

Artículo publicado en la Revista “Centro Financiero” - Órgano informativo de la Asociación Bancaria de Panamá.

Año 25, No. 159

Enero / Febrero / Marzo / Abril 2014

EL TERCERO ANTE LA FE PÚBLICA REGISTRAL EN EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL PANAMEÑO

Por: Julio E. Linares Franco

Bufete Tapia, Linares y Alfaro

jlinares@talial.com

El sistema registral panameño es de naturaleza constitutiva, según se desprende del segundo párrafo del artículo 1232 y del numeral 1 del artículo 1753 del Código Civil. El artículo 1232 donde corresponde, indica que *“cuando se haga la venta mediante escritura pública, el registro de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, siempre que se trate de bienes inmuebles ...”*. Mientras que el artículo 1753, numeral 1, enuncia como uno de los objetivos del Registro Público, el de *“Servir de medio de constitución y de transmisión del dominio de los bienes inmuebles y de otros derechos reales constituidos en ellos”*. Significa que los derechos reales sobre bienes inmuebles, que emanen de los contratos celebrados entre las partes, solo nacerán a la vida jurídica desde el momento en que dichos contratos son inscritos en el Registro Público. Distinto es el caso del sistema registral declarativo, donde el derecho de propiedad nace a la vida jurídica fuera del Registro Público, como en los Estados Unidos. En este caso la inscripción es una medida de publicidad, que permite a los terceros enterarse de la identidad del nuevo propietario. Y aunque el sistema registral constitutivo no evita que el contrato no inscrito surta efecto entre las partes contratantes, lo que sí impide es la transferencia de la propiedad del inmueble.

Sobre lo anterior diría el Dr. Dulio Arroyo Camacho lo siguiente: *“De manera pues, que para que el derecho real surja a la vida no basta el título, sino que se requiere, además, que opere un modo de adquirir. Así, según el artículo 1232 del Código Civil, en materia de compraventa de bienes inmuebles (y, en general tratándose de actos o negocios jurídicos intervivos) para que el comprador adquiera el dominio del bien inmueble comprado es preciso que tenga lugar la inscripción de la respectiva escritura de compraventa en el Registro de Propiedad. Siendo así, y en presencia de esta norma, que está en armonía con lo dispuesto en el ord. 1º del Artículo 1753 del Código Civil, no vemos que argumentos podrían aducirse para sostener que tal inscripción tiene un mero carácter declarativo y convalidante, ya que mientras no tenga lugar la referida inscripción el dominio continúa en poder del vendedor no sólo para los terceros sino para las partes mismas.”*

Los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley, no son convalidados con su inscripción en el Registro Público (artículo 1762 del Código

Civil). El afectado puede atacarlos por la vía procesal. Pero lo que nos toca aclarar es si la anulación o invalidación del registro respectivo, de lograrse, afecta al tercero registral. Ahora bien, abriendo un paréntesis nos preguntamos ¿Quién es el tercero registral? En principio es el adquirente en el contrato celebrado con la persona que, de acuerdo a la información que aparece en el Registro Público, tiene la facultad de transferir el inmueble respectivo. A resultas del artículo 1761 del Código Civil, el tercero registral no es parte de la inscripción a raíz de la cual, quien le transmite el inmueble lo hubo de adquirir en su momento. Sino que es parte de la inscripción por la que recibe el inmueble de quien lo adquirió, ya sea del transmitente original del bien o el último de los compradores posteriores y que además, aparecía en el Registro Público como poseedor del mismo.

Señala Mario J. Galindo H. sobre el tema, lo siguiente: *“La doctrina española explica que, para los efectos de la fe pública registral, el adquirente tiene que ser tercero frente a lo que en el Registro Público consta inscrito a nombre del transmitente. En otras palabras, el adquirente es tercero en la medida en que no haya sido parte en el acto o contrato cuya inscripción haya creado en cabeza del transmitente la facultad, real o aparente, de transmitir o de constituir, según sea el caso, el derecho objeto del contrato por celebrarse entre transmitente y el adquirente. En verdad ésta es la única interpretación racional y lógica que puede dársele a la norma contenida en el artículo 1761 del Código Civil, que dispone, que tercero es el que ‘no haya sido parte en el acto o contrato a que se refiere la inscripción’. Si, por definición, la inscripción mencionada en este precepto no es ni puede ser la del contrato celebrado entre transmitente y adquirente, del cual ambos son partes, es claro entonces que esa inscripción solo puede ser la correspondiente al acto o contrato en cuya virtud el transmitente haya adquirido la facultad de transmitir.”*

