

*Pluma Invitada*



**EL DERECHO REGISTRAL Y  
LA IMPORTANCIA DE SU  
ESTUDIO PERMANENTE**

**Mgtr. Joaquín Agustín Solís Sánchez**

Abogado litigante.

República de Panamá.

Correo electrónico: [jass2819@hotmail.com](mailto:jass2819@hotmail.com)

## EL DERECHO REGISTRAL Y LA IMPORTANCIA DE SU ESTUDIO PERMANENTE

### Resumen

El derecho registral panameño posee una vasta historia desde inicio de la República. Ha transitado por diversas etapas en su operatividad. Desde el sistema de inscripción por extracto, el cual consiste en hacer constar un extracto del título presentado al Registro, hasta su moderno Sistema Electrónico de Inscripción Registral. En ese devenir histórico, el desarrollo de sus fuentes también ha evolucionado de manera permanente. Todo este cambio es necesario con el objeto de adaptar nuestro sistema registral a las exigencias de un mundo cada día más cambiante y globalizado. Sin embargo, ese desarrollo exige que se creen las plataformas y las estructuras necesarias, para una mejor comprensión de una rama del derecho que forma parte de nuestra vida cotidiana. Por esta razón, consideramos que el estudio permanente del derecho registral, pero de manera organizada es fundamental en nuestra sociedad. Para lo cual, consideramos oportuno la creación de un Instituto de Derecho Registral o una comisión permanente de índole estatal que sistematice toda la información producida por las distintas fuentes del derecho registral, a efectos, que su estudio y comprensión sea mejor y esté disponible para cualquiera que desee conocer acerca de la presente materia.

### Abstract

Panamanian Registration Law has a long history, since the Republic's beginning. It has traveled through different operational stages. Since the extract inscription system where the register copy part of a legal document to modern and state of the art, electronic inscription system. During this historic development, registration law sources have evolved in a permanent way.

All this change is necessary to adopt a new registry system and adapt to the globalized and ever-changing world. However, this development demands the creation of new platforms and structures for better comprehension of a law branch, that is part of our everyday life.

For this reason, we consider the permanent and organized study of registration law is essential for our society. We consider appropriate the creation of a Registration Law Institute or at least a state commission that analyze and systematizes all the information produced by the different sources of registration law, so its study and comprehension is better and available to anyone who wishes to acquire knowledge, of the present matter.

## Palabras Claves

Sistema registral, principios del derecho registral, asiento, jurisprudencia, sistema real, sistema personal, firma electrónica, tecnología, seguridad jurídica, demanda, Corte Suprema de Justicia, derecho registral, calificación registral.

## Keywords

Registry system, registration law principles, registry log, jurisprudence, property system, personal system, electronic signature, technology, legal security, lawsuit, Supreme Court of Justice, registration law, registry description.

## INTRODUCCIÓN

**E**l derecho registral es una rama de las ciencias jurídicas menos comprendida por las personas, y que aplican a diario a un sinnúmero de transacciones comerciales.

Es nuestro objetivo explicar la importancia de conocer el sistema registral en nuestro país y la necesidad de confeccionar un documento que contenga de manera centralizada la legislación en esa materia, a efectos, que su aplicación sea más eficiente o la creación de un ente que estudie de manera sistematizada esta rama del derecho.

Por el momento, debe reconocerse los grandes esfuerzos que ha realizado la entidad registral panameña para actualizar e innovar en el campo de la informática y seguridad registral; además de confeccionar y publicar una serie de normas sobre temas registrales que eran desconocidos, de índole consuetudinario o que, simplemente, hasta hace un par de años, estaban a la discrecionalidad de la burocracia estatal registral.

Por otro lado, debe indicarse que uno de los problemas fundamentales para el desarrollo de investigaciones registrales, en nuestro país,

es la falta de literatura jurídica al respecto; por lo que el apoyo bibliográfico se consolida en la literatura internacional y documentos fiables a través de la internet, recomendando los publicados por entes investigativos estatales o universitarios.

Anivel nacional, la falta de sistematización de las diversas normas es un indicio que revela lo mucho que se debe hacer.

Sobre el particular, sería excelente rescatar la idea que existió años atrás de crear un Instituto de Derecho Registral, que tendría como objetivo recopilar, investigar, analizar, sistematizar y clasificar toda la literatura respecto al tema registral.

