

# INSCRIPCIÓN PROVISIONAL DE ÓRDENES PROFERIDAS POR AUTORIDAD COMPETENTE EN EL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ

**Gisel Alejandra Olmedo**

Ministerio Público de Panamá

[gissy-olmedo@hotmail.com](mailto:gissy-olmedo@hotmail.com)

<https://orcid.org/0000-0002-0064-5699>

DOI: 10.37594/cathedra.n20.1186

Fecha de recepción: 15/09/2023

Fecha de revisión: 25/10/2023

Fecha de aceptación: 05/11/2023

## RESUMEN

Las inscripciones provisionales relacionadas a bienes y actos sujetos a registro, tienen su origen en procesos judiciales. Estos procesos tienen por finalidad, el reconocimiento y ejercicio de un derecho sobre los referidos bienes. Los documentos u órdenes judiciales que constituyen materia de registro de forma general son: la demanda, secuestro, embargo y las medidas innominadas o atípicas, así como las órdenes proferidas por el Tribunal de Cuentas.

**Palabras clave:** Demanda, secuestro, embargo, medidas cautelares, registro público, derecho registral

## PROVISIONAL REGISTRATION OF ORDERS ISSUED BY COMPETENT AUTHORITY IN THE PUBLIC REGISTRY OF PANAMA

### ABSTRACT

Provisional registrations related to assets and acts subject to registration have their origin in judicial processes. The purpose of these processes is the recognition and exercise of a right over the aforementioned assets. The documents or judicial orders that constitute the subject of registration in general are: the demand, seizure, foreclosure and unnamed or atypical measures, as well as the orders issued by the Court of Accounts.

**Keywords:** Lawsuit, seizure, embargo, precautionary measures, public registry, registration law.

## ÓRDENES JUDICIALES: CONCEPTO Y FUNDAMENTO LEGAL

De forma general, una “orden judicial”, puede definirse como una acción legal emitida un tribunal competente, como consecuencia de una petición de parte interesada que ordena a una de las partes, que debe hacer algo o abstenerse de hacer algo. Una vez que el tribunal toma su decisión, las partes deben acatar el fallo. Si la parte no cumple con la orden judicial, puede haber severas sanciones. Nos referimos a autoridad competente porque también están las órdenes proferidas por

los Magistrados de la Jurisdicción de Cuentas y los Jueces Ejecutores de la Jurisdicción Coactiva.

Las órdenes judiciales pueden ser expedidas en la jurisdicción ordinaria, que de acuerdo al artículo 202 de la Constitución Política de la República de Panamá, la Administración de Justicia es ejercida de una manera permanente, por los tribunales ordinarios que son: la Corte Suprema de Justicia, los Tribunales Superiores de Distrito Judicial, los Jueces de Circuito y los Jueces Municipales. (Torres Gudiño, 1954). Asimismo, se enmarcan las medidas cautelares y órdenes expedidas por la Jurisdicción Coactiva y el Tribunal de Cuentas (los denominados Fuera de Comercio) como nos hemos referido anteriormente.

También existen las órdenes judiciales expedidas en la jurisdicción Penal, las cuales son solicitadas por el fiscal de la causa y son autorizadas por el Juez de Garantías que, de forma genérica, se denominan Medidas Cautelares reales: aprehensión provisional de bienes, el secuestro penal y las medidas conservatorias innominadas, las cuales desarrollaremos más adelante.

## **LA CALIFICACIÓN E INSCRIPCIÓN DE “ÓRDENES JUDICIALES” EN EL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ**

El Código Civil en el Título II que desarrolla normas relacionadas con el Registro Público de Panamá, y en su Capítulo V “*De las Inscripciones Provisionales*”, específicamente en el artículo 1778, establece una lista “*numerus clausus*” de los tipos de órdenes proferidas por autoridad competente susceptibles de registro:

**Artículo 1778.** Además de las inscripciones definitivas de que tratan los Capítulos anteriores, habrá también inscripciones provisionales que se harán en las respectivas secciones del Registro Público cuando se trate de los siguientes documentos o actos judiciales:

1. Las demandas sobre dominio de bienes inmuebles y cualesquiera otras que versen sobre propiedad de derechos reales, o en las cuales se pida la constitución, declaración, modificación, limitación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles;
2. Las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos del Registro;
3. Las demandas sobre declaración de presunción de muerte, nombramiento de curador y cualesquiera otras, por las cuales se trate de modificar la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre administración de sus bienes;
4. Los autos de secuestro de bienes raíces. Esta inscripción será válida por el tiempo que dispongan las leyes procedimentales y será cancelada de acuerdo con ellas;
5. El embargo que se haga de bienes raíces;
6. Los títulos cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por faltas subsanables.

Esta inscripción produce los efectos de la inscripción definitiva durante seis meses y quedará de hecho cancelada si dentro de ese término no se subsana el defecto.