Además como lo comprobaremos más adelante con la redacción de estas normas, de acuerdo a lo previsto expresamente en el artículo 1762, así como lo que preceptúa el segundo inciso del artículo 1763, ambos del Código Civil, podemos aducir lo siguiente:

- a. El tercero registral debe adquirir el inmueble, de quien aparece en el Registro Público con facultad para transmitirlo;
- b. El tercero registral debe inscribir en el Registro Público, la propiedad objeto del contrato realizado con quien la transmite;
- c. El tercero registral debe actuar de buena fe; y
- d. El tercero registral debe obtener la propiedad a título oneroso.

Regresando al tema de la posible afectación al tercero registral, a raíz de la anulación o invalidación de la inscripción del derecho real o de la propiedad, en primer lugar la exposición de motivos del Código Civil panameño señala que el Registro Público, desde que fue establecido por la Ley 13 de 1913, basado en la legislación costarricense, a su vez fundamentada en la Ley Hipotecaria de España y lo mismo que en las legislaciones de otros países regidos por la Ley “Torrens” de Australia, en

relación a la propiedad de los bienes inmuebles busca proteger “ ... así a los terceros que deseen de celebrar alguna transacción sobre bienes raíces necesitan una seguridad completa y absoluta de que los derechos que adquieren de quien en el Registro aparezca como dueño, son derechos invulnerables ante la ley”. Y más adelante agrega que “ ... los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por personas que en el Registro aparezcan con derecho para ello, una vez inscritos no se invalidarán en cuanto a tercero aunque después se anule el derecho del otorgante en virtud de títulos no inscritos o de causas que no consten en el Registro”.

En reiteradas ocasiones la Corte Suprema de Justicia ha definido los preceptos enunciados en los artículos 1762 y 1763 del Código Civil, como el principio que representa la piedra angular del sistema de Derecho inmobiliario registral panameño, en cuanto a la protección que efectúa sobre los terceros registrales. El artículo 1762 reza donde corresponde, que “ ... los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito de sus causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro”. Mientras que el artículo 1763 dice: “las acciones de rescisión o resolución no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho. Exceptuándose: 1. Las acciones de rescisión o resolución que deban su origen a causas que, habiendo sido estipuladas expresamente por las partes, consten en el Registro; 2. Las acciones rescisorias de enajenaciones en fraude de acreedores en los siguientes casos: 1°. Cuando la segunda enajenación ha sido hecha por título lucrativo; y 2°. Cuando el tercero haya tenido conocimiento del fraude del deudor.”

Ante la posibilidad de que un legítimo propietario de un bien inmueble sea despojado ilícitamente del mismo, queda claro que no podrá ejercer acción reivindicatoria contra la persona que lo haya obtenido posteriormente de buena fe, a título oneroso, y cuyo transmitente aparecía inscrito en el Registro Público como dueño. Esto es independientemente de que el transmitente sea la misma persona que le quitó el inmueble al dueño original. Eso sí, el tercero registral como adquirente deberá inscribir su título en el Registro Público en el que además, no deberá constar la nulidad del derecho de quien le vendió la propiedad.

La fe pública registral es un principio esbozado y defendido a lo largo de 90 años de jurisprudencia, por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia y tribunales inferiores. Con la salvedad de algunas sentencias proferidas principalmente en la rama penal, dirigidas a decapitarlo. Pero su eficacia se consolidada en sentencias recientes, que protegen los derechos patrimoniales adquiridos al amparo de la fe pública registral. Se incorpora este principio a los artículos 1762 y 1763 del Código Civil, y es considerado como la piedra angular sobre la que descansa el Derecho inmobiliario registral panameño. A través de su aplicación se protege al tercero registral que cumpla los requisitos que se desprenden de las normas citadas, a saber, que el transmitente aparezca en el Registro Público con facultad para transmitirlo, que el tercero registral inscriba el bien en el Registro Público, que éste actúe de buena fe y que además, obtenga la propiedad a título oneroso.