante Ley 2 de 22 de agosto de 1916, que se refiere en su orden, a la obligación que impone el artículo 1644 que es exigible no sólo por los actos u omisiones propios, sino por los de aquellas personas de quienes se debe responder; que todo acto o contrato que deba quedar en el protocolo deberá suscribirse con la firma usual o firma electrónica calificada por los otorgantes, por dos testigos mayores de dieciocho (18) años, vecinos del circuito de la notaría y de buen crédito, y por el Notario, que dará fe de todo, a los que se llaman testigos instrumentales; que en los instrumentos que se otorguen, las cosas y las cantidades serán determinadas de una manera inequívoca y si se tratare principal u ocasionalmente de inmuebles se harán constar, entre otras cosas, el valor a que se refiere el instrumento y las generales del que haga la transmisión y el transmitante; y que dentro de los objetivos del Registro Público, está la de dar mayores garantías de autenticidad y seguridad a los documentos, títulos o actos que deben registrarse (Cfr. fojas 10-12, 18-19 y 21-22 del expediente judicial).

B. El **artículo 11 del Decreto Ejecutivo 230 de 3 de diciembre de 1998**, por medio del cual se crea el Departamento de Tecnología en el Registro Público y se reglamenta el almacenamiento tecnológico de documentos en el sistema de imágenes en el medio óptico y/o magnético, modificado por el Decreto Ejecutivo 106 de 30 de agosto de 1999, el cual señala, entre otras cosas, que todo

documento debe contener un sello de inscripción que indique que ha sido inscrito en el sistema tecnológico de información del Registro Público (Cfr. fojas 12-14 del expediente judicial);

C. Los **artículos 31, 47 y 49 del Decreto 9 de 13 de enero de 1920**, por el cual se reglamenta el Registro Público, modificado por el Decreto Ejecutivo 106 de 30 de agosto de 1999, que en su orden se refieren a, que todos los documentos en cuya virtud debe practicarse algún asiento en el Registro deberán contener los requisitos que especial y respectivamente dispongan las leyes; que el Registrador suspenderá la inscripción de documentos que contengan actos o contratos que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de alguno de los requisitos que debe contener el asiento, y ordenará la inscripción de aquellos en que no encontrare ningún defecto; y los calificadores examinarán si se encuentran firmados por el funcionario, partes y testigos que en ellos se expresen, si los impuestos fiscales se han satisfecho de conformidad con la ley, si coinciden con los correspondientes asientos, comenzando con el de presentación, y si contienen los datos necesarios para la práctica del asiento de inscripción, de acuerdo con las disposiciones legales (Cfr. fojas 14-18 del expediente judicial); y

D. El **artículo 752 del Código Administrativo**, que señala que las autoridades de la República han sido instituidas para proteger a todas las personas residentes en Panamá, en sus vidas, honra y bienes (Cfr. fojas 19-21 del expediente judicial).

III. Antecedentes del caso.

De acuerdo con lo descrito en el hecho primero de la acción en estudio, la sociedad **Colonia Güell, S.A.**, era la única y legítima propietaria de los siguientes cuatro (4) inmuebles ubicados en el Club de Golf, corregimiento de San Francisco, distrito y provincia de Panamá: la finca número 33488 (adquirida mediante la Escritura Pública número 14,197 de 6 de octubre de 2008, de la Notaría Octava del Circuito de Panamá); la finca número 78421 (obtenida a través de la Escritura Pública número 17,929 de 19 de diciembre de 2008, de la Notaría Octava del Circuito de Panamá); la finca número 1711 (recibida por medio de la Escritura Pública número 4,567 de 21 de abril de 2009, de la Notaría Octava del Circuito de Panamá); y la finca número 17303 (lograda por la Escritura Pública número

8,757 de 21 de julio de 2009, de la Notaría Octava del Circuito de Panamá) (Cfr. foja 5 del expediente judicial).

En el hecho segundo del libelo, se establece que el 31 de octubre de 2016, se suscribió un contrato de promesa de compraventa de acciones entre las sociedades **Colonia Güell, S.A.**, y **Colonia Güell N°2, S.A.**, actuando como prominentes vendedoras y la empresa Millenium Park, S.A., actuando como prominente compradora, cuyo propósito era el traspaso de las cuatro (4) fincas antes descritas por lo cual se empleó la fórmula de transferencia de derechos (compra y venta de acciones) (Cfr. fojas 5-6 del expediente judicial).

En el hecho tercero, se indicó que el 5 de enero de 2017, producto de una búsqueda de información sobre las fincas mencionadas, en la página electrónica del **Registro Público**, se advirtió que las mismas habían sido indebidamente traspasadas a un señor de nombre Elías Herrera, por una persona que se hizo pasar por Presidente y Secretario encargado de las hoy demandantes (Cfr. foja 6 del expediente judicial).

En los hechos séptimo, décimo y undécimo, se plantea que las sociedades demandantes otorgaron un poder especial a un abogado, quien en su nombre y representación interpuso un proceso ordinario declarativo de mayor cuantía contra Ricardo Moulanier y Elías Herrera, que quedó radicado en el Juzgado Séptimo de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, que al efecto expidió la **Sentencia 28 de 20 de junio de 2017**, por medio de la cual declaró la nulidad de las Escrituras Públicas tachadas de falsas; ordenó a la entidad registral la cancelación de las inscripciones realizadas sobre la base de esa documentación; y que reinscribieran tales inmuebles bajo la titularidad de su propietaria original. Esa decisión fue objeto de una solicitud de aclaración de sentencia por la petición de los daños y perjuicios ocasionados (Cfr. foja 7 del expediente judicial).

En el hecho duodécimo se señaló que la anterior gestión dio como resultado que el Juzgado Séptimo de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá dictara el **Auto 127 de 16 de enero de 2019**, en el sentido de **condenar a Ricardo Moulanier y a Elías Herrera al pago de daños y perjuicios ocasionados a la sociedad Colonia Güell, S.A., por la cantidad de un millón**

doscientos mil balboas (B/.1,200,000.00), por la realización de actos fraudulentos cuya nulidad fue declarada en la Sentencia 28 de 20 de junio de 2017 (Cfr. fojas 7-8 del expediente judicial).

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, **las ahora demandantes presentaron el 10 de febrero de 2022 una demanda contencioso administrativa de indemnización**, en la que solicitan: ***“Que se declare que el Estado Panameño, por conducto del Registro Público de Panamá, es responsable por daños y perjuicios ocasionados a las Sociedades Colonia Güell, S.A. y Colonia Güell, No2, S.A., a consecuencia de mal funcionamiento en la prestación de servicios públicos, por faltar a su deber legal de fiscalizar y controlar el registro e inscripción de la Escritura Pública N° 15,768 de 21 de julio de 2014, adicionada o corregida por la Escritura pública N° 21,238 de 13 de diciembre de 2016, ambas de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá.”*** (Cfr. foja 5 del expediente judicial).

Conforme podemos observar, de las constancias procesales, la acción se fundamenta en el artículo 97 (numeral 10) del Código Judicial, sobre la base que el actor indicó, *“Atendiendo la naturaleza de las acciones indemnizatorias, según los criterios jurisprudenciales sostenidos por esta Corporación de Justicia y siendo que nuestra moción procesal tiene el propósito de declarar responsable al Estado Panameño por conducto del Registro Público de Panamá, por los daños y perjuicios ocasionados a nuestras representadas a consecuencia de mal funcionamiento en la prestación de servicios públicos, enfatizamos que la demanda la sustentamos en el **numeral 10 del artículo 97 del Código Judicial.**”* (Cfr. foja 3 del expediente judicial).