Sin embargo, elogiamos el trabajo realizado por un grupo de colaboradores del Registro Público de Panamá, quienes en conjunto crearon la primera versión del “*Manual de Calificación del Registro Público de Panamá*”, en el año 2019.

En ese documento se presenta una recopilación y explicación de una serie de procedimientos registrales, los actos que son sujetos a inscripción y sus respectivos requisitos.

Es probable que a futuro el manual deba adaptarse a las nuevas realidades y legislación que se expida al respecto; no obstante, por el momento, es un gran avance desde el punto de vista de la transparencia y el cumplimiento de los objetivos de la sociedad de la información, que exige proporcionar mayor cantidad de data a los gobernados.

Finalmente, consideramos que entre más regulados estén los procesos y se publiquen, tendremos mayor eficiencia y eficacia en el registro de los documentos que a diario ingresan al Registro Público de Panamá, amén de la seguridad y confianza que habrá al momento de calificar e inscribir cualquier acto.

### **1. Importancia de la actividad registral**

La actividad registral es importante, porque da certeza y confianza al conglomerado de la sociedad que los actos jurídicos que se celebren, sujetos a inscripción, serán reconocidos por cualquier persona, para lo cual deberán cumplir previamente con una serie de requisitos exigidos por ley.

No obstante, esa seguridad jurídica, no es la única que enaltece la función registral; la cual cuenta con otras funciones, que la ubican como una gran aliada de la parte operativa del sistema económico de nuestro país.

Por ejemplo, la entidad registradora cuenta con la data necesaria para fortalecer el sistema bancario (en el caso de hipotecas), la parte de fideicomisos, traspaso de bienes inmuebles, entre otros aspectos.

También coadyuva a fortalecer la parte social del país ya que es de utilidad para la población en general, abogados, comerciantes y los operadores de justicia.

Para la población en general, porque en un sistema de intercambio de servicios y productos, el mantener el orden y confianza en cada una de las transacciones comerciales realizadas es sinónimo de buena institucionalidad.

Esa institucionalidad, a su vez, ayuda a fortalecer el Estado Social de Derecho y la democracia.

Es importante para los abogados, ya que pueden orientar en debida forma a sus clientes, y evitar problemas a futuro, que normalmente desencadenan en procesos costosos, sobresaltos y daño al tejido social.

Para los comerciantes, porque es la vía correcta para perfeccionar sus actividades económicas; lo cual repercute en el buen desarrollo de la economía de un país y de todos sus asociados.

Imaginemos, tan solo, la cantidad de hipotecas que se registran en esa entidad, con lo cual se resuelve un tema de vivienda a la población (viéndolo desde la perspectiva de solución habitacional), pero también ese acto da certeza que existe un deudor y un acreedor hipotecario.

Es innegable el aporte del derecho registral a la administración de justicia para deslindar las causas presentadas en sus diversos despachos.

La comprensión del sistema registral ofrece mayor facilidad, a los operadores de justicia, al momento de tomar decisiones sobre la materia.

A la justicia le ofrece el fundamento legal para motivar sobre la existencia de delitos que se cometan en contra del buen

desenvolvimiento de la actividad registral.

Por todo lo anterior, es necesario contar con reglas claras y que sean de fácil acceso para todo ciudadano, que necesite estudiar o comprender todo lo relacionado al servicio y actividad registral.

## 2. Características del sistema registral panameño

El sistema registral panameño posee algunas características como: el ser centralizado, es constitutivo de derecho, es un *benchmarking legal*, ha dejado de ser de los denominados de inscripción por extracto; es real, porque el historial se lleva por finca, es de los llamados de seguridad jurídica, entre otros aspectos.

- *Centralizado*

Hasta hace una década, el funcionamiento del Registro Público de Panamá era en su totalidad centralizado; es decir, la parte operativa se realizaba a nivel de una oficina en la capital de la República de Panamá.

No obstante, a partir del año 2009 se fue gestionando la apertura de sedes regionales en varias de las capitales de las provincias de la República de Panamá, sin obviar que el mayor peso de la operación registral se ejecutaba desde su sede principal ubicada en la ciudad de Panamá.

