

Panamá, 28 de diciembre de 2001.

Licenciada

DORIS VARGAS de CIGARRUISTA

Directora General del Registro Público.

E. S. D.

Señora Directora:

En cumplimiento de las funciones que nos asigna la Constitución Política, artículo 217 numeral 5, el Código Judicial, artículo 346, numeral 6; y, especialmente, la Ley 38 de 31 de julio de 2000, artículo 6, numeral 1, como **“consejera jurídica de los funcionarios públicos administrativos”** ..., procedo a examinar el contenido de la nota AL/2666-2001, en la que nos pregunta lo siguiente:

“¿Inscrita una hipoteca sobre un bien inmueble que obedece a un contrato de línea de crédito, puede el Registro Público inscribir una escritura por medio de la cual solicita la anotación marginal de acuerdo al artículo 1591 y 1592 del Código Civil, estando pendiente la inscripción sobre la finca hipotecada un auto de embargo a favor de un tercero?

En tal sentido examinaremos la legislación del Registro Público en detalle para de este modo ofrecer la orientación procedente respecto de lo consultado.

En primer lugar, es necesario referirnos al objeto del Registro Público como entidad estatal, cuyos fines y propósitos se encuentran definidos dentro de su ley orgánica. Doctrinalmente, el Registro Público “es la institución mediante la cual el Estado proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforme a la Ley, precisan de este requisito para surtir efectos ante terceros”¹

De acuerdo a la Ley, el Registro Civil tiene por objeto dar eficacia y publicidad a los actos y contratos que le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de los bienes; así como, mayores garantías de autenticidad y seguridad a los documentos, títulos o actos que deban registrarse.

Según la jurisprudencia, establecida por la Corte Suprema de Justicia la institución Registro Público ha sido establecida precisamente para salvaguardar los intereses creados y en ningún caso para fomentar ni permitir que se fomenten conflictos en perjuicio de los asociados. ..., el propio Estado ha creado la institución del Registro para que de fe pública, dotando a sus inscripciones de la publicidad, substantividad y especialidad que aseguren los derechos allí reconocidos.²

En nuestro ordenamiento jurídico el Registro Público, está conformado por cuatro secciones:

1. La del Registro de la Propiedad;
2. La del Registro de Hipoteca;
3. La del Registro de Personas; y,
4. La del Registro Mercantil.

Así pues, el Registro Público, tiene como función general la inscripción de los documentos que requieren tal formalidad de conformidad con la Ley, así como la custodia de los documentos de los Archivos Nacionales y ejercerá la función de publicar la Gaceta Oficial, de acuerdo con la Ley y el Reglamento.

¹ NIETO ARAIZ, H. Primer Seminario Nacional sobre Notariado y registro Público. México. Pág. 73.

² SENTENCIA de 3 de mayo de 1971. PLENO. Corte Suprema de Justicia.

En este orden de ideas, es importante tener presente que toda inscripción que se haga en el Registro deberá reunir los requisitos establecidos por la Ley, como son: anotar el día y la hora en que el documento ha sido presentado al Registro; así como, el nombre de la persona que lo ha presentado; igualmente, el nombre y la residencia de la autoridad judicial o del Notariado que autorice el título; y, finalmente, la naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha.

Para efectos de llevar un control estricto de los documentos que allí deben tramitarse, los mismos al ser presentados al diario se les coloca el sello que recoge, fecha, hora y lugar de presentación, número de asiento y tomo de identificación del diario, número de liquidación, etc., conforme lo establecido en el artículo 23 del Decreto No.9 de 1920, norma que reglamenta el Registro Público. En cuanto a las operaciones del diario, como oficina clave de esta institución, cabe destacar que los artículos 38 y 39 del Decreto 9 explican claramente cómo han de llevarse a cabo las diligencias que ante él se surtan.

Es importante advertir, que el Director/a General del Registro Público puede alterar o suspender el turno de las inscripciones por orden de presentación, a solicitud de parte interesada. De igual modo, el registrador puede suspender la inscripción de aquellos documentos que no reúnan los requisitos exigidos o que carezcan de alguna de las formalidades que exija la Ley, y ordenará la inscripción de aquellos en que no encontrare ningún defecto. Al respecto, la norma es prístina al establecer que. **“La comparación del documento y las constancias registrales corresponde a los jefes de sección y calificadores y la apreciación de derecho al Registrador General, quien ordenará, suspenderá o negará la inscripción.”** (Cfr. Artículo 47 del Decreto 9/1920)

Dentro de este análisis, es oportuno y necesario mencionar que los actos que se registran en el Registro Público se rigen por los principios de especialidad, de prioridad, de rogación (aunque

excepcionalmente el Registrador puede actuar de oficio), de tracto sucesivo, de legalidad por tener el Registrador la facultad de calificar la legalidad de los títulos, (conforme el artículo 1795 del Cód. Civ.), de publicidad, el principio de legitimación y fe pública; y, por el principio de titulación auténtica, toda vez que sólo se pueden inscribir títulos que consten en escrituras públicas, en sentencias o autos ejecutoriados u otros documentos auténticos, tal como consta en el artículo 1753 de la excerta usada.