Son faltas subsanables la que afecta la validez del título sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en él constituida; la de no haberse anteriormente inscrito el dominio o derecho de que se trata a favor de la persona que lo transfiera o grave; la de no haberse hecho la inscripción con todos los requisitos que exige el nuevo sistema de registro, por tratarse de títulos anteriores a la vigencia de la Ley N° 13 de 1913, y no sujetarse el título nuevo a las prescripciones del Código Civil y del Judicial para subsanar esas omisiones, y, en general, todo defecto en la forma del título o en su esencia que, sin invalidarlo por completo, impida su inscripción definitiva.

Este artículo, debe aplicarse en conjunto con el artículo 672 del Código Judicial, el cual dispone, que toda demanda u orden judicial que verse sobre propiedad de bienes inmuebles registrados, deberá indicar los datos de inscripción, los linderos y ubicación correspondientes:

**Artículo 672.** Si la demanda versa sobre un bien inmueble registrado, se indicarán los linderos y ubicación además de los datos de inscripción correspondientes...

Asimismo, en caso de procesos que afecten bienes susceptibles de registro, el Juzgado deberá acogerse con lo establecido por el numeral 3 del artículo 1227 del Código Judicial:

**Artículo 1227.** Son comunes en los procesos de conocimiento, las siguientes disposiciones:

1...

2...

3. Tratándose de procesos que afecten bienes inmuebles o muebles susceptibles de registro, el Juez ordenará que, antes de correrse traslado al demandado, se inscriba provisionalmente la demanda. Procede la inscripción provisional de la demanda en el Registro Público, cuando el objeto de ésta sea el reconocimiento y el ejercicio de un derecho real sobre un inmueble o mueble susceptible de registro, siempre que el demandante no haya renunciado o no haya querido ejercer en el momento esta facultad. El Juez, por medio de un oficio, hará saber al Registrador lo siguiente: el nombre de las partes, la identidad del bien, su ubicación y linderos.

Esta inscripción no pone el bien fuera del comercio, pero afectará a terceros adquirentes. No obstante, el Juez ordenará la cancelación de la inscripción provisional, si el demandante desistiera de esta medida o fuere vencido en primera instancia y no preste caución equivalente a la caución de secuestro que correspondería, dentro de los cinco

días siguientes de la resolución dictada.

Cuando la demanda se refiere sólo a parte o cuota parte de una finca, la inscripción provisional únicamente afectará a dicha parte o cuota parte...

La orden judicial deberá ser presentada al Diario del Registro Público, con la finalidad de que la misma sea anotada en el **Libro Diario**, en el que se practican los asientos de presentación de los documentos que se presentan, con el objeto de que la inscripción se realice conservando la preferencia que les corresponda por la fecha y hora de presentación. (Candela Cerdán, 2009) para generar lo que se denomina: **Asiento del Diario** y el mismo, está constituido por dos partes: número secuencial a nivel nacional seguido del año en curso. Por ejemplo: Asiento 1/2014, concordante con lo establecido en el artículo 5 del Decreto N° 28 de 26 de marzo de 1979:

**Artículo 5.** El ingreso de documentos al Diario a través del sistema de procesamiento de datos, sea en la Ciudad de Panamá o en las agencias regionales, se hará de forma que exista un orden único de presentación a nivel nacional.

En cuanto a las formalidades que debe cumplir el asiento, éste deberá extenderse en la forma establecida en el artículo 39 en el citado Decreto N°9 de 1920 modificado por el Decreto Ejecutivo N°106 de 30 de agosto de 1999:

**Artículo 39.** En el instante mismo de la presentación, en el Departamento del Diario se extenderá el asiento que contendrá:

1. Número del asiento y tomo de identificación del Diario. El tomo será el año en curso y el asiento corresponderá a un número consecutivo anual.
2. Hora, fecha y lugar de presentación.
- 3...
5. Si se tratare de los documentos a que se refieren los incisos 1°, 2°, 3°, 4° y 5° del artículo 1778 del Código Civil, los nombres del actor y opositor con expresión del cargo que ejerza (Juzgado, circuito, ramo), el nombre del demandado o del dueño de la finca sobre la cual se ha decretado y practicado el secuestro o embargo.
- 6...
11. Si se tratare de cualquier otro documento no contemplado anteriormente, el nombre de las partes involucradas en la operación.
- 7...
12. Número de liquidación.
13. Derecho de registro.
14. Nombre y número de documento de identidad personal del presentante del documento.