Para una mejor aproximación de lo manifestado por la apoderada judicial de las accionantes veamos el contenido del numeral 10 del artículo 97 del Código Judicial:

“Artículo 97: A la Sala Tercera le están atribuidos los procesos que se originen por actos, omisiones, prestaciones defectuosas o deficientes de los servidores públicos, resoluciones, órdenes o disposiciones que ejecuten, adopten, expidan o en que incurran en ejercicio de sus funciones o pretextando ejercerlas, los funcionarios públicos o autoridades nacionales, provinciales, municipales y de las entidades públicas autónomas o semiautónomas.

...

10. De las indemnizaciones por razón de la responsabilidad del Estado, y de las restantes entidades públicas, por el mal funcionamiento de los servicios públicos a ellos adscritos;

...” (Lo resaltado es de esta Procuraduría).

En esta ocasión, nos permitimos reiterar el contenido de la **Vista número 811 de 27 de abril de 2022**, por cuyo conducto promovimos y sustentamos recurso de apelación en contra de la Providencia de cuatro (04) de marzo dos mil veintidós (2022), mediante la cual se admite la demanda contencioso administrativa de indemnización descrita en el margen superior, señalando en ese momento, que tal como, se desprende sin lugar a dudas, las accionantes no cumplieron con el contenido del artículo 43 (numeral 1) de la Ley No. 135 de 1943, modificado por el artículo 28 de la Ley No. 33 de 1946, relativo a la “**designación de las partes y de sus representantes**”, ya que **los autores de los actos fraudulentos que dieron lugar al traspaso ilegal de los inmuebles ya descritos, son personas naturales particulares**, de allí que su responsabilidad haya sido dictaminada por un tribunal ordinario en la suma de un millón doscientos mil balboas (B/.1,200,000.00), lo que excluye aquel gravamen que se le pueda atribuir al **Estado panameño** y al **Registro Público** con fundamento en el artículo 97 (numeral 10) del Código Judicial (Cfr. fojas 117 a 120 del expediente administrativo).

Aclarados los aspectos anteriores, a esta Procuraduría no le queda más que señalar, que las pretensiones que realizan las sociedades **Colonia Güell, S.A.**, y **Colonia Güell N°2, S.A.**, en su libelo, frente a los argumentos expuestos por las recurrentes y la confirmación de la admisión de la demanda, mediante la **Resolución de veintiocho (28) de junio de dos mil veintidós (2022)**, este Despacho advierte que al efectuar un juicio valorativo de las constancias visibles en autos, somos de la opinión que el **Registro Público de Panamá** no es responsable, por el mal funcionamiento del servicio público a ellos adscrito.

IV. Argumentos de las demandantes.

La disconformidad de las sociedades **Colonia Güell, S.A.** y **Colonia Güell N°2, S.A.**, se sustenta primordialmente en los siguientes argumentos, que pasamos a citar:

“De haberse dado una fiscalización, examen y supervisión correcta a la Escritura Pública No 15,768 de 21 de julio de 2014, adicionada o corregida por la Escritura pública No 21,238 de 13 de diciembre de 2016, en los términos que señala el supracitado artículo 1744 del código civil, el Registro Público de Panamá no hubiese aceptado ni permitido la inscripción de tales documentos, porque **eran manifiestos los errores en cuanto a la determinación del valor de una de las fincas y del supuesto vendedor**, por lo que, consecuentemente, no se habría afectado el derecho de propiedad que legítimamente ostentaban nuestras

representadas sobre las cuatro (4) fincas objeto de la operación; **no hubiese fracasado el proceso de compra y venta sobre las acciones y activos de nuestras representadas; y no se hubiese tenido la necesidad de incurrir en gastos legales dirigidos a anular esos títulos falsos inscritos y gestionar judicialmente la recuperación legítima de la propiedad de los bienes indebidamente traspasados.**

...
 La norma transcrita ha sido vulnerada de **manera directa, por omisión**, ya que al señalar la misma que todo acto o contrato debe suscribirse con la identificación y firma, entre otros, de los testigos instrumentales, esto significa que el Registro Público de Panamá, al momento de examinar y calificar, para ingreso e inscripción, la Escritura pública N° 15,768 de 21 de julio de 2014, adicionada o corregida por la Escritura pública N° 21,238 de 13 de diciembre de 2016, debió verificar si estaban debidamente señalados los testigos instrumentales del acto; deber legal que no atendió. Y, es que de haber fiscalizado y supervisado debidamente dichos instrumentos públicos, el Registro Público de Panamá habría establecido que **existía un error en cuanto a la identificación de uno de los testigos instrumentales que figuraron en el acto.**

...
 Claramente se trataban de documentos emitidos soslayando formales datos legales, en cuanto a la correcta identificación del valor de venta de una de las fincas (hubo una cifra en letras y otras distinta en número); en cuanto a la correcta identificación de quien actuaba como supuesto vendedor (se expresó un número de cédula en letras y otro distinto en número) y de quien actuaba como supuesto testigo instrumental (se expresó un número de cedula en letras y otro distinto en número); en cuanto a la identidad de contenido del acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Colonia Guell, S.A. de fecha 18 de julio de 2014 que autorizaba la supuesta operación (el acta insertada en la escritura de adición no era igual al acta insertada en la escritura original); y en cuanto a la doble utilización del mismo documento público para protocolizar actos distintos (la escritura N° 15,768 de 21 de julio de 2014 ya estaba inscrita desde el año 2014 y se usó para protocolizar una sesión de Junta General de Accionistas de una sociedad anónima y en el año 2016 se vuelve a usar para protocolizar un acto de venta de fincas)." (El destacado es de la fuente) (Cfr. fojas 11, 12 y 16 del expediente judicial).

V. Descargos de la Procuraduría de la Administración en defensa de los intereses del Estado.

5.1. Análisis de los cargos de ilegalidad realizados por las actoras.

Este Despacho advierte, que la pretensión en que se fundamenta la demanda de indemnización está dirigida principalmente a determinar que el **Registro Público de Panamá**, al realizar la inscripción de la Escritura Pública número 15,768 de 21 de julio de 2014, adicionada o corregida por la Escritura Pública número 21,238 de 13 de diciembre de 2016, infringió las normas referentes a los criterios de calificación de la entidad registral contenidos en el Código Civil; **a pesar de que los actos públicos que contienen los errores y falsedades fueron emitidos en la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, tal como se desprende de las constancias procesales,**

circunstancia que fue investigada por el Ministerio Público, y cuyas deficiencias fueron subsanadas por el Juzgado Séptimo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá a través de la **Sentencia 28 de veinte (20) de junio de dos mil diecisiete (2017)**, en la que se declara lo siguiente:

PRIMERO: Que es nula, de nulidad absoluta, el acta de junta extraordinaria de accionistas de la sociedad Colonia Güell, S.A. celebrada el 18 de julio de 2014.

SEGUNDO: Que son nulos, de nulidad absoluta, las Escrituras públicas N° 15,768 de 21 de julio de 2014, y N° 21,238 de 13 de diciembre de 2016, ambas de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá.