Sin embargo, desde el punto de vista de software [como sistema informático de índole registral] es único para toda la República.

- *Constitutivo*

En el derecho registral se ha reconocido dos grandes sistemas registrales: el declarativo y el constitutivo.

En nuestro caso es constitutivo, porque la

inscripción es necesaria para que se perfeccione el nacimiento del derecho real del que se trate.

Contrario a los sistemas declarativos, en donde el derecho real nace fuera de la inscripción, no es necesaria la función registral para que el traspaso de un bien inmobiliario se concrete de manera total.

Por eso se dice, que en los sistemas declarativos se reconocen derechos reales preexistentes, que nacen y se originan fuera de la actividad registral.

En el sistema registral panameño es necesaria la inscripción, para que se perfeccione el derecho real. En ese sentido, el artículo 1232 del Código Civil 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...*”

En similares términos, hace referencia el numeral 2 del artículo 1753 del Código Civil, que indica que entre los objetos del Registro Público está “...*Dar eficacia y publicidad a los actos y contratos que le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de los mismos bienes...*”

- *Benchmarking legal*

El *benchmarking* es una herramienta utilizada en administración, donde se escogen y estudian los productos, servicios y métodos de trabajo de negocios líderes en un área; se adoptan, mejoran y se practican a lo interno de una empresa.

Si uno estudia con detenimiento el sistema registral panameño se puede concluir que existe un tipo de *benchmarking legal*, porque nuestro sistema ha adaptado un poco de diferentes procesos registrales de otros países y los ha adoptado a su realidad, tratando

de aplicar un mejoramiento continuo.

Se observa que en nuestra legislación hay facetas del sistema español, el suizo, el de Acta Torrens y hasta del sistema registral de Costa Rica.

Por esa razón, concluimos que es una adaptación de varios aspectos de otros sistemas, la cual se ha modificado y adaptado a las circunstancias propias de nuestro país, que tiene como eje de su economía al sector terciario; es decir, el de servicio.

- *Inscripción por extracto*

Se refiere al sistema registral mediante el cual, en el asiento, solo se inscribe parte del título, que contiene el negocio jurídico que debe ser registrado.

Así, por ejemplo, se diferencia del sistema registral que utiliza el método de transcripción, donde en el asiento consta una copia completa del título.

El Decreto No.9 de 13 de enero de 1920, que profiere el Reglamento del Registro Público, en sus artículos 60 al 73 establece *la información que es necesaria conste debidamente inscrita* la cual se copiaba en unos libros denominados tomos, los cuales hoy son de mucha utilidad para consultas sobre información, que aún no consta en el sistema electrónico de información registral, igual que los denominados rollos.

No obstante, el sistema registral panameño ha evolucionado y hoy cuenta con un Sistema Electrónico de Inscripción Registral (SEIR), donde se escanea todo el documento, que es presentado para su inscripción del mismo modo, que sus adjuntos.

La gran ventaja de esta manera de

inscripción es que los terceros acceden al título completo que se ha inscrito, perfeccionándose a su máxima expresión el principio de publicidad registral.

Se puede concluir que el actual sistema registral panameño no, solamente, es por extracto, sino que mezcla distintas maneras de inscripción, que sientan las bases para que sea considerado de gran seguridad jurídica.

- *Inscripción por folio real*

En cuanto a la organización del sistema registral se debe indicar que es por folio real, debido a que el objeto de inscripción es el bien inmueble (sea esta una mera propiedad o un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal).

Difiere este sistema de aquel que toma en consideración a la persona, como es el caso de Francia.

Una gran ventaja del sistema de inscripción por folio real es que siempre se tendrá certeza de quién es el verdadero propietario y se cumplirá con los principios de tracto sucesivo y prioridad registral.

En cambio, en un sistema basado en el folio personal, no hay concatenación de las transacciones realizadas sobre un bien inmueble, puesto que en aquel el registrador se transforma en un mero recolector de documentos al que podríamos denominar un “*archivador de documentos de transacciones reales*”.

Como no existe un orden en las transacciones el almacenamiento es cronológico. Por esa razón, si una persona desea celebrar una transacción que involucra el nacimiento de un derecho real, podrá encontrarse con la situación de encontrar un

inmueble con varios propietarios, lo cual no ocurre en nuestro sistema registral.