15. Nombre del acto o contrato, si lo tuviere, o relación sucinta de su naturaleza.

16. Clave de documento, número y fecha y nombre del funcionario autorizante...

Con los cambios tecnológicos que el Registro Público de Panamá aplicó en el año 2014, el Asiento también es conocido como Entrada; y a continuación, un ejemplo de un asiento o entrada<sup>1</sup> del Registro Público de Panamá en el cual, se puede observar lo establecido por el citado artículo 39:



ENTRADA 1/2014 (0)	
Nº de Entrada / Nº de Asiento	1/2014 (0)
Fecha de Ingreso	02/01/2014 09:48:30 a.m.
Presentante	José Luis Velázquez López
Notario	LIC. JARNE EDUARDO GULLÉN ANGLIZOLA
Notaría	NOTARÍA PÚBLICA CUARTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ
Destino	Traspasos y Derechos Reales
Situación Actual	Entregado como Salida sin Registro
Historial de Transmisión	
Resultado	Fecha y Hora
Ingresado Número de Prelación	02/01/2014 09:48:31 a.m.
Ingresado Número de Prelación, Cobrado	02/01/2014 09:49:00 a.m.
Ingresado - Presentada	02/01/2014 10:44:28 a.m.
Recibido en el área y Pendiente de Asignación de Registrador	02/01/2014 01:34:46 p.m.
En Calificación	02/01/2014 05:27:01 p.m.
Listo para Entrega como Salida sin Registro	02/01/2014 06:31:31 p.m.

Una vez hecha la anotación en el Diario, el oficial extenderá enseguida el recibo al presentador; de acuerdo a lo establecido en el artículo 42 del Decreto N°9 de 1920 y artículo 11 del Decreto N°28 de 1979.

Se hace importante mencionar, que la sola anotación en el Diario produce efectos contra terceros (Proceso Ordinario: Eugenio Brumwig vs Urbanización Roca, S.A., 1994) por lo que, tiene prelación frente a otras medidas cautelares presentadas con posterioridad, de acuerdo a lo establecido por el artículo 1780 del código civil:

**Artículo 1780.** La inscripción provisional, como la definitiva, surte efecto respecto de terceros desde la fecha de la presentación del título.

---

<sup>1</sup> Fuente: Instructivo de la Web, Registro Público de Panamá, año 2014.

[https://registro-publico.gob.pa/imagenes/PDF/transparencia/Instructivo\\_de\\_la\\_web.pdf](https://registro-publico.gob.pa/imagenes/PDF/transparencia/Instructivo_de_la_web.pdf)

## GENERALIDADES DE LA CALIFICACIÓN DE LAS ÓRDENES JUDICIALES

De acuerdo al citado Manual de Calificación del Registro Público, los defectos más comunes de las ordenes judiciales son los siguientes:

DEFECTO	FUNDAMENTO LEGAL
Falta el oficio remisorio.	Artículo 536 numeral 1 del Código Judicial, Artículo 988, 989 y 1727 Código Judicial.
Falta datos de inscripción de los bienes inmuebles.	Artículo 1744 Código Civil.
No se citan cuáles son los inmuebles objeto de la medida.	Artículo 1744 Código Civil.
No coincide el nombre señalado del propietario con las constancias registrales.	Artículo 1744 Código Civil. (Secuestros, embargos, remates, demandas)
No coincide el número de cédula del demandado con las constancias registrales	Artículo 1744 Código Civil.
No cita el número y fecha de auto de secuestro que por este medio se eleva a embargo.	Artículo 1744 Código Civil.
Falta la presentación del auto que ordena la medida	Artículo 1759 1756 y 1784 del Código Civil; Artículo 91 del Decreto No.9 de 1920.
Falta la autenticación del auto por el Secretario del Juzgado.	Artículo 1759 Código Civil.
Ya consta inscrito un secuestro o un embargo	Artículo 1800 Código Civil.
Cítese la cuantía de la medida decretada	Artículo 85 del Decreto 9 de 1920. (En materia de familia no es necesario citar cuantía).
Existen asientos pendientes de inscripción sobre el Folio Real.	Artículo 1761 y 1780 del Código Civil.
Las inscripciones provisionales de demandas, requieren copia autenticadas de la demanda. Debe adjuntar Resolución que ordena el embargo, secuestro o medida cautelar debidamente autenticado.	Artículo 1227, numeral 3 del Código Judicial.
Aportar otros documentos complementarios que guarden relación con la entrada principal.	Por ejemplo, falta de planos, paz y salvos.
Exonerado de pago en el Registro Público de Panamá.	Resolución No. 212 de 18 de abril de 2013 (Inscripción de la Medida Cautelar)
Si se secuestra una cuota parte, debe expresamente indicarse así en la resolución judicial.	Artículo 1744 del Código Civil
Si es una cuota parte que recae la demanda sobre uno de los propietarios del bien inmueble, debe ser citado.	Artículo 1227, numeral 3 del Código Judicial
Falta de pago de los derechos de calificación y registro del levantamiento de las medidas cautelares.	Artículo 48 del Decreto Ejecutivo N° 9 de 1920 Resolución No. 212 de 18 de abril de 2013

## INSCRIPCIONES PROVISIONALES

Hemos precisado en líneas anteriores, que las órdenes judiciales y las medidas cautelares son inscripciones provisionales, debido a que la anotación de la demanda y demás órdenes, son emanadas por una autoridad competente, cumplen la finalidad de asegurar las resultas de un juicio, advirtiendo a los terceros de la existencia de un procedimiento que puede afectar a las fincas o derechos registrados, asegurando al demandante que el fallo que se dicte podrá ejecutarse en las mismas condiciones existentes al anotarse la demanda. (Manzano Solano, 2008)