TERCERO: Como consecuencia de la declaratoria de nulidad de las Escrituras públicas N° 15,768 de 21 de julio de 2014, y N° 21,238 de 13 de diciembre de 2016, ambas de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, se declara nula, de nulidad absoluta, la inscripción de estas escrituras públicas que pesa sobre los siguientes inmuebles: Finca identificada con el Folio Real N° 33488, Código de Ubicación 8700; la Finca identificada con el Folio Real N° 78421, Código de Ubicación 8708; la Finca identificada con el Folio Real N° 17115, Código de Ubicación 8700; y la Finca identificada con el Folio Real N° 17303, Código de Ubicación 8700.

CUARTO: En atención a lo anterior, se ordena al Registro Público que CANCELE la inscripción relacionada con las Escrituras públicas N° 15,768 de 21 de julio de 2014, y N° 21,238 de 13 de diciembre de 2016 ambas de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, que pesa sobre los siguientes inmuebles: Finca identificada con el Folio Real N° 33488, Código de Ubicación 8700; la Finca identificada con el Folio Real N° 78421, Código de Ubicación 8708; la Finca identificada con el Folio Real N° 17115, Código de Ubicación 8700; y la Finca identificada con el Folio Real N° 17303, Código de Ubicación 8700, que aparece a nombre del señor Elías Herrera, varón, panameño, mayor de edad, soltero, cédula 8-309-430, vecino de esta ciudad, y en su lugar, RE INSCRIBA los siguientes inmuebles: Finca identificada con el Folio Real N° 33488, Código de Ubicación 8700; la Finca identificada con el Folio Real N° 78421, Código de Ubicación 8708; la Finca identificada con el Folio Real N° 17115, Código de Ubicación 8700; y la Finca identificada con el Folio Real N° 17303, Código de Ubicación 8700, a nombre de COLONIA GÜELL, S.A., sociedad anónima inscrita al Folio 618337, de la Sección Mercantil del Registro Público, con domicilio en Campo Alegre, Calle Ricardo Arias, edificio Advanced 099, Piso N°2-A, Corregimiento de Bella Vista, Distrito y Provincia de Panamá.

QUINTO: Por las razones expuestas, se NIEGA la declaración de daños y perjuicios solicitadas en la demanda.

..." (Cfr. fojas 77-87 del expediente judicial).

Posterior a la emisión de la **Sentencia 28 de veinte (20) de junio de dos mil diecisiete (2017)**, a solicitud de las sociedades demandantes, dicho fallo fue modificado mediante el **Auto 127 de dieciséis (16) de enero de dos mil diecinueve (2019)**, en el que se indicó lo a seguidas se cita:

“Así las cosas, este juzgador concederá la petición de modificación solicitada, en los términos detallados en la parte motiva de esta resolución.

En mérito de lo antes lo expuesto, quien suscribe, JUEZ SÉPTIMO DE CIRCUITO CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMÁ, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, dentro del Proceso Oral interpuesto por Colonia Güell, S.A. en contra de Ricardo Moulanier y Elías Herrera, **MODIFICA la Sentencia N°28 de 20 de junio de 2017, en el sentido de CONDENAR a RICARDO MOULANIER y de ELIAS HERRERA, al pago de los daños y perjuicios ocasionados a COLONIA GUELL, S.A., por la realización de los actos fraudulentos cuya nulidad ha sido declarada, daños y perjuicios que se calculan en la suma de UN MILLON DOSCIENTOS MIL DOLARES CON 00/100 (US\$1,200,000.00). ...**” (El destacado es nuestro) (Cfr. fojas 88-93 del expediente judicial).

Vistas las consideraciones anteriores, este Despacho observa que, la disconformidad de las demandantes, se sustenta primordialmente en los siguientes argumentos:

1. En lo que se refiere al contrato de promesa de compraventa de acciones suscrito el 31 de octubre de 2016, entre las sociedades **Colonia Güell, S.A.**, y **Colonia Güell N°2, S.A.**, actuando como prominentes vendedoras y la empresa Millenium Park, S.A., actuando como prominente compradora, cuyo propósito era el traspaso de cuatro (4) fincas, para lo cual se empleó la fórmula de transferencia de derechos (compra y venta de acciones); manifiestan las recurrente, que dicho proceso fracaso debido a los traspasos fraudulentos, lo que les provocó gastos legales con motivo de la anulación de los títulos falsos;

2. En lo que corresponde al precio de venta de la finca número 33498, se indicó como precio de venta en letras: “cincuenta y cinco mil ochocientos Balboas”; sin embargo, en número se señaló la suma de: “B/.55,700.00”, por lo que considera que hay una determinación inequívoca del valor de operación de una de las fincas objeto de venta;

3. Que el vendedor identificado con el nombre de Ricardo Moulanier, al momento de colocar su cédula de identidad personal en letras se indicó: “ocho-setecientos cuarenta-mil ciento treinta y cinco”; sin embargo, cuando se hizo la anotación en número se señaló: “8-740-1130”, por lo que manifiesta que hay una determinación inequívoca de la persona que realizó la venta de las fincas objeto de la operación;

4. Que en la Escritura Pública número 15,768 de 21 de julio de 2014, uno de los testigos instrumentales; es decir, Franklin Rosalez, identificado con cédula en letras: “ocho-setecientos seis-

seiscientos tres”; sin embargo, en número se indicó: “8-776-603”, por lo que alega que no había una identificación correcta de este testigo instrumental;

5. Que el Registro Público de Panamá, al momento de examinar y calificar, para ingreso e inscripción, la Escritura Pública número 15,768 de 21 de julio de 2014, adicionada o corregida por la Escritura Pública número 21,238 de 13 de diciembre de 2016, debió verificar si sobre tal o tales documentos a registrar existían inscritas operaciones previas;

6. Que el acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Colonia Guell, S.A. fechada 18 de julio de 2014, que autorizaba la supuesta operación, la cual fue insertada en la escritura de adición, no era igual al acta incluida en la escritura original; es decir, se utilizó el mismo documento público para protocolizar actos distintos.

Finalmente sostiene la apoderada legal de las demandantes, que si el **Registro Público de Panamá** hubiese prestado adecuadamente las funciones de control y supervisión que le están adscritas, sus representadas no hubiesen quedado despojadas de la propiedad de sus cuatro (4) fincas; además que perdieron una operación de venta sobre las acciones y activos que pertenecen a la sociedades teniendo un comprador para las mismas, e incurrieron en gastos de abogados para la presentación de procesos legales, como consecuencia de los planteamientos antes indicados.

En tal sentido, las sociedades **Colonia Güell, S.A.**, y **Colonia Güell N°2, S.A.**, solicitan que se condene al **Estado panameño**, por conducto del **Registro Público de Panamá**, al pago de la suma de un millón trescientos mil balboas (B/.1,300,000.00), más las costas, gastos legales e intereses, en concepto de los daños y los perjuicios ocasionados como consecuencia del mal funcionamiento de los servicios públicos adscritos a dicha institución.

5.2. Cuestión previa.

A manera de introducción al análisis de los cargos de ilegalidad hechos por la apoderada judicial de las actoras, este Despacho considera pertinente explicar que los **artículos 1715, 1727, 1728, 1732, 1733, 1735, 1751 y 1752 del Código Civil**, en cuanto a los Notarios Públicos y los actos e instrumentos que pasan ante éstos y copias que estos expiden, señalan lo siguiente:

“**Artículo 1715.** La recepción, extensión y autorización de las declaraciones, actos y contratos a que las personas naturales o jurídicas deben o

quieran dar autenticidad y constancia públicas, conforme a la ley, están a cargo del Notario Público.