Es obvio, que esos países han regulado las sanciones legales necesarias, para mantener y ofrecer soporte de seguridad al sistema.

Más adelante, se hará referencia al nuevo sistema de registro por folio real adoptado por la República de Panamá.

- *Seguridad jurídica*

Con respecto a los sistemas registrales de seguridad jurídica es necesario indicar que, básicamente, se fundamentan en la protección a los propietarios de bienes inmuebles y a quienes deseen realizar transacciones jurídicas reales y certeras.

La diferencia con los que no tienen esta característica es que aquellos, por lo general, solo son acumuladores de información y no se aplican todos los principios registrales, que se analizarán más adelante.

Sobre el concepto de seguridad jurídica es apropiado diferenciar entre seguridad jurídica estática y la dinámica.

El jurista alemán EHREMBERG propuso en 1903 hacer una distinción entre la “seguridad del tráfico o seguridad dinámica” (seguridad, propiamente dicha) y la “seguridad de los derechos o seguridad estática” (justicia). Así, la seguridad estática exige que ninguna modificación, ni perjuicio patrimonial de un derecho subjetivo se concrete sin el consentimiento del titular; por lo cual este es un propietario legítimo, solo cabe que sea despojado de

su derecho por acto voluntario; cualquier otra cosa es un despojo. En cambio, la seguridad dinámica exige que ningún beneficio adquirido en el patrimonio de un sujeto deba frustrarse por hechos o situaciones ajenas que no haya podido conocer, de tal suerte que un tercero de buena fe mantiene la adquisición de un derecho, aunque el transmitente no sea el propietario, si es que desconocía razonablemente las circunstancias que denotaban la ausencia de titularidad del transmitente. Aquí se presenta una pugna entre dos posiciones antagónicas: el interés del propietario por conservar su derecho, y el interés del adquirente por asegurar la eficacia de su adquisición, aun en contra de la voluntad del propietario. (González, 2008, p.27)

En nuestra opinión, el engranaje administrativo, la parte tecnológica y el soporte jurídico provee de un gran sustento y de mucha seguridad a nuestro sistema registral panameño.

Analizado lo anterior, pasaremos a realizar un recorrido sucinto en la legislación registral de nuestro país, *con un énfasis* en la actual legislación que han llevado a modernizar, aún más, el sistema registral panameño.

### **3. Legislación registral panameña**

Desde inicio de la República hasta nuestros días, Panamá ha tenido una vasta legislación registral, como se ha explicado, adoptando características de diversos sistemas registrales; sin embargo, en el presente documento el énfasis se realizará en la actual

legislación registral, la cual se ha amoldado a nuevos cambios en un mundo cada vez más globalizado y tecnológico.

No es nuestra intención obviar una parte tan importante de la historia registral de nuestro país, sino realzar las nuevas disposiciones, que se han creado para dinamizar esta actividad.

En el tema histórico recomendamos la lectura del libro titulado “*Registro Público de Panamá*” del profesor Juan Van Eps (Q.E.P.D.), el cual es una obra magnífica desde la parte didáctica y que sintetiza de manera magistral cómo nace nuestro sistema registral panameño.

A pesar de lo anterior, se explicarán los principios registrales recogidos en nuestro Código Civil y se hará referencia a otras normas de carácter general, que consideramos, no se pueden obviar.

### **3.1. Código Civil de la República de Panamá**

El Código Civil panameño regula en su Libro Quinto, Título Segundo, desde su artículo 1753 hasta el 1801, todo lo relacionado a la actividad registral en nuestro país.

Se abordará el concepto y los artículos, donde se pueden ubicar los llamados principios registrales y que son de gran utilidad para la comprensión y la resolución de problemas provenientes de la materia del derecho registral panameño.

- *Principio de titulación auténtica.*

Se refiere a que los documentos objeto de inscripción cuenten con la autenticidad necesaria, a fin de ser objeto de calificación y sustenten la creación, modificación o extinción de derechos reales.

Esto es importante, debido a que el sistema exige exactitud en lo que se registra; por ende, toda esa información o data que da origen a transacciones comerciales debe constar en documentos que sean revestidos de una fuerza y validez jurídica, que sea oponible a terceros.