Ramos Méndez, en cuanto al asiento relacionado con la anotación o inscripción de la demanda en el Registro Público, lo ha definido como: *“un asiento registral de vigencia limitada temporalmente, que publica la pendencia de un proceso sobre una situación jurídica registrada o registrable”*. (Ramos Méndez, 1990)

En cuanto a la competencia para realizar las inscripciones provisionales, el artículo 87 del Decreto N°9 de 1920, detalla claramente la competencia privativa del Registro Público y a qué Departamento corresponde las inscripciones provisionales de naturaleza jurisdiccional:

**Artículo 87.** Las inscripciones provisionales a que se refiere el ordinal 1° del artículo 1778 del Código Civil se harán en el mismo Registro en que estuviere inscrito o hubiere de inscribirse el derecho de que se trata.

**Artículo 88.** Las del ordinal 2° del mismo artículo en el Registro en donde se hallare el asiento de cuya cancelación o rectificación se trate.

Las del ordinal 3°, en el Registro de Personas.

Las del ordinal 4° y 5°, en el Registro de la Propiedad.

Las del ordinal 6° en el Registro en donde hubiere de practicarse la inscripción definitiva que se suspende.

El Departamento de Órdenes Judiciales, Fiscales y Administrativas (DOJUFA)<sup>2</sup>, en primera instancia, es el encargado de inscribir las medidas cautelares y órdenes judiciales, sin embargo, también intervienen por ejemplo el Departamento de Bienes Muebles, Departamento de Personas Jurídicas y Naturales y el Departamento de Bienes Inmuebles (Sección de Propiedad Horizontal, Sección de Traspasos y Derechos Reales, Sección de Registro Inmobiliario y Concesiones) con la finalidad de dar cumplimiento a lo ordenado por las autoridades competentes, y que verse sobre bienes inmuebles, muebles, situación jurídica de personas jurídicas y naturales, bienes inmuebles incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal y el traspaso por orden judicial.

---

<sup>2</sup> Resolución N°JD-003-2022 de 27 de enero de 2022. Estructura Organizativa del Registro Público de Panamá.

De acuerdo al Manual de Calificación del Registro Público de Panamá<sup>3</sup>:

- **Las Demandas:** declaración de presunción de muerte, nombramiento de curador y cualesquiera otras, por las cuales se trate de modificar la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre administración de sus bienes. Por otro lado, es importante traer a colación aquellas demandas provisionales, dictadas en los procesos que no son materia de inscripción Registral, entre estos tenemos la Demandas, Secuestros o Embargos, que afecten Personerías Jurídicas. En estos casos, tenemos que explicar que, en DOJUFA, es necesario afectar los Folio Reales, los cuales se refieren a bienes inmuebles y las Personería Jurídicas no son bienes inmuebles que ameriten un fuera de comercio.
- **Medidas Cautelares en materia Civil:** consiste en la aprehensión de los bienes del demandado, poniéndolos fuera del comercio, evitando así que éste trasponga, enajene, oculte, empeore, grave o disipe los bienes que posea y con los cuales se garantiza el eventual resultado del proceso. Existen documentos dentro de las Medidas cautelares, que no son materia de inscripción, como lo son: contra sociedades en sí mismas, salvo procesos penales (Departamento de personas jurídicas).
- **Secuestro y Embargo.** Regulado en los artículos 533 y siguientes del Libro Segundo del Código Judicial, es una medida cautelar de carácter judicial dispuesta contra los bienes o derechos del deudor, a fin de garantizar el cumplimiento de una obligación. Tal y como lo dispone el mismo artículo 533, tiene como finalidad “evitar que el proceso sea ilusorio en sus efectos y que la parte demandada trasponga, enajene, oculte, empeore, grave o disipe los bienes muebles o inmuebles que posea”. El demandante podrá pedir, antes de presentada la demanda o después de presentada, es decir, en cualquier estado del proceso ya sea ORDINARIO O ESPECIAL, el depósito de ellos en manos de un depositario que nombrará el Tribunal.

Según el artículo 85 del Decreto 9 de 13 de enero de 1920 “*Las inscripciones provisionales a que se refieren los ordinales 1, 2, 3, 4, y del artículo 1778 del Código Civil, consistirán en una constancia de haberse entablado demanda, o bien decretado o practicado secuestro o embargo con indicación de los nombres, del acto y del demandado, objeto de la demanda o del embargo, en su caso y de la cantidad por la cual éste se hubiere decretado o ejecutado y cita del asiento de presentación del documento*”.

---

3 Resolución N°DG-028-2019 de 28 de mayo de 2019. Manual de Calificación.



El numeral 4 del artículo 1778 Código Civil dispone lo siguiente:

**Artículo 1778.** Además de las inscripciones definitivas de que tratan los Capítulos anteriores, habrá también inscripciones provisionales que se harán en las respectivas secciones del Registro Público cuando se trate de los siguientes documentos o actos judiciales:

1...