“Artículo 1727. En el Notario deposita la ley la fe pública respecto de los actos y contratos que ante él deban pasar, y su confianza respecto de los documentos que se ponen bajo la custodia del mismo Notario. Correspóndele, en consecuencia, hacer constar las fechas de tales actos y contratos, los nombres de las personas que en ellos intervinieron, y la especie, naturaleza y circunstancia de los mismos actos y contratos.

Correspóndele igualmente la vigilante guarda de todos los instrumentos que ante él pasen y de las piezas y diligencias, que, por precepto de la ley u orden del tribunal, se manden insertar en los protocolos de las Notarías, o que sean custodiados en la misma Notaría.”

“Artículo 1728. Los instrumentos que se otorguen ante Notario y que éste incorpora en el respectivo protocolo son instrumentos públicos. Deberán, por tanto, pasar u otorgarse ante Notario los actos y contratos que la ley exige que consten en instrumento público.”

“Artículo 1732. Las fechas y las cantidades de que deba hacerse mención en los instrumentos se extenderán en letras y no en cifras numerales. Con todo, si después de haber expresado en letras una cantidad, quisieren los otorgantes que a continuación se exprese en cifras numerales la misma cantidad, podrá hacerse esto estampando en seguida entre paréntesis las respectivas cifras numerales que expresan la misma cantidad expresada en letras.”

“Artículo 1733. Prohíbese absolutamente usar de 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, raspar lo escrito en estos o borrarlo de modo que quede ininteligible lo que estaba escrito. Los nombres, apellidos y palabras deberán escribirse completamente, y cuando se cometa un error o equivocación en lo escrito, se enmendará o se subrayará colocándose entre paréntesis las palabras que se quiere que no valgan, escribiéndose entre renglones las que deban añadirse. En todos los casos de este Artículo se pondrá al margen del respectivo instrumento, enfrente de lo corregido, una nota repitiendo íntegramente las palabras enmendadas, subrayadas o sobrepuestas, expresando su estado, y si valen o no, nota que será suscrita con la firma usual de los otorgantes, de los testigos instrumentales y del Notario. Si por la mucha extensión de lo corregido no cupiere la nota al margen, se pondrá aquella al fin del instrumento; y si ya estuviere éste firmado, en seguida de él, firmando la nota como queda dicho, los otorgantes, los testigos y el Notario.”

“Artículo 1735. Todo acto o contrato que deba quedar en el protocolo deberá suscribirse con la firma usual o firma electrónica calificada por los otorgantes, por dos testigos mayores de dieciocho años, vecinos del circuito de la notaría, y de buen crédito y por el Notario, que dará fe de todo. Los dos testigos se llaman testigos instrumentales. Los testigos instrumentales deberán estar presentes al tiempo de leerse el instrumento a los otorgantes, oír que estos lo aprueben y ver que lo firman. Si alguno de los otorgantes no sabe o no puede firmar, lo hará a su ruego un testigo diferente de los instrumentales, que reúna las circunstancias que en estos se requieren.”

“Artículo 1751. Las personas naturales o jurídicas pueden llevar a la protocolización los documentos que quieran se coloquen en el protocolo, y el Notario deberá proceder a protocolar el documento en el lugar y con el número que corresponda. Por la protocolización no adquiere el documento protocolado mayor fuerza y firmeza de la que originalmente tenga, pues el objeto de la medida es sólo la seguridad y custodia del documento protocolado.”

“Artículo 1752. Los Notarios expedirán a cualquiera persona copias debidamente autenticadas de los actos y contratos que se hallen incorporados en el protocolo, insertando en dichas copias las notas marginales que contenga el original.”

También es importante observar que el artículo 1784 del Código Civil, en lo que se refiere a la cancelación y rectificación del registro, señala lo siguiente:

“Artículo 1784. No se cancelará una inscripción sino en virtud de auto o sentencia ejecutoriada o de escritura o documento auténtico en el cual expresen su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representante legítimos.”

Al examinarse los antecedentes del caso, las constancias procesales y las disposiciones antes citadas, este Despacho considera que no les asiste la razón a las demandantes, por las razones que pasamos a exponer:

1. Advertimos de las constancia registrales y de las pruebas presentadas dentro del proceso, que a la fecha señalada por las demandantes; es decir, al 31 de octubre de 2016, no consta que las accionantes hubieran presentado al Registro Público de Panamá, para su inscripción, contrato de promesa de compraventa por valor de un millón doscientos cincuenta mil balboas (B/.1,250,000.00) que afectara a las cuatro (4) fincas a las que se refiere la presente acción, y que dicha inscripción afectara el dominio de los inmuebles por estar gravados o prometidos en venta.

En ese sentido, es importante destacar que tal como lo establece el artículo 1221 del Código Civil, la promesa de venta de inmuebles hecha en escritura pública e inscrita en el Registro Público, constituye una limitación de dominio por el cual el promitente vendedor o titular no podrá transferir el inmueble mientras no sea cancelada la inscripción de la promesa; por lo que las afectaciones de rescindir contrato de promesa de compra venta y devolución de abonos no es responsabilidad de la oficina registral, habida cuenta de que dicho contrato no forma parte de las constancias registrales.

Por otro lado resultada importante indicar, que tal como se desprende del hecho segundo de la demanda, el mencionado contrato de promesa de compraventa suscribió entre las recurrentes y la empresa Millenium Park, S.A., guarda relación con la compra-venta de acciones, por lo cual se empleó la fórmula de transferencia de derechos (Cfr. fojas 5-6 del expediente judicial).

Dentro de este contexto debemos observar lo señalado por el Juzgado Séptimo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá al emitir la Sentencia 28 de veinte (20) de junio de dos mil diecisiete (2017), que guarda relación directa al caso que nos ocupa, cuando indica:

“En cuanto a los daños y perjuicios que se reclaman, esta judicatura es del criterio que el contrato de promesa de venta de acciones de las corporaciones Colonia Güell, S.A. Y Colonia Güell, S.A. con Millenium Park, S.A., no cumple el cometido de demostrar la existencia del daño y su cuantificación, por cuanto este contrato no hace referencia a la venta de las fincas 33488, 78421, 17115 y 17303, sino que guarda relación con la venta de acciones de dos sociedades, siendo una la parte actora, transacción comercial para la cual no existe impedimento o limitación jurídica que obstaculice la realización de dicho acto de promesa de venta. Dicho de otra manera, la emisión de las Escrituras públicas N° 15,768 de 21 de julio de 2014, y N° 21,238 de 13 de diciembre de 2016, ambas de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, en nada afectaba que la parte actora pudiese vender sus acciones; ni fue incorporado al proceso algún medio de prueba que llevara a la convicción del suscrito que la razón por la cual se rescindió o resolvió el contrato de promesa de venta indicado haya sido producto de la emisión de las referidas escrituras públicas cuya nulidad se declarará.” (El subrayado es nuestro) (Cfr. foja 85 del expediente judicial).

De lo antes señalado por el Juzgado Séptimo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, en la parte pertinente del fallo citado, se desprende que el contrato de promesa de venta suscrito entre las demandantes con la empresa Millenium Park, S.A., no hace referencia a la venta de las fincas 33488, 78421, 17115 y 17303, sino que guarda relación con la venta de acciones pertenecientes a dichas sociedades, transacción comercial para la cual no existe impedimento o limitación jurídica que obstaculice la realización de dicho acto, situación que no logra demostrar la existencia del daño y su cuantificación.