Su finalidad es que lo registrado se aleje de la duda o incertidumbre, solo así se materializará la seguridad jurídica que requiere el sistema.

Por regla general, la titulación auténtica se fortalece o apoya en instrumentos públicos, que por excelencia están contenidos en escrituras públicas (en nuestro caso emitidas por notarios públicos); sin embargo, puede la ley establecer que otros funcionarios públicos puedan emitir documentos que reúnan los requisitos para ser objeto de inscripción registral.

Desde ese punto de vista, están los funcionarios judiciales y los administrativos, que la ley le otorgue esa facultad.

Ese principio registral se encuentra regulado en el artículo 1756 del Código Civil, al indicar que, solo son inscribibles en esa entidad los títulos recogidos *en escritura pública, sentencia o auto ejecutoriado u otro documento auténtico, que así lo determine la ley.*

Respecto a este tema, no hay mayor complicación con lo relacionado a la escritura pública y el auto o sentencia debidamente ejecutoriada.

A nuestro parecer, se debe explicar lo del documento auténtico determinado por ley.

Lo anterior, se puede ejemplificar con



las resoluciones de adjudicación que son proferidas por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), que son consecuencia de la regularización y titulación masiva de las tierras que ejecuta el Estado.

La titulación masiva de tierras está regulada en la Ley No.24 de 5 de julio de 2006 y, su reglamentación, el Decreto Ejecutivo No. 228 de 27 de septiembre de 2006.

Por ejemplo, en lo relativo a correcciones en las áreas y medidas de los predios, que son objeto de titulación, la ley faculta a la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales (hoy incluida dentro de la estructura administrativa de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras) para que realicen los ajustes pertinentes, lo que debe constar en un acto administrativo (resolución administrativa) sujeto a inscripción.

En ese sentido, el artículo 8 de la precitada ley establece en su párrafo tercero que “... *La presentación de la copia autenticada de la resolución debidamente ejecutoriada será suficiente para que el Registro Público realice la inscripción respectiva, previo el pago a la nación de los derechos, en los casos que corresponda*”.

La ley reviste a ese acto administrativo de la autenticidad necesaria, para que pueda ser objeto de inscripción registral, a lo cual se le aplica el principio de titulación auténtica.

- *El principio de prioridad*

Se consume o materializa con la presentación del documento ante la entidad registral; es decir, el primero que se presenta prima sobre cualquier otro que sea aportado, tan siquiera, un segundo después.

Este principio lo encontramos regulado en los artículos 1761 y 1780 del Código Civil.

El primero establece, que todo documento que debe ser inscrito, no perjudica a tercero, sino *desde su presentación* ante el Registro Público de Panamá. El segundo indica que tanto las inscripciones provisionales y definitivas, son oponibles a terceros desde la fecha de la presentación del respectivo título.

- *El principio de rogación*

El mismo se define como: el trámite ante la entidad registral se inicia a petición de parte.

Esto se debe a que es potestativo de las personas inscribir sus títulos; por ende, no hay coerción por parte del Registro Público para que un documento deba registrarse.

Es obvio, que la inscripción, como se explicó al inicio de este escrito es constitutiva de derecho; por ende, la consecuencia más palpable de no inscribir un documento que debe llenar ese requisito es que el derecho de que se trate, no se perfecciona y tampoco puede ser oponible a terceros.

Este principio está consagrado en el artículo 1757 del Código Civil al enunciar que pueden solicitar la inscripción de un título:

- El notario.
- El interesado.
- El representante legal o apoderado.

- *El principio de legalidad*

Está regulado en el artículo 1795 del Código Civil, al señalar, que es una facultad del registrador calificar la legalidad de los títulos, que lo someten a su inscripción.

El mismo se puede materializar en dos

vías, ya sea negando la inscripción [defectos invaliden el título] o suspendiéndola [defectos subsanables].

Respecto a este principio y la solicitud de inscripción de un acto de carácter jurisdiccional se ha discutido a nivel de la jurisprudencia si, en efecto, el registrador puede suspender ese tipo de documento o solamente debería acatar la orden de inscripción.

Sobre este punto, ha prevalecido la tesis que, sí puede el registrador no acceder a la inscripción de un documento jurisdiccional, cuando producto de su labor de calificación observa que no se ha cumplido con lo regulado por el sistema jurídico vigente.