4. Los autos de secuestro de bienes raíces. Esta inscripción será válida por el tiempo que dispongan las leyes procedimentales y será cancelada de acuerdo con ellas...

En términos generales, el secuestro y embargo, en la materia Civil se regulan dentro de las medidas cautelares del Libro II del Código Judicial (artículo 531 y siguiente). Respecto a su inscripción en el Registro Público, es fundamental tomar en cuenta lo dispuesto en el artículo 1778 Código Civil, sobre inscripciones provisionales y por el Capítulo VII de la Ley No. 9 de 1920 (artículo 85 a 90).

- **Medidas Conservatorias o de Protección en General** también denominadas medidas innominadas o atípicas y son establecidas en el artículo 569<sup>4</sup> del Código Judicial y son pedidas al Juez por la persona a quien asista un motivo justificado para temer que antes de proferirse la sentencia, sus pretensiones no podrán ser satisfechas y su objetivo, es asegurar provisionalmente los efectos de dicha sentencia.
- **Tribunal de Cuentas de acuerdo a la Ley 67 del 14 de noviembre de 2008** en su artículo 27

Las medias cautelares son aquellas que se adoptan con la finalidad de garantizar los resultados del proceso; en el caso específico del Proceso de Cuentas, estas se aplican con la finalidad de evitar en el evento de proferirse una Sentencia de Cargos, que las pretensiones del Estado de recuperar aquellos fondos o bienes públicos malversados o mal habidos, sean ilusorias. (Girado, 2014)

Esta medida cautelar podrá ser decretada:

1. Sobre todo o parte del patrimonio de las personas investigada o procesadas.
2. Sobre los bienes respectos de los cuales, a pesar de que no figuren como parte del patrimonio del investigado o procesado, existan indicios de bienes, fondos o valores sustraídos indebidamente del Patrimonio del Estado.

---

4 Restablecida su vigencia por la Ley N° 119 de 10 de diciembre de 2019.

A través del Tribunal de Cuentas, se juzgan las cuentas de los agentes y servidores públicos de manejo cuando surjan reparos por razón de supuestas irregularidades. Cuando se trata de la Inscripción de la Medida Cautelar los documentos ingresados al Registro Público deben contar con:

1. La resolución de reparos debe estar dirigida al Registro Público.
2. La fecha del oficio remisorio y de la resolución puede ser la misma, o el oficio debe presentar fecha posterior a la de la resolución.
3. Se debe adjuntar la resolución que nos remite oficio.
4. La resolución debe ser original o también puede presentar sello de autenticidad.
5. Se debe citar los nombres y números de cédulas de las personas investigadas.

En las resoluciones del Tribunal de Cuentas, no se citan los bienes inmuebles, el calificador debe investigar si él o los procesados tienen propiedades a un nombre y las mismas deben se afectadas con la entrada que se trabaja.

El Tribunal de Cuentas, hace declinación de competencia a la Dirección General de Ingresos. El artículo 84 de la Ley 67 del 14 de noviembre de 2008. “Después de dos meses de ejecutoriada la Resolución de Cargos, o su acto confirmatorio, el Tribunal de Cuentas remitirá copia de esta, al igual que la de las medidas cautelares dictadas, a la Dirección General de Ingreso del Ministerio de Economía y Finanzas para que proceda a hacerla efectiva mediante los trámites del proceso por cobro coactivo. Deben citar la resolución que ordenó la medida para la declinación de competencia. La Declinación no supone traspaso de título al Ministerio de Economía y Finanzas.

- **Secuestro Penal.** Con relación al Secuestro Penal, éste se regula en el Libro II Título II del Código Judicial, el cual surte efectos poniendo el bien fuera de comercio, por el tiempo que dure el proceso porque existe un peligro de la eventual disposición de una cosa relacionada con el delito.<sup>5</sup>
- El Título V, Capítulos II y III, Sección 1ª, Sección 2ª del Código Procesal Penal<sup>6</sup> con el nuevo Sistema Penal Acusatorio (SPA), varía este procedimiento, pues el Artículo 268 del Código Penal, establece nuevos lineamientos para la formalización de esta medida.

Únicamente los agentes de instrucción pueden pedir el secuestro penal a los jueces de la causa, significa que, los querellantes solo pueden solicitarlo al funcionario del Ministerio Público, para que este se lo pida al juez correspondiente. Cuando se trata bienes inmuebles, se inscribe en

---

<sup>5</sup> Artículo 2051 del Código Judicial.

<sup>6</sup> Artículos 252, 259, 262, 268, 270 del Código Procesal Penal.

el Registro Público de Panamá la medida dictada por el juez correspondiente, para que se impida cualquier acto de comercio o transacción de cualquier naturaleza sobre el bien inmueble. Los jueces de garantía son los llamados a conocer este tipo de medidas cautelares, lo remite al registro público mediante oficio en diversas ocasiones o presentado el acta de audiencia citando el bien inmueble a secuestrar.