2. En lo que respecta al precio de venta de la finca 33488 que en letras expresaba “cincuenta y cinco mil ochocientos balboas y en número decía B/.55,700.00”, tal como se desprende de las constancias procesales, se tomó como válido lo que se escribía en letras.

En el marco de lo antes indicado, debe advertirse que con relación a la validez de lo que se encuentre consignado en la escritura pública, **vale lo escrito en letra**, por lo cual al momento de

calificar el precio de venta de la finca 33488, así como la cédula del señor Ricardo Moulanier, cuya diferencia era un cinco en letra por un cero en número, se tomó como válido lo que se escribió en letras; igual para el caso del testigo instrumental de la Notaría, señor Franklin Rosalez, al tenor de lo establecido en el artículo 1732 del Código Civil citado en párrafos anteriores, que en su parte pertinente señala que, *“Las fechas y las cantidades de que deba hacerse mención en los instrumentos se extenderán en letras y no en cifras numerales...”*

3. Que tal como se desprende de las constancias registrales, en la Entrada 6313/2017, fue ingresado el día 6 de enero 2017 un memorial presentado por el Licenciado Jaime Enrique Vega García, con cédula 8-200-2170 en el que solicita una Nota Marginal de Advertencia sobre los Folios 17115, 17303, 33488 y 78421, por error en la cédula del compareciente y posible fraude de escrituras falsas.

Mediante actuación del Registro Público de Panamá, con fecha de 18 de enero de 2017, se practicó la Nota Marginal de Advertencia fundamentada en el error de inscribir dicha Entrada (Asiento), sin haberse advertido que la cédula del señor Ricardo Moulanier, quien actúa por la Sociedad Colonia Güell, S.A., no coincidía en letras ni en números.

Las situaciones antes apuntadas se encuentran descritas en las certificaciones aportadas por las demandantes, las que fueron emitidas por el **Registro Público de Panamá**, a través de las cuales se indica:

“ANOTACIÓN: ANOTACIÓN PREVENTIVA DE MARGINAL DE ADVERTENCIA:

A SOLICITUD DE ASESORIA LEGAL DE FECHA 6 DE ENERO DE 2017, SE PROCEDE A REALIZAR LA ANOTACIÓN A QUE SE REFIERE EI MEMORANDO DG-012-2012, DE 15 DE MARZO DE 2012, TODA VEZ QUE EN ASESORIA LEGAL SE ESTA TRAMITANDO ANOTACIÓN MARGINAL DE ADVERTENCIA, SEGUN CONSTA EN SOLICITUD DE FECHA 6 DE ENERO DE 2017, A FIN DE QUE NO SE REALICE NINGUNA OPERACIÓN SOBRE LA FINCA INSCRITA AI FOLIO REAL 17115, CÓDIGO DE UBICACIÓN 8700, SECCIÓN DE PROPIEDAD, PROVINCIA DE PANAMÁ. EXPEDIENTE 6313-2017. OBSERVACIONES:

NO REALIZAR OPERACIÓN ALGUNA SOBRE LA FINCA INSCRITA AI FOLIO REAL 17115, CÓDIGO DE UBICACIÓN 8700, MIENTRAS SE ENCUENTRE VIGENTE ESTA ANOTACIÓN PREVENTIVA. INSCRITO EL DÍA VIERNES, 6 DE ENERO DE 2017 EN EI NÚMERO DE ENTRADA 6313/2017 (O).

LEVANTAMIENTO DE ANOTACIONES: LEVANTAMIENTO DE NOTA MARGINAL DE ADVERTENCIA REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ: PANAMÁ,

CUATRO (4) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE (2017). AL DEPARTAMENTO DE ASESORÍA LEGAL INGRESÓ MEMORIAL EL DÍA 11 DE JULIO DE 2017, PRESENTADO POR EL LICENCIADO JAIME ENRIQUE VEGA GARCIA, CON CÉDULA DE IDENTIDAD PERSONAL N0.8-200-2170, EN DONDE SOLICITA QUE SE LEVANTE LA NOTA MARGINAL DE ADVERTENCIA QUE RECAE SOBRE LOS FOLIOS REALES 33488,17303 Y 17115, TODAS CON CÓDIGO DE UBICACIÓN 8700 Y SOBRE EL FOLIO REAL 78421, CON CÓDIGO DE UBICACIÓN 8708, TODAS DE LA SECCIÓN DE PROPIEDAD DE LA PROVINCIA DE PANAMÁ. QUE DE UN NUEVO ESTUDIO A LAS CONSTANCIAS REGISTRAL, SE HA DETERMINADO QUE PROCEDE EL LEVANTAMIENTO DE LA NOTA MARGINAL DE ADVERTENCIA DE FECHA 18 DE ENERO DE 2017, QUE RECAE SOBRE LA ENTRADA 538347/2016 DEL DIARIO, REFERENTE A LA ESCRITURA PÚBLICA NO 15,768 DE 21 DE JULIO DE 2014 ADICIONADA POR LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 21238 DE 13 DE DICIEMBRE DE 2016 AMBAS DE LA NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ, POR LA CUAL LA SOCIEDAD COLONIA GUELL, SA., VENDE LAS FINCAS DE SU PROPIEDAD NO. 78421, 17303, 17115, UBICADAS EN LA PROVINCIA DE PANAMÁ, AL SEÑOR ELIAS HERRERA. QUE EL ERROR CONSISTIÓ EN INSCRIBIR DICHA ENTRADA (ASIENTO) SIN PERCATARSE QUE LA CÉDULA DEL SEÑOR RICARDO MOULANIER QUIEN ACTÚA COMO REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD COLONIA GUELL SA., NO CONCUERDA NI EN LETRAS NI EN NÚMEROS. QUE CON FUNDAMENTO EN LA CALIFICACIÓN POR LA SECCIÓN DE TRASPASOS Y DERECHOS REALES, SE OBSERVA QUE PARA CORREGIR EL ERROR DE INSCRIPCIÓN SE HA PRESENTADO LA ENTRADA 279276/2017 DEL DIARIO DONDE EL JUZGADO SÉPTIMO DE CIRCUITO CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL MEDIANTE OFICIO N°1221 DEL 26 DE JUNIO DE 2017 REMITE LA SENTENCIA N° 28 DE FECHA 20 DE JUNIO DE 2017, EN DONDE DECLARA QUE ES NULA DE NULIDAD ABSOLUTA DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS N° 15,768 DE 21 DE JULIO DE 2014 Y N° 21238 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2016, AMBAS DE LA NOTARIA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ, Y QUE SE CANCELE LAS INSCRIPCIONES RELACIONADAS CON DICHAS ESCRITURAS. DICHA ENTRADA SUBSANA EL ERROR QUE ORIGINO LA MARGINAL DE ADVERTENCIA, POR LO QUE ES PROCEDENTE EL LEVANTAMIENTO DE LA NOTA MARGINAL DE ADVERTENCIA SOBRE LOS FOLIOS REALES 33488,17303 Y 17115, TODAS CON CÓDIGO DE UBICACIÓN 8700 Y SOBRE EL FOLIO REAL 78421, CON CÓDIGO DE UBICACIÓN 8708, TODAS DE LA SECCIÓN DE PROPIEDAD DE LA PROVINCIA DE PANAMÁ. POR TAL MOTIVO, ESTE DESPACHO ORDENA: LEVANTAR LA NOTA MARGINAL DE ADVERTENCIA DE FECHA 18 DE ENERO DE 2017 QUE PESA SOBRE LA ENTRADA 538347/2016 Y SOBRE LOS FOLIOS REALES 33488,17303 Y 17115. TODAS CON CÓDIGO DE UBICACIÓN 8700 Y SOBRE EL FOLIO REAL 78421, CON CÓDIGO DE UBICACIÓN 8708, TODAS DE LA SECCIÓN DE PROPIEDAD DE LA PROVINCIA DE PANAMÁ, CONDICIONADA A LA INSCRIPCIÓN DE LA ENTRADA 279276/2017. FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 1790 Y 1795 DEL CÓDIGO CIVIL. CÚMPLASE. ERASMO ELIAS MUÑOZ MARIN. DIRECTOR GENERAL, INSCRITO EL DÍA VIERNES, 15 DE SEPTIEMBRE DE 2017 EN EL NÚMERO DE ENTRADA 293766/2017 (0).” (Cfr. fojas 30-31 y 32-33 del expediente judicial).

