

, 6 de agosto de 1990.

Doctor
Carlos M. Arze Moreno
Director General del
Registro Público
E. S. D.

Señor Director:

Acosamos recibo de su Nota NQDG-749-90-90, fechada 31 de mayo pasado, recibido en esta Procuraduría el 13 de junio del año en curso, adicionada mediante Nota NQDG-847-90 de 14 de junio, que contiene opinión legal de la Asesora Legal del Registro Público sobre las siguientes interrogantes:

"¿Qué norma debería aplicarse en el evento de que respecto de un bien objeto de registro público hubieran presentado, por ejemplo, un documento de compraventa el cual adoleciera de defectos por los cuales no pudiera inscribirse; más sin embargo, en el interín se presentara a este despacho una orden judicial de secuestro. Cuál a saber debería ser el criterio de inscripción el orden de presentación tal como lo establece el Reglamento del Registro Público en sus artículos 46 y 50 del Decreto 9 de 1920 y el Artículo 37 del Decreto 62 de 1980 ó más bien se aplicarían los Artículos 525 y 526 del Código Judicial referentes al secuestro?"

- o - o -

Al respecto, debemos indicarle que el Decreto 9 de 1920 y las normas que lo reglamentan, no se refieren específicamente al caso de los documentos que aún no hayan sido inscritos y deba establecerse el orden de prelación sobre los mismos. Por esta razón, nos hemos remitido al artículo 1761 del Código Civil en el cual se establece lo siguiente:

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

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

- o - o -

De acuerdo a esta norma, y así lo ha sostenido nuestro Tribunal Primero Superior, mientras los documentos presentados con anterioridad estén pendientes de inscripción o registro, es imposible la inscripción de todo documento posterior. (V. Auto de 15 de junio de 1966, Repertorio Jurídico N°6, junio 1966, Segunda Instancia, págs. 22 y 23).

La jurisprudencia ha mantenido uniformidad respecto a determinar la prelación de los documentos sujetos a inscripción, según se colige de los siguientes fallos:

"Ha sido jurisprudencia de la Corte, al interpretar el artículo 1761 del Código Civil, que la sola anotación del título en el Diario constituye el requisito necesario para que el documento sea oponible a terceros. Ya en sentencia de 18 de junio de 1926 (Registro Judicial N°102, p.993) la Corte dijo:

'Basta la presentación de una demanda en el Registro y la anotación correspondiente en el Diario para que ese documento surta efectos contra terceros'.

'Sobre el particular debe tomarse en consideración al artículo 111 del Decreto Ejecutivo N°9 de 1920, la 'presentación al Diario fija la fecha de toda inscripción, inclusive las provisionales, para los efectos del artículo 1761 del Código Civil'. Lo que significa, en otras palabras, que una vez anotado en el Diario un título, se considera inscrito desde esa fecha para los efectos de que sea oponible a terceros'. (Sentencia de 13 de febrero de 1981. Registro Judicial, febrero, 1981, p.22)."

(ARROYO CAMACHO, Dulio, 5 Años de Jurisprudencia).

- o - o -

La Corte falló de manera similar en auto de 11 de septiembre de 1962 (V. Repertorio Jurídico N°9, septiembre de 1962,

Segunda Instancia, p.193 a 203).

El tratadista español Clemente De Diego, en su obra "Instituciones de Derecho Civil Español", señala: "el orden de preferencia se determina no por la antigüedad del título, sino por la fecha y momento de su presentación. Ahora bien, así las cosas, es indudable que el derecho posterior no puede ejercitarse sino en la medida en que no interfiera o perjudique al derecho anterior." (Pág. 677).

De allí se deduce que, siendo la orden judicial de secuestro, algo perjudicial para las partes que suscriben un contrato de compraventa, dicho secuestro no podrá ser inscrito sino después del contrato de compraventa, previa la subsanación de los defectos que adoleciese. El trámite, a tal efecto, se establece en el Decreto 9 de 1920 (v. artículos 55-58), y dependerá si dichos defectos son subsanables o no.

Sin otro particular, nos reiteramos en las seguridades de nuestro aprecio y consideración.

AURA FERAUD
Procuradora de la Administración.

IRFK:AF/nder.