**Artículo 259 de la Ley 63 de 2008** *“Cuando las exigencias cautelares de la investigación penal así lo requieran, el Juez de Garantía a solicitud del Fiscal podrá decretar el secuestro penal, sin más trámite, de las cosas relacionadas con el delito para evitar el peligro de la eventual disposición, desaparición o destrucción de los bienes sujetos a comiso”.*

Es preciso mencionar, que el secuestro penal debe guardar el orden de prioridad establecido por las normas que regulan la actividad registral y el artículo 252 del Código Penal, **Aprehensión provisional**. Serán aprehendidos provisionalmente por el funcionario de instrucción: los instrumentos, los bienes muebles e inmuebles, los valores y los productos derivados o relacionados con la comisión de delitos contra la administración pública, de blanqueo de capitales, financieros contra la propiedad intelectual, seguridad informática, extorsión, secuestro, pandillerismo, sicariato, terrorismo y financiamiento del terrorismo de narcotráfico y delitos conexos, contra la trata de personas y delitos conexos, delincuencia organizada, tráfico ilícito de migrantes y delitos conexos y quedarán a órdenes del Ministerio de Economía y Finanzas hasta que la causa sea decidida por el juez competente.

Cuando resulte pertinente, la orden de aprehensión provisional será inscrita en el Registro Público o municipio, según proceda. La aprehensión provisional puede recaer sobre vehículos de motor, naves o aeronaves, bienes muebles o inmuebles de propiedad de terceros no vinculados al hecho punible, el juez competente, previa opinión del funcionario instructor, podrá designar como depositarios a sus propietarios, otorgándoles la tenencia provisional y administrativa del bien hasta que se decida la causa. Cuando la aprehensión se haga sobre la empresa o negocios con dos o más propietarios o accionistas, esta recaerá sobre la parte que se tiene vinculada de manera directa o indirecta con la comisión de los delitos establecidos en este artículo y siempre se hará respetando los derechos de terceros afectados con esta medida.

**Medidas Conservatorias Innominadas<sup>7</sup>**: cuando existan motivos justificados para temer que, mientras dure el proceso, puedan continuar las situaciones que facilitan la comisión del delito,

---

<sup>7</sup> Artículo 270 del Código Procesal Penal.

a solicitud de parte y con prueba suficiente, el Juez podrá ordenar medidas conservatorias, de protección o de suspensión apropiadas, según las circunstancias, para prevenir los efectos del delito.<sup>5</sup>

Podemos concluir que las inscripciones provisionales mantienen características importantes:

I. Si bien es cierto, las órdenes judiciales deben inscribirse en el Registro Público, rige el principio de prioridad, es decir que, si se ha presentado al diario con anterioridad otra medida sobre el mismo bien, hasta tanto no se resuelva la situación registral de ese documento, mal podría tener lugar la inscripción del último que se presenta para inscripción. (Auto de 5 de mayo de 1986) (Auto de 5 de diciembre de 1938)

II. La inscripción provisional impide inscripciones posteriores, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1800 del Código Civil:

**Artículo 1800.** No se registrará instrumento alguno que transmita, modifique o limite el dominio de bienes inmuebles, o naves, ni el en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca u otro gravamen sobre los mismos, cuando subsista alguna inscripción provisional relativa al inmueble o naves mencionados en el instrumento presentado al Registro.

III. Son inscripciones de carácter temporal de acuerdo a lo establecido en los artículos 92 y 93 del Decreto Ejecutivo N°9 de 1920:

**Artículo 92.** Además de los casos señalados en los incisos 4°, 5° y 6° del artículo 1778 del Código Civil, no será necesario asiento de cancelación, y caducará por el solo transcurso del tiempo la inscripción de un derecho temporal, haciéndolo constar así por simple anotación.

**Artículo 93.** La inscripción provisional, cuando se refiere al título con defectos subsanables, quedará cancelada por el hecho de dejar transcurrir los términos de la ley sin corregir los defectos del título.

IV. La característica principal de este tipo de inscripciones es que provoca el cierre del Registro a los actos dispositivos relativos a la finca o derecho(s) afectado(s) por la anotación o por la prohibición otorgados con posterioridad a la misma, que no podrán ser inscritos o anotados.

### **¿CUÁNDO UNA INSCRIPCIÓN PROVISIONAL SE CONVIERTE EN DEFINITIVA?**

Podemos indicar de forma general, que la inscripción provisional se convierte en definitiva cuando se presente al Registro Público la sentencia ejecutoriada, es decir la decisión que dirime la

controversia:

**Artículo 1779.** Las inscripciones provisionales a que se refieren los casos 1, 2 y 3 del artículo anterior, se convierten en definitivas mediante la presentación en el Registro de la respectiva sentencia ejecutoriada.

La del caso 6 cuando se subsane el defecto dentro de los seis meses prefijados, o desaparezca el motivo por el cual no se hizo la inscripción definitiva.