De lo antes expuesto resulta claro que, el calificador registral no puede determinar si el instrumento notarial ingresado como escritura pública es auténtico; ya que el principio general registral supone que solo ingresan al Registro Público aquellos documentos revestidos de la fe pública notarial,

y además es el Notario Público quien solicita su inscripción, tal como lo indican los artículos 1756 y 1757 del Código Civil de Panamá; de ahí que dicha autenticidad no es cuestionable y sólo será puesta en duda, como en este caso, cuando el Notario Público ingresa a la entidad registral una comunicación indicando que tal documento tenido como suyo es falso, como se desprende de la certificación transcrita en líneas anteriores.

4. En ese orden de ideas, igualmente es preciso indicar, con referencia a la confección de las Escritura Pública número 15,768 de 21 de julio de 2014, adicionada o corregida por la Escritura Pública número 21,238 de 13 de diciembre de 2016, y al acta de la Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Colonia Güell, S.A. fechada 18 de julio de 2014, que autorizaba la supuesta operación, la cual fue insertada en la escritura de adición, no era igual al acta incluida en la escritura original; lo cierto es que, tales documentos públicos y privado, no fueron confeccionados por el Registro Público de Panamá; sino en la Notaria Cuarta de Panamá.

Contrario a lo expuesto por las demandantes, este Despacho es de opinión que los Notarios Públicos a título personal y bajo su responsabilidad tienen la facultad de adicionar y/o corregir las escrituras públicas en las que por error u omisión, en este caso, por equivocaciones cometidas al escribir en letras o números y/o omisión en la transcripción del todo o parte de actas o cualquier otro documento, se comentan bajo su gestión, tal como se establece en el artículo 1733 del Código Civil citado en párrafos anteriores.

5. Finalmente, con referencia a que el Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas de la sociedad Colonia Guell, S.A. fechada 18 de julio de 2014, que autorizaba la supuesta operación, y que fuera insertada también en la escritura de adición; es decir, que se utilizó el mismo documento público para protocolizar actos distintos, resulta importante recordarle a la apoderada judicial de las accionantes, que los documentos que se incorporan en el protocolo forman parte de las escrituras, y estos son agregados por los Notarios Públicos, para que formen parte integral del documento, tal como lo establecen los artículos 1735, 1751 y 1752 del Código Civil, citados en párrafos anteriores, y no así por el **Registro Público de Panamá.**

Los sucesos cuya relación hemos descrito con anterioridad permiten establecer, que lo alegado por las demandantes, en el sentido que, a consecuencia de mal funcionamiento en la prestación de servicios públicos adscritos a la entidad registral, por faltar a su deber legal de fiscalizar y controlar el registro e inscripción de la Escritura Pública número 15,768 de 21 de julio de 2014, adicionada o corregida por la Escritura Pública número 21,238 de 13 de diciembre de 2016, ambas de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, **no es imputable a la mencionada entidad registral; ya que ha quedado plenamente acreditado en los párrafos precedentes que los errores de transcripción en los mencionados instrumentos públicos fueron cometidos en la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, al levantar el protocolo de los mismos.**

En ese mismo contexto, se observa que los Notarios Públicos, fueron los que firmaron y sellaron las escrituras mencionada en el párrafo anterior, situación que fue advertida por estos cuando ponen en conocimiento a la Oficina registral, de la posible existencia del delito de falsificación ideológica de estos documentos públicos cometido por particulares, y solicitan a la entidad demandada colocar una Nota Marginal de Advertencia suspendiendo los efectos de la inscripción, **tal como lo señala el artículo 1790 del Código Civil, de allí que no hay nexo causal entre las actuaciones de la prenombrada entidad y el supuesto daño ocasionado;** razón por la que resulta inadmisibile que el Estado panameño, por conducto del **Registro Público de Panamá**, sea llamado a responder por cumplir en debida forma con su función de inscribir los documentos que requieran tal formalidad de conformidad con la establecido en el artículo 3 de la Ley 3 de 6 de enero de 1999.

En adición, este Despacho considera pertinente destacar, que en el caso que nos ocupa se ha observado, que los errores señalados por las demandantes, **los documentos registrales, tienen su fundamento jurídico y que forma parte de las normativa vigente, como lo es que entre lo escrito en letras versus lo señalado en números, vale lo indicado en letras;** así mismo, es posible que un Notario Público, pueda corregir y adicionar, con otra escritura pública bajo su responsabilidad, errores u omisiones, pues son estos, los que recepcionan, extienden y autorizan las declaraciones, actos y contratos a que las personas naturales o jurídicas deben o quieren dar autenticidad y constancia pública, conforme a lo establecido en la Ley, tal como lo señala el artículo 1715 del Código

Civil que citamos en párrafos anteriores, lo que sustenta que no existió una mala prestación del servicio público adscrito a la entidad registral demandada.

En este contexto, vale la pena advertir, que los actos amparados por la fe pública notarial, están revestidos de certeza y seguridad jurídica sobre los hechos y actos solemnizados en el instrumento público que expide el Notario Público.

En ese sentido, el artículo 1727 del Código Civil señala que *“En el Notario deposita la ley la fe pública respecto de los actos y contratos que ante él deban pasar, y su confianza respecto de los documentos que se ponen bajo la custodia del mismo Notario. Correspóndele, en consecuencia, hacer constar las fechas de tales actos y contratos, los nombres de las personas que en ellos intervinieron.”*

Si bien es cierto, las accionantes hacen referencia a que en su calidad de titulares de los inmuebles fueron despojadas de estos de manera fraudulenta o dolosa; sin embargo, **como hemos podido apreciar, tales deficiencias no tuvieron su nacimiento en las omisiones y fallas del Registro Público de Panamá**; no obstante, aun cuando los propietarios originales se vieron afectadas, dicha situación fue resuelta por el Tribunal de Justicia Ordinario, como ocurrió en el presente caso, y cuyas deficiencias fueron subsanadas por el Juzgado Séptimo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá a través de la Sentencia 28 de veinte (20) de junio de dos mil diecisiete (2017).