Este principio también debe ser aplicado por quienes, en su momento, deciden algún tema relacionado al derecho registral.

Es decir, no solamente el Registro Público está llamado a cumplirlo e invocarlo. También deben hacerlo los órganos jurisdiccionales cuando se someten a su decisión temas relacionados a derechos reales.

Por ejemplo, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en fallo del 26 de marzo de 2015, al momento de decidir el recurso de apelación interpuesto por la abogada Lidia Valdés en contra del auto de 29 de julio de 2014, proferido por el Registro Público de Panamá, aplicó este principio en un caso donde la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) adjudicó erróneamente terrenos a dos personas, sin percatarse de que esos inmuebles estaban en traslape con otra finca, que previamente estaba titulada.

Debido a solicitud de revocatoria de acto administrativo, presentada por las partes afectadas, la ANATI decide revocar

las resoluciones de adjudicación, al notar la existencia de errores en las adjudicaciones.

La parte afectada presentó las resoluciones administrativas de revocatoria ante el Registro Público, a efectos, que procediera con su inscripción; no obstante, esa petición fue negada, porque la entidad alegó la inexistencia de norma jurídica que sustentará la inscripción de ese tipo de acto administrativo.

Por consiguiente, se interpuso recurso de apelación ante la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, que decidió avalar la tesis emitida por el Registro Público que tenía como fundamento legal el artículo 1795 al indicar que no podía inscribir un acto administrativo, que ninguna ley indicaba era objeto de inscripción.

En el asunto, bajo estudio, se aplicó el artículo que consagra el principio de legalidad en el Código Civil (1795); sin embargo, también pudo ser alegado el principio de titulación auténtica que ya fue explicado en líneas anteriores, puesto que era un documento de carácter administrativo, pero que ninguna ley obligaba su inscripción.

Finalmente, en relación con este principio, podríamos indicar que recoge todos los anteriores, puesto que la legalidad consiste en cumplir íntegramente con lo determinado y permitido por ley.

- *El principio de consentimiento*

Está relacionado con el principio de la voluntad de las partes, el cual se materializa en lo plasmado en el título que es objeto de inscripción. Es decir, el querer real de los intervinientes en un negocio jurídico.

Por otro lado, es necesario indicar que

gran parte de la doctrina trata este principio, bajo una óptica material (la precisión de lo que se va a inscribir) y una adjetiva (la manera de inscribir), esta última que responde a lo siguiente:

- La manera cómo se organiza la inscripción, y que en nuestro país ha adoptado el de folio real.
- La exactitud en cuanto a la información que consta en el registro y la que se publica.
- La preexistencia de leyes que indiquen qué es objeto de inscripción.

Sobre el principio de consentimiento el profesor Bernardo Pérez ha indicado, lo que es aplicable a nuestro sistema registral:

Este principio de consentimiento puede analizarse desde el punto de vista del acto jurídico que da origen a la creación, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales, y desde el punto de vista de los efectos registrales. En cuanto al primer elemento, que es la causa de la inscripción, o sea el acto jurídico que la motiva, cuando se trata de actos bilaterales, requiere como elemento de su existencia la manifestación de la voluntad y en su caso el consentimiento...

Este principio se aplica plenamente en aquellos países que siguen el sistema constitutivo y no el declarativo como nuestros códigos... En el sistema constitutivo se distingue entre el título y el modo: el "título" que es el negocio jurídico que se celebra con la intención de transmitir la propiedad (compraventa, donación, permuta, etcétera); y el

"modo que es la tradición o el acto por el que se realiza la transmisión de la propiedad. La transmisión de la propiedad se lleva a cabo con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y es por esta razón que requiere del consentimiento expreso del titular registral para la modificación del asiento. (Pérez, 2007, p.86)

El mismo se puede inferir del párrafo primero del artículo 1781, y de los artículos 1784 y 1772 del Código Civil.

Se puede decir que está muy ligado al de publicidad registral, ya que este deja de existir si no hay qué comunicar, y mucho más importante que lo que se publique sea lo correcto o consensuado por las partes.