La inscripción definitiva genera el efecto jurídico propio de ella y mientras subsista no se puede revocar mutuo propio por el registrador (González, 2019) y en el caso objeto de estudio, requiere resolución judicial ejecutoriada que la declare.

## **LEVANTAMIENTO DE LAS ÓRDENES JUDICIALES INSCRITAS EN EL REGISTRO PÚBLICO**

En el levantamiento de la medida, con solo mencionar auto que ordena levantar el oficio cuando es demanda, no es necesario la mención del bien inmueble.

Es importante destacar, que el interesado en liberar el bien inmueble del secuestro debe solicitar al Juez de la causa que deje sin efecto el Oficio y la Resolución que ordenó la cautelación.

Cuando se trate del levantamiento de la medida cautelar:

1. En la resolución de levantamiento debe citarse el auto, fecha de la resolución que decretó la medida y la finca (si es propiedad raíz o apartamento-PH),
2. Cada finca debe pagar B/.25.00, y
3. En los casos que el procesado no tenga fincas a su nombre, igual debe hacer el pago de B/.25.00 (usualmente en los procesos adelantados por el Tribunal de Cuentas, los llamados fuera de comercio).

## **LA INSCRIPCIÓN JUDICIAL POR INSISTENCIA**

El artículo 19 del Decreto Ejecutivo N° 106 de 1999, creó una nueva figura la cual denominó nuestra máxima corporación de justicia como “*inscripción judicial por insistencia*”:

**Artículo 19.** Una vez remitida la información de los defectos a la autoridad judicial que emite la comunicación judicial objeto de la calificación, si este reitera la orden de inscripción del documento, el Registrador procederá por insistencia y bajo la responsabilidad de la autoridad judicial respectiva.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Declarado Nulo Ilegal mediante Auto de 22 de diciembre de 2008 de la Sala III de lo Contencioso Administrativo.

El artículo 19, declarado **nulo, por ilegal** por la Corte Suprema de Justicia, permitía con la insistencia de la autoridad judicial:

- Obligar al registrador a realizar la inscripción de una orden judicial calificada como **defectuosa**,
- Inscribir una orden judicial a pesar, de ser contraria al **principio de prelación registral**,
- Inscribir definitivamente una orden judicial inscrita de forma provisional (vigencia de 6 meses) cuando en la misma aún, **no ha subsanado los defectos** advertidos por el registrador, pero por insistencia de autoridad judicial se realizaría desconociendo el efecto de los artículos 1778, numeral 8 y 1784 del Código Civil.
- Que se cancelara una inscripción por la simple insistencia de la autoridad judicial, **obviando subsanar los defectos** advertidos por el registrador y,
- La responsabilidad producto de la inscripción por insistencia recaía sobre la Autoridad Judicial, es decir, los daños y perjuicios que esta orden pudiese causar a terceros.

Asimismo, la Corte Suprema de Justicia constató la ilegalidad del citado artículo 19, debido a que la misma vulneraba lo establecido en los artículos 1761, numeral 6 del artículo 1778, 1784 del Código Civil y artículo 111 del Decreto N°9 de 13 de enero de 1920. Además, dicha normativa prevé un mecanismo que no se encuentra regulado en la Ley, por lo cual no le era permitido al Órgano Ejecutivo crearlo basado en su potestad reglamentaria.

## CONCLUSIONES

La inscripción provisional de una orden proferida por autoridad competente sobre bienes y actos susceptibles de registro, es un mecanismo eficiente para asegurar las posibilidades de ejecución de un fallo, pero que todavía no puede ser inscrito.

Para concluir, lo más importante a destacar de las inscripciones provisionales es *“su duración temporal o transitoria, consecuencia de que su finalidad es publicar derechos, acciones y situaciones jurídicas también provisionales, determinadas por la Ley.”* (Pau Pedrón, 2003)