Finalmente, y tal como hemos advertido en nuestra contestación, el **Registro Público de Panamá** no elaboró o confeccionó las escrituras públicas que se presentan para su inscripción, y precisamente cuando un documento falso logra vulnerar el sistema registral, el procedimiento a seguir es el que utilizaron las demandantes, accionando en la esfera civil y penal, buscando evidenciar la falsedad ideológica del documento público, a través de la investigación minuciosa y las declaraciones, como es el caso de los ex Notarios Jaime E. Guillén y Natividad Quirós, cuando indicaron al Tribunal Ordinario que las mencionadas escrituras públicas son falsas porque *“...no fueron confeccionadas, ni otorgadas por ellos, y que la firma que en dichas escrituras aparecen tampoco es de ellos”*, tal como consta en la Sentencia 28 de veinte (20) de junio de dos mil diecisiete (2017) (Cfr. foja 83 del expediente judicial).

En este contexto, el calificador registral no puede determinar si el instrumento notarial ingresado como escritura pública es auténtico; el principio general registral consagrado en el artículo 1756 del Código Civil de Panamá, es el de la titulación auténtica, que supone que solo ingresan al Registro los documentos revestidos de la fe pública notarial, judicial y administrativa, norma que citamos para mejor referencia:

“Artículo 1756. Sólo pueden inscribirse en el Registro los títulos que consten de escritura pública, de sentencia o auto ejecutoriado o de otro documento auténtico, expresamente determinado por la ley para este efecto.”

Dicho de otra manera, la titulación auténtica reviste de legitimidad el instrumento público denominado escritura pública cuya autoría es del Notario, y además es quien solicita su inscripción, tal como se desprende del artículo 1757 del Código Civil, de ahí que dicha autenticidad no es cuestionable y sólo será puesta en duda, como en este caso, cuando el Notario Público ingresa a la entidad registral una comunicación indicando que tal documento tenido como suyo es falso o cuando se demuestra dicha falsedad en tribunales ordinarios.

Para una mejor referencia citamos el contenido del artículo 1757 del Código Civil, que señala lo siguiente:

“Artículo 1757. La inscripción podrá pedirse por el Notario ante quien se ha otorgado o protocolizado el instrumento, o por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante legal o apoderado. Se presume que quien lleva el instrumento al Registro tiene poder para ese efecto y para interponer todos los recursos legales a que hubiere lugar.”

Al confrontar los antecedentes del caso, las constancias procesales y las disposiciones antes citadas, con los hechos en que las demandantes sustentan su pretensión, resulta evidente que en el proceso bajo análisis no se ha comprobado la existencia de un acto ilícito o fraude en la formación del acto jurídico que sirvió para el traspaso de los bienes, con el que se pueda responsabilizar directamente al Estado por conducto del **Registro Público de Panamá**; es decir, por la mala prestación de los servicios a cargo de la entidad registral.

VI. Daños y perjuicios reclamados en la indemnización.

Por otra parte, y sin perjuicio de lo antes expuesto, observamos que las sociedades **Colonia Guell, S.A.**, y **Colonia Guell N°2, S.A.**, en su libelo solicitan al Estado panameño, por conducto de la **Registro Público de Panamá**, como resarcimiento por las supuestas afectaciones que sobrevinieron

producto de faltar a su deber legal de fiscalizar y controlar el registro e inscripción de la Escritura Pública número 15,768 de 21 de julio de 2014, adicionada o corregida por la Escritura Pública número 21,238 de 13 de diciembre de 2016, ambas de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá, la suma de un millón trescientos mil balboas (B/.1,300,000.00) más las costas, gastos legales e intereses, en concepto de los daños y perjuicios, que alegan les han sido ocasionados por el mal funcionamiento del servicio público registral que brinda la entidad demandada (Cfr. foja 5 del expediente judicial).

Ahora bien, el principio fundamental del derecho a la indemnización es el resarcimiento económico, pago o compensación por un daño o perjuicio causado. En ese sentido, el daño resarcible como el menoscabo que se experimenta en el patrimonio por el detrimento de los valores económicos que lo componen (daño patrimonial o material).

Con base a este concepto, y en cuanto al elemento de presencia de un daño directo, cierto y susceptible de ser cuantificado, este Despacho es del criterio, que frente a lo pedido por las sociedades **Colonia Guell, S.A., y Colonia Guell N°2, S.A., no se aprecia, que la peticionaria, haya probado cómo se genera la cuantía solicitada, en virtud de los supuestos daños y perjuicios causados.**

Las accionantes, reclaman en su pretensión la condena al Estado panameño, por conducto del **Registro Público de Panamá**, por los supuestos daños y perjuicios causados, por lo que es necesario, indicar lo contemplado en el artículo 991 del Código Civil. Veamos:

“Artículo 991. La indemnización de daños y perjuicios comprende, **no sólo el valor de la pérdida que haya sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor**, salvo las disposiciones contenidas en los Artículos anteriores.

...” (Lo resaltado es nuestro).

Tal y como se observa, el **daño material o patrimonial** es entendido como el menoscabo o detrimento que se produce en los bienes u objetos que forman parte del patrimonio de una persona, así como la ganancia que haya dejado de obtener por su pérdida; que son susceptibles de una valoración económica, y que por lo tanto, deben ser indemnizados según estas estimaciones que fácilmente puede cuantificar el perjuicio; sin embargo, incumbe a la actora acreditar cómo se suscitaron los mismos.

No obstante, frente a lo pedido, las peticionarias debieron probar, cómo se generaron dichos daños, de allí que es a la parte demandante, a la que le incumbe demostrar los hechos, tal y como lo establece el artículo 784 del Código Judicial, mismo que advierte que:

“Artículo 784. Incumbe a las partes probar los hechos o datos que constituyen el supuesto de hecho de las normas que le son favorables.”

En ese sentido, **las actoras debieron probar los supuestos daños y los perjuicios sufridos, a fin que los mismos le fueran resarcidos, situación que no ocurre en el negocio jurídico en cuestión**, recordando, que la carga procesal definida como *“la condición que establece la ley de ejecutar determinados actos procesales si se desea lograr ciertos propósitos”*, le corresponde en este caso, a quien la solicita.

Cabe destacar, que la carga de la prueba, implica la obligación que tiene una parte de conseguir la prueba; **y que en el caso que nos ocupa, la obliga a probar la cuantía, por los supuestos daños y perjuicios sufridos, hecho que no ha sido debidamente explicado en la demanda, ni muchos menos en qué consisten, y en virtud de la escasez de material probatorio que sustente los rubros reclamados.**

En ese orden de ideas, la Sala Tercera mediante la Resolución de siete (7) de diciembre de dos mil quince (2015), expresó lo siguiente:

“... ”

Bajo ese marco de ideas, en cuanto al elemento de presencia de un daño directo, cierto y susceptible de ser cuantificado, la Sala observa que por las lesiones culposas agravadas sufridas por la Señora Jessica Pino Alvarado, tal como se consignó en el inicio de esta resolución, la cuantía de la indemnización pretendida por los actores la señalan en la suma de doscientos veinte mil balboas (B/.220,000.00), en concepto de indemnización, desglosados de la siguiente forma: Ciento veinte mil balboas con 00/100 (B/.120,000.00) en concepto de daño material y Cien mil balboas con 00/100 (B/.100,000.00) en concepto de daño moral.