- *El principio de tracto sucesivo*

Involucra el fenómeno universal que todo en la vida transcurre en un proceso. En el derecho registral, no puede o no debe inscribirse título alguno sin que se compruebe que ese documento le antecede uno que lo legitima y lo válida para ser inscrito.

Por ende, no podría una persona realizar transacción sobre un inmueble -por ejemplo, traspasar- sin que antes sea el titular y que esa titularidad conste registrada.

En el Código Civil puede inferirse ese principio en los artículos 1758, 1767, 1798, 1799, artículo 1548 (Num.2), 1579 y 1744.

- *El principio de inscripción*

Está relacionado al acto en sí de inscribir un asiento y lo que queda debidamente inscrito.

En nuestro sistema, podríamos afirmar que existen dos momentos fundamentales en

el acto de la inscripción de un documento. El primero, que está directamente relacionado al ejercicio consciente que realiza el calificador, con el objetivo de determinar si el título que se presenta al Registro Público cuenta con los requisitos para su inscripción. El segundo, que es producto del proceso tecnológico mediante el cual lo debidamente inscrito debe constar en el sistema registral.

Tiene apoyo en el principio de legalidad registral, ya que al inscribir un título se debe verificar que cumpla con todas las normas jurídicas que lo regulan.

A nivel doctrinal se discute si, en efecto, debe considerarse un principio, debido a que existe una línea tenue en cuanto a la existencia de su autonomía.

Está consagrado en los artículos 1232 y 1753 del Código Civil.

De la lectura de esos artículos también se deduce que nuestro sistema de registro es de los llamados constitutivos; es decir, que para que exista de manera definitiva la tradición se debe inscribir el acto.

Por ende, nuestro sistema registral no es declarativo, sistema donde se originan los derechos reales solo con la celebración de un acto jurídico, y solo se inscribe si desea ser oponible a terceros.

- *Principio de publicidad*

Consagra la finalidad práctica, que cualquier persona puede consultar lo que previamente se ha inscrito.

La publicidad registral posee el aspecto formal y el material, a saber:

La publicidad formal consiste

en la posibilidad de consultar personalmente, los libros, folios o la base de datos cuando se trata de folios electrónicos, así como de obtener del Registro Público de la Propiedad, las constancias y certificaciones de los asientos y anotaciones...

La publicidad material está concebida como los derechos que otorga la inscripción, y éstos son: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oponibilidad frente a otro no inscrito. (Pérez, 2007, p.77)

Se refleja en los artículos 1755, 1762, 1763, 582, entre otros, del Código Civil.

El tema de los principios registrales es amplio y de cada uno podría realizarse estudios más extensos y detallados; sin embargo, no es la empresa o motivo del presente documento.

### **3.2. Normas en la era de la firma electrónica y el Sistema Electrónico de Inscripción Registral (SEIR).**

Además de las normas fundamentales, para la aplicación del derecho registral en nuestro país, como lo son: el Decreto No. 9 de 13 de enero de 1920, Decreto No. 62 de 10 de junio de 1980, Ley No. 3 de 6 de enero de 1999, Decreto No.106 de 30 de agosto de 1999, entre otras, también existen actualmente una variedad de normas, que son productos de los cambios tecnológicos en el mundo y nuestro país.

La Ley No.82 de 9 de noviembre de 2012 cambia el escenario y el proceso de cómo se llevaba a cabo la parte operativa registral

en Panamá y otorga al Registro Público atribuciones de autoridad registradora y certificadora raíz de firma electrónica, para la República de Panamá.

Es una norma que estableció muchas facultades a la entidad, con el propósito que realizara cambios profundos en la manera cómo se ejercía la función registral, sin entrar en conflicto con el ordenamiento jurídico registral existente.

Más tarde, se aprobaría su reglamentación a través del Decreto Ejecutivo No. 684 de 18 de octubre de 2013, mediante el cual se desarrolla todo lo relacionado a la firma electrónica en nuestro país y otorga mayores atribuciones a la Dirección Nacional de Firma Electrónica del Registro Público de Panamá, unidad ejecutora creada dentro de la estructura de esa entidad, con el objeto de desarrollar toda la política estatal referente a ese aspecto.

Con una ley que aprobaba facultades especiales al Registro Público en cuanto a modernizar su parte operativa registral; aunado a investigaciones realizadas a lo interno de la entidad, se resolvió que el sistema informático actual debía ser cambiado y, de paso, adoptar el sistema de folio real electrónico.

