

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

**Año 25, No. 160**

**Mayo / Junio / Julio / Agosto 2014**

**EL USUCAPIENTE Y EL TERCERO ANTE LA FE PÚBLICA REGISTRAL EN PANAMÁ**

**Por: Julio E. Linares Franco**

Bufete Tapia, Linares y Alfaro

jlinares@talial.com

La usucapión (prescripción adquisitiva de dominio o extraordinaria) constituye el dominio pacífico e ininterrumpido que ejerce una persona por quince (15) años o más (artículo 1696 del Código Civil), sobre una propiedad cuyo titular inscrito de acuerdo con el Registro Público no es el propietario. Esa acción real ejercida con ánimo de dueño sobre un bien inmueble por ese período, aunque esté registrado a nombre de otro, otorga un derecho al usucapiente para tomar las medidas judiciales requeridas, con el objeto de reflejar su calidad de propietario en el Registro Público, en detrimento del que aparece como tal. Ahora bien, como las tierras pertenecientes al Estado son imprescriptibles (artículo 1670 del Código Civil), solo la tierra titulada por particulares es objeto de prescripción adquisitiva de dominio. El artículo 1778 del Código Civil además, permite la inscripción provisional de la demanda presentada para adquirir el dominio de un bien inmueble a través de la usucapión.

Con relación a la adquisición extra registral del dominio de un inmueble, en sentencia de 14 de agosto de 1973, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia declaró que “ ... *el dominio se adquiere por la sola posesión cuando ésta reúne las condiciones y términos estipulados para que opere la prescripción. De modo que la prescripción adquisitiva del dominio sobre bienes inmuebles constituye un modo de adquirir el dominio sobre dichos bienes. Por tanto, su inscripción en el Registro Público no tiene carácter constitutivo sino declarativo o convalidante de ese derecho adquirido, carácter declarativo que también tiene la sentencia de pertenencia. O sea, que la prescripción adquisitiva constituye un modo de adquirir con independencia de la inscripción en el Registro Público y aún de la sentencia declarativa de pertenencia*”. Puede interpretarse entonces que el dueño inscrito en el Registro Público de una finca sometida a la adquisición de dominio extra registral, pierde la propiedad de pleno derecho ante el usucapiente. Al margen del Registro Público, éste adquiere el derecho real de dominio sobre el bien inmueble que fue sometido a la prescripción adquisitiva, según los preceptos establecidos sobre el particular en el Código Civil.

Señala el abogado Mario J. Galindo H. sobre el tema que “ ... *la prescripción adquisitiva extraordinaria, también denominada prescripción contraria a registro o contra tábulas, es, como queda dicho, un modo de adquirir la propiedad de un bien*

*inmueble (o la de otros derechos reales susceptibles de posesión) por el mero hecho de haberlo poseído durante quince (15) años con ánimo de dueño. Se trata de un fenómeno esencialmente extrarregistral, que se cumple al margen de las constancias registrales y que extingue los derechos dominicales del titular inscrito”. Adicionando que “ ... el derecho real de dominio sobre bienes raíces adquirido mediante usucapión extraordinaria surge y se consolida en cabeza del usucapiente tan pronto como se den los supuestos establecidos en el Código Civil para que la prescripción se entienda consumada. Así, la transformación del estado de hecho (posesión) en estado de derecho (dominio) provocada por la usucapión se produce ipso iure y, ... a espaldas del Registro ...”.*

En un artículo que publicamos en un anterior ejemplar de esta revista, titulado **“EL TERCERO ANTE LA FE PÚBLICA REGISTRAL EN EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL PANAMEÑO”**, nos referimos a los preceptos enunciados en los artículos 1762 y 1763 del Código Civil, definidos en reiteradas ocasiones por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia como el principio que representa la piedra angular del sistema de Derecho inmobiliario registral panameño, en cuanto a la protección que efectúa sobre el 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 transmitir el inmueble, 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. Habría que definir ahora el conflicto de intereses que surge entre el tercero registral y el usucapiente, tomando en cuenta la naturaleza registral declarativa de la usucapión, contraria a la regla general de tipo registral constitutivo y por la cual 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. En la también denominada prescripción extraordinaria como queda dicho, este no es el caso.

En Panamá la doctrina dominante consideraba que la usucapión afectaba al tercero registral. Asomaba la posibilidad de que una persona que compraba una finca de buena fe, de quien estaba certeramente titulado como dueño en el Registro Público, podía enterarse posteriormente que no adquiriría nada, ante la aparición del usucapiente que, ejerciendo su dominio a espaldas del Registro Público, podía demostrar posesión y dominio. Sobre este tema señalaba el jurista Dulio Arroyo Camacho lo siguiente: *“Si se trata de prescripción extraordinaria, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 447 y 1686, interpretados a contrario sensu y del artículo 1696, parece que no ha sido la intención del legislador prestarle la debida protección a los terceros. En efecto, como puede observarse, mientras que en este último nada se dice sobre el particular, en los primeros el legislador alude única y exclusivamente a la prescripción ordinaria. Y es más, mientras que en el Derecho español el legislador, en el Art. 462 correspondiente al 447 del C.C. nuestro, alude a la prescripción, sin distinguir, nuestros legisladores modificaron dicho artículo, limitando tales efectos a la prescripción ordinaria. Es evidente, pues, que estuvo en el ánimo del legislador nuestro, la intención de no proteger a tales terceros, con respecto a la prescripción extraordinaria, de seguro porque tratándose de plazos tan largos se ha entendido que éstos han tenido ocasión de hacer valer sus derechos oportunamente. En este caso, ha dicho el Tribunal Supremo de España rige lo dispuesto en el Art. 1959 del C.C. (que corresponde al 1696 nuestro) que, no exige, el requisito de la inscripción, tratándose de la prescripción extraordinaria”.*

Sin embargo, esta línea de interpretación finaliza a raíz de la expedición de la Ley No. 1 de 20 de enero de 1959, que entre sus artículos 8 al 13 se refiere a la prescripción. Y en su artículo 13 expresa: *“La sentencia que declara una prescripción hará las veces de escritura pública para la propiedad de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos, pero no valdrá contra terceros sin su inscripción en el Registro Público”*. La norma transcrita no deja lugar a dudas. Primeramente esta norma no distingue el tipo de prescripción a la que aplicaría (ordinaria o extraordinaria). El legislador decide claramente proteger al tercero registral, de los efectos de una prescripción adquisitiva de dominio consumada, pero no registrada. O lo que es igual, la usucapión no inscrita es ilusoria ante el tercero registral. Es innegable el efecto declarativo del registro de la prescripción extraordinaria, así como de la demanda que notifica el proceso, a través de un asiento provisional. Esto constituye una excepción a la naturaleza constitutiva del Registro Público en Panamá, por el cual 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 registrados, evitándose con la no inscripción, la transferencia de la propiedad del inmueble. Pero en el caso de la usucapión, luego de aplicar el artículo 13 de la Ley 1 de 1959, tanto la sentencia que declara la prescripción adquisitiva de dominio como la presentación de la demanda respectiva, se consideran inexistentes frente al tercero registral, de no estar inscritas en el Registro Público.

La posibilidad de que una persona que compraba una finca de buena fe de quien aparecía como propietario debidamente inscrito, se estrellara con la realidad de no haber comprado nada si la finca le perteneciese al usucapiente al margen del Registro Público, desaparece con la Ley 1 de 1959. Ahora el tercero frente al usucapiente queda protegido por la fe pública registral, eliminándose la excepción de que la usucapión no caía dentro de su ámbito de aplicación.