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### Libros

- Barrios González, B. (2011). Allanamiento, Registro y Secuestro en el Proceso Penal. WordPress. Recuperado de <https://borisbarriosgonzalez.files.wordpress.com/2011/08/allanamiento-registro-y-secuestro-en-el-proceso-penal-boris-barrios-gonzalez.pdf>
- Candela Cerdán, J. (2009). Manual para Técnico Documental en Notarías, Tomo I, 2da. Edición, Tema 27. El Registro de la Propiedad. Libros, Asientos y Notas. Documentación Auténtica y la Calificación Registral. El Asiento de Inscripción. Clases de Asientos. Notas Marginales. España.
- Candela Cerdán, J. (2009). El registro de la propiedad. Libros, Asientos y notas. Documentación auténtica y la calificación registral. El asiento de inscripción. Clases de asientos. Notas marginales <https://vlex.es/vid/tema-27-registro-propiedad-554715246>
- Espinosa González, J. J. (2019). Los Derechos Reales en el ordenamiento jurídico panameño. Volumen III. Centro de Investigación Jurídica, Facultad de Derecho, Universidad de Panamá. Recuperado de <https://centroinvestigacionjuridica.up.ac.pa/sites/centroinvestigacionjuridica/files/publiEspecial/dero.pdf>
- Girado, J. C. (2014). Las Medidas Cautelares en el Proceso de Cuentas. Tribunal de Cuentas. Recuperado de <https://tribunaldecuentas.gob.pa/documentos/14-MEDIDAS-CAUTELARES-Jean-Carlos-Girado.pdf>
- Manzano Solano, A., y otros. (2008). Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid.
- Pau Pedrón, A. (2003). Elementos de Derecho Hipotecario. Editorial Universidad Pontificia Comillas, Madrid.
- Ramos Méndez, F. (1990). Derecho Procesal Civil. Editorial José M. Bosch, Barcelona.
- Registro Público de Panamá. (2014). Instructivo de la Web. Recuperado de [https://registro-publico.gob.pa/images/PDF/transparencia/Instructivo\\_de\\_la\\_web.pdf](https://registro-publico.gob.pa/images/PDF/transparencia/Instructivo_de_la_web.pdf)
- Torres Gudiño, S. (1954). Panorama del Derecho Procesal Civil Panameño. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM).
- Van Eps, J. (2013). Registro Público de Panamá, Cuarta Edición. Centro de Investigación de la Facultad de Derecho de la Universidad de Panamá.

### Leyes

- Constitución Política de la República de Panamá.
- Código Civil de la República de Panamá.
- Código Judicial de la República de Panamá.

- Código Procesal Penal de la República de Panamá.
- Decreto N°9 de 13 de enero de 1920. Por la cual se reglamenta el Registro Público. G.O. 3285 de 2 de febrero de 1920.
- Ley N°43 de 13 de marzo de 1925. Sobre Reformas Civiles. G.O. 4622 de 25 de abril de 1925.
- Decreto N°31 de 29 de marzo de 1978. Por el cual se modifica el Decreto N°9 de 13 de enero de 1920 sobre Registro Público. G.O. 18747 de 23 de enero de 1979.
- Decreto N° 28 de 26 de marzo de 1979. Por el cual se reglamenta el funcionamiento del Diario del Registro Público mediante el Sistema de Procesamiento Electrónico de Datos. G.O. 18795 de 2 de abril de 1979.
- Decreto Ejecutivo N° 106 de 30 de agosto de 1999. Se modifican disposiciones de los Decretos Ejecutivos N° 9 de 13 de enero de 1920, N° 31 de 29 de marzo de 1978, N° 28 de 26 de marzo de 1979, N° 29 de 26 de marzo de 1979, N° 62 de 10 de junio de 1980, N° 203 de 1 de diciembre de 1982, N° 102 de 5 de octubre de 1983, N° 230 de 3 de diciembre de 1998 y se dictan otras disposiciones. G.O. 23878 de 3 de septiembre de 1999.
- Ley 67 del 14 de noviembre de 2008. Que desarrolla la Jurisdicción de Cuentas y reforma la Ley 32 de 1984, orgánica de la Contraloría General de la República. G.O. 26169 de 20 de noviembre de 2008.
- Ley N°121 de 31 de diciembre de 2013. Que reforma el Código Penal, Judicial y Procesal Penal y adopta medidas relacionadas con el delito delincuencia organizada. G.O. 27446-B de 03 de enero de 2014.
- Decreto Ejecutivo N°847 de 20 de octubre de 2014. Que ordena utilizar el Sistema Electrónico de Inscripción Registral (SIR) basado en la técnica del Folio Electrónico incorporando el uso de la Firma Electrónica reconocida, para todas las operaciones y procedimientos registrales que deban efectuarse en el Registro Público de Panamá. G.O. 27647 de 21 de octubre de 2014.
- Ley N° 119 de 10 de diciembre de 2019. Que restablece la vigencia de un artículo del Código Judicial relativo a las medidas conservatorias o de protección en general. G.O. 28917-B de 10 de diciembre de 2019.
- Resolución N°DG-028-2019 de 28 de mayo de 2019. Por la cual se aprueba el Manual de Calificación. G.O. 28786-A de 31 de mayo de 2019.
- Resolución N°JD-003-2022 de 27 de enero de 2022. Por la cual se aprueba la Estructura Organizativa desarrollada en el Manual de Organización y Funciones del Registro Público de Panamá. G.O. 29469-A de 03 de febrero de 2022.



Sentencias de la Corte Suprema de Justicia

- Auto de 05 de diciembre de 1938, Corte Suprema de Justicia, Registro Judicial N°12, pág. 1964
- Auto de 05 de mayo de 1986, Corte Suprema de Justicia, Registro Judicial, mayo 1986, pág. 1
- Auto de 09 de agosto de 1994, Sala Primera de lo Civil, Magistrado Ponente: Carlos Lucas López.
- Consulta de Ilegalidad. 22 de diciembre de 2008, Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo, Magistrado Ponente: Winston Spadafora.