En la misma línea de pensamiento, debe aclararse que aún cuando mediante la Ley 3 de 6 de enero de 1999, “Por la cual se crea la Entidad Autónoma Denominada Registro Público de Panamá y se dictan otras disposiciones”,³ se crea esta entidad con personalidad jurídica, patrimonio propio y con autonomía en su régimen interno funcional y presupuestario, estará sujeta tanto a las políticas del Ejecutivo como a la correspondiente fiscalización de la Contraloría.

Esta nueva ley regula de manera general la organización integral del Registro así como los procedimientos de los trámites que ante tal oficina deban surtirse. Con la intención de optimizar sus funciones deroga algunas normas del Código Civil como lo son; los artículos 1793, 1794, 1796 y 1797 del Código Civil, otros del Código Fiscal, leyes, decretos que tienen que ver con la materia registral. Sin embargo, es clara al disponer en su artículo 21, la vigencia de tales normas hasta tanto no se efectúe la correspondiente reglamentación de la Ley por la Junta Directiva, el tenor de esta disposición en su parte pertinente, expresa:

“ARTÍCULO 21. Mientras no sean modificadas se aplicarán al Registro Público las disposiciones legales y reglamentarias vigentes a la fecha de entrada en vigor de la ley 3 de 6 de enero de 1999, actualmente aplicables al

³ Publicada en Gaceta Oficial No.23,837 de julio de 1999.

Registro Público como dependencia del
Ministerio de Gobierno y Justicia.

...”

Atendiendo lo expuesto, analicemos el contenido de los artículos 1591 y 1592 referidos a la luz de su tenor literal y extraer la intención legislativa de dichas normas, estos textos tienen el siguiente contenido:

“ARTÍCULO 1591. La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero, desde su inscripción, si la obligación llega a contraerse o la condición a cumplirse.

Si la obligación asegurada estuviere sujeta a condición resolutoria inscrita, surtirá la hipoteca su efecto en cuanto al tercero, hasta que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condición.

=====0=====

ARTÍCULO 1592. Cuando se contraiga la obligación futura o se cumpla la condición suspensiva de que trata el párrafo primero del artículo anterior, deberán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar a tercero la hipoteca constituida.”

La hermeneútica de la norma ut supra copiada alude a una obligación futura y sujeta a condiciones suspensivas o resolutorias inscritas, asegurada a través de una hipoteca, que

surte su efecto contra tercero desde el momento de su inscripción, siempre que la obligación llegue a contraerse, o firmarse o la condición a cumplirse, como bien es complementada por el artículo 1761 del mismo Código bajo examen.

Para mejor comprensión del tema estudiado, es conveniente incorporar la definición doctrinal sobre las obligaciones sujetas a condición por lo cual pasamos a transcribir la ofrecida por el notable jurista Manuel Ossorio, para quien una obligación condicional es:

“Aquella en que la adquisición de un derecho o la formación de un complejo jurídico, o bien la extinción de los que tienen efectividad, pende de un acontecimiento futuro o incierto, que en lo jurídico constituye la condición (v.) típica, que se escinde en las especies fundamentales de suspensiva y resolutoria.

Cuando las establecidas como condiciones son imposibles o ilícitas, provocan su nulidad. Si el hecho es, por el contrario, seguro, se está realmente ante un plazo, que puede revestir, según las circunstancias, el carácter de cierto o incierto en el tiempo.”⁴

Conforme los razonamientos vertidos, puede colegirse que en este caso al solicitar el acreedor la correspondiente marginal de que trata el artículo 1592, reconoce la existencia de una obligación sujeta a condiciones como modalidad, que depende del pago respectivo para configurar efectivamente el carácter de la condición, o sea, suspensiva o resolutoria según el caso.

⁴ OSSORIO, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Editorial Heliasta. Buenos Aires. 1994. Página 656.

Ahora bien, para mayor claridad del tema es menester decir que el derecho de hipoteca que ha sido el modo utilizado para asegurar la obligación tiene como característica básica ser un derecho real público y especial.⁵ La publicidad entraña el conocimiento que se da a los terceros sobre la existencia del gravamen, finalidad que se cumple obviamente mediante el registro en la oficina competente. La especialidad, por su parte quiere decir que la hipoteca afecta solamente bienes concretos y determinados.

Refiriéndonos, concretamente, a la actuación sometida a opinión, luego de examinar prolijamente la normativa que regula las actuaciones del Registro Público podemos indicar que lo solicitado se enmarca dentro de lo establecido en el artículo 56 del Decreto 9/1920, toda vez que esta norma expresamente se dirige a resolver toda disconformidad existente en relación con las facultades del Registrador y los documentos remitiendo a la Corte Suprema de Justicia para que este cuerpo colegiado resuelva en definitiva, la interpretación mas ajustada a la ley.

De modo que posesionados de nuestra función de consejeros jurídicos de los servidores públicos administrativos, indicamos a Usted que el procedimiento que se debe seguir en este caso en concreto, es el señalado en la disposición ut supra anotada, puesto que es lo jurídicamente viable por mandamiento expreso de la propia Ley.

Esperando haber absuelto la inquietud presentada, me suscribo, reiterándole mis respetos de siempre, atentamente,

Original } Licda. ALMA MONTENEGRO DE FLETCHER
Firmado } Procuradora de la Administración

ALMA MONTENEGRO DE FLETCHER
Procuradora de la Administración.

AMdeF/16/hf.

⁵ OCHOA GONZÁLEZ, Guillermo. Contratos Innominados Civiles. Señal Editora Ltda. Medellín. 1988. Pág. 271.