Sin embargo, **frente a lo pedido la actora debe saber que toda cuantía que manifiesta el peticionario debe probar cómo se genera; de allí que sea a la parte demandante, en virtud del principio según el cual a las partes les incumbe demostrar los hechos y al juez dispensar el derecho, o sea el onus probandi contemplado en nuestra legislación en el artículo 784 del Código Judicial que a la letra dice: ‘Incumbe a las partes probar los hechos o datos que constituyen el supuesto de hecho de las normas que le son favorables’, debió probar los daños materiales y morales sufridos la parte actora, de acuerdo a lo establecido en nuestra legislación, a fin de que los mismos le fueran resarcidos, situación que no ocurre en el negocio jurídico en cuestión, recordando, que la carga procesal definida como ‘la condición que establece**

la ley de ejecutar determinados actos procesales si se desea lograr ciertos propósitos' le corresponde en este caso, a quien solicita a esta Corporación de Justicia le sean resarcidos los daños y perjuicios ocasionados por el Estado.

La carga de la prueba, implica la obligación que tiene una parte de conseguir la prueba; Además ese es un deber de las partes y sus apoderados y cuando no aparece probado el hecho, ello permite que el juez no pueda otorgar la pretensión de quien pide; pues ello, se resume en esa frase romana *onus probando incumbit actori*, es decir la carga de la prueba le incumbe al actor.

..." (Lo resaltado es de este Despacho).

En abono de lo expuesto, **debemos advertir que la tasación por parte del Juzgador de los presuntos daños y perjuicios que reclama un particular frente al Estado, es una acción que implica gran dificultad, de ahí la necesidad que se aporten elementos que permitan facilitar dicha actividad**, tal como lo manifiesto la autora argentina **Doctora Lidia M R Garrido Cordobera** en su trabajo académico Titulado "La Cuantificación de Daños un Debate Inconcluso", donde señala:

"La fundamentación de la sentencia no puede consistir en expresiones meramente declamatorias o discursivas sino que debe **indicar concretamente por qué a esa víctima concreta se le indemniza y el porqué del alcance indemnizatorio**. Entran a jugar aquí o a ponderarse los hechos que se consideran... relevantes para el caso y **su concreta magnitud o alcance para justificar así o fundar la decisión adoptada en cuanto a la reparación**.

...

Volviendo un poco sobre la fundamentación de la cuantificación y los criterios que la orientan tenemos que recalcar nuevamente que la fundamentación **debe ser adecuada suministrando los datos concretos por los cuales se ha llegado a una fijación o a un reconocimiento de la existencia del daño, ello no puede ser meramente discursivo ni declamatorio**.

..." (La negrita es nuestra).

Por las consideraciones expuestas, solicitamos respetuosamente a los Honorables Magistrados, se sirvan declarar que el **Estado panameño**, por conducto del **Registro Público de Panamá, NO ES RESPONSABLE** del pago de la suma de un millón trescientos mil balboas (B/.1,300,000.00), más las costas, gastos legales e intereses, en concepto de los daños y perjuicios ocasionados como consecuencia del mal funcionamiento de los servicios públicos adscritos a dicha institución y, en consecuencia, se desestimen las pretensiones del actor.

VII. Pruebas.

7.1. Pruebas Documentales: Esta Procuraduría **objeta** los documentos presentados por las demandantes que no cumplan con lo dispuesto en el artículo 833 del Código Judicial.

7.2. Prueba de Informe: Aducimos como pruebas de informe para que el Tribunal oficie al Registro Público de Panamá, y certifiquen lo siguiente:

a) Si existen constancia registrales, que al 31 de octubre de 2016, las sociedades Colonia Güell, S.A., y Colonia Güell N°2, S.A., actuando como prominentes vendedoras y la empresa Millenium Park, S.A., actuando como prominente compradora, hubieran presentado al Registro Público de Panamá, para su inscripción, contrato de promesa de compraventa por valor de un millón doscientos cincuenta mil balboas (B/.1,250,000.00) que afectara el dominio de algún inmueble por estar gravados o prometidos en venta;

b) Que realice una explicación de las siguientes Entradas: **538347/2016; 6313/2017; 8350/2017; 72934/2017; 279276/2017; 293766/2017; 353578/2017 y 468305/2017**, que guardan relación con el presente caso.

VIII. Derecho. Se niega el invocado en la demanda.

IX. Cuantía. Se niega la indicada en la demanda.

Con fundamento en el artículo 688 del Código Judicial, esta Procuraduría interpone las siguientes excepciones en defensa de los intereses del Estado y del Ministerio de Relaciones Exteriores, a fin de enervar la pretensión de Jacinto Vergara. Dichas excepciones son las siguientes:

X. Excepción de prescripción de la acción indemnizatoria:

De acuerdo con lo que consta en autos, la demanda de indemnización interpuesta por firma forense Fuller Yero & Asociados, actuando en nombre y representación de las sociedades **Colonia Guell, S.A.**, y **Colonia Guell N°2, S.A.**, tiene por objeto el pago de una compensación económica por los daños y perjuicios que alega le fueron causados a consecuencia de mal funcionamiento en la prestación de servicios públicos adscritos al **Registro Público de Panamá**, por faltar a su deber legal de fiscalizar y controlar el registro e inscripción de la Escritura Pública 15,768 de 21 de julio de 2014, adicionada o corregida por la Escritura Pública 21,238 de 13 de diciembre de 2016, ambas de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá; de ahí que, el término de prescripción aplicable al ejercicio de las acciones de indemnización no es otro que el establecido en el artículo 1706 del Código Civil, que

prevé que la acción civil para reclamar indemnización, por responsabilidad derivada de la culpa o negligencia, prescribe en el término de un año, **contado a partir de que lo supo el agraviado**.

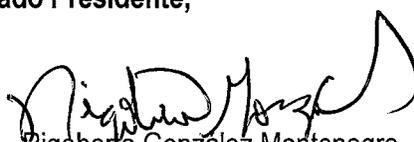
La anterior apreciación se fundamenta en el hecho que, de acuerdo con las constancias procesales, las sociedades demandantes tuvieron conocimiento que la situación, que según ellas, afecto la venta de un grupo de inmuebles de su propiedad **desde el cinco (5) de enero de 2017**, según alegan en su demanda, tal como señalamos a continuación, cito:

"TERCERO: Para el **5 de enero de 2017**, producto de una búsqueda de información registral de las fincas propiedad de la sociedad Colonia Guell, S.A., en la página electrónica del Registro Público, a propósito del proceso de compra y venta suscrito, el señor Jaime Enrique Vega García se percató que las cuatro (4) fincas habían sido indebidamente traspasadas a un señor de nombre Elías Herrera, por una persona que se hizo pasar como presidente y secretario encargado de la sociedad Colonia Guell, S.A." (El destacado es de la fuente).

Similar situación ocurre, si el cálculo de la oportunidad procesal lo realizamos desde la fecha de la **Sentencia 28 de 20 de junio de 2017**, a través de la cual el Juzgado Séptimo de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá ordenó a la entidad registral la cancelación de las inscripciones realizadas sobre la base de esa documentación; y que reinscribieran tales inmuebles bajo la titularidad de su propietaria original; no obstante lo anterior, la presente demanda contencioso administrativa de indemnización fue interpuesta por el actor el **10 de febrero de 2022**, lo cual **evidencia que la acción ejercida por el demandante se encuentra prescrita a la luz de la disposición ya citada, y así solicitamos se declare en la sentencia.**

Por todo lo expuesto, esta Procuraduría solicita respetuosamente a los Señores Magistrados se sirvan admitir **la excepción de prescripción de la acción indemnizatoria**, a fin que la misma sea decidida en la Sentencia de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 693 y 694 del Código Judicial.

Del Honorable Magistrado Presidente,


Rigoberto González Montenegro
Procurador de la Administración


María Liliá Urriola de Ardila
Secretaría General