Así, mediante Decreto Ejecutivo 847 de 20 de octubre de 2014, el Ministerio de la Presidencia ordenó utilizar el nuevo Sistema Electrónico de Inscripción Registral (SEIR) y reemplazar los sistemas registrales Emulador y REDI.

Por esa razón, se profiere la Resolución No.D.G.-1013-2014 de 20 de octubre de 2014, mediante la cual el Registro Público da de baja a los sistemas Emulador y Redi; y, da de alta al Sistema Electrónico de Inscripción Registral (SEIR).

Con la aprobación de esas normativas se da inicio a una nueva etapa o era en el desarrollo del sistema registral panameño.

Hoy en día, en esa entidad, se utiliza la firma electrónica, con la finalidad de que el sistema registral sea más seguro y confiable.

Por otro lado, se han dictado normas relacionadas a materias específicas, como lo es el Decreto Ejecutivo No.809 de 3 de octubre de 2014, mediante el cual se establecen parámetros para la inscripción de documentos relacionados con sociedades anónimas y fundaciones de interés privado.

En ese mismo orden de ideas, existía una confusión y poca claridad en cuanto a los documentos complementarios, que son necesarios presentar y adjuntar a uno principal, a efectos, de lograr su inscripción. No se conocía trámite al respecto y la materia estaba a la merced de la discrecionalidad estatal.

Con el propósito de regular esa materia se profirió la Resolución DG-324-2016 de 7 de noviembre de 2016, por medio del cual se reglamentan los documentos complementarios en el nuevo Sistema Electrónico de Inscripción Registral (SEIR); y, la Resolución DG-015-2017 de 30 de enero de 2017, mediante la cual se aprueba el instructivo de la clase de documentos complementarios y la forma de presentarse ante el Registro Público de Panamá.

Otro aspecto relevante y de gran importancia son las notas marginales de advertencias, sobre todo por las consecuencias jurídicas que estas entrañan y las cuales eran sometidas a un trámite poco conocido por los usuarios del Registro Público de Panamá.

Recordemos que las notas marginales de advertencia, cuyo fundamento jurídico es el artículo 1790 del Código Civil, son impuestas por el registrador bajo su responsabilidad, cuando existan errores en la inscripción de un documento o título, por esa razón son inapelables, lo cual ha sido reafirmado por la Corte Suprema de Justicia.

También, restringe los derechos de las personas a, cuyo favor se encuentra inscrito el documento o título sujeto a ese trámite; en otras palabras, no puede realizar transacción alguna, hasta tanto no se elimine la nota marginal o se practique la rectificación de que se trate.

El Código Civil regula que de realizarse alguna operación sobre el asiento al cual se ha colocado una marginal de advertencia, será considerada nula.

Debido a esas connotaciones de importancia, consideramos que la Resolución DG-0212-2017 de 5 de octubre de 2017, que reguló lo relacionado a la nota marginal de advertencia y las anotaciones preventivas, era necesaria y útil para regular un trámite que no contaba con lineamientos claros en cuanto a su ejecución.

Otra de las gestiones que no contaba con un procedimiento definido era lo relacionado a la presentación de escrituras públicas sujetas a inscripción, mucho tiempo después de su cierre notarial.

Para ilustrar con un ejemplo pensemos en una compraventa celebrada en el año 1994, pero que se presenta en el año en curso (2020) para su debida inscripción.

Aunado supongamos, que la compraventa fue celebrada entre dos sociedades anónimas, ambas con juntas directivas distintas a las que

consensuaron aquel acto jurídico, además de contar, una de ellas, con una fusión mercantil de por medio.

Parece un ejemplo complicado, sin embargo, se han originado asuntos similares.

Por esa razón, es oportuna la creación de la Resolución No. DG-006-2018 de 15 de enero de 2018, mediante la cual se aprobó el “*Instructivo de Procedimiento interno de Calificación mediante la Convalidación de acto por Protocolo Autenticado*”, con el objeto de establecer un mecanismo transparente y que brinde certeza para evacuar ese tipo de trámites registrales.

En cuanto a los certificados registrales, que es una de las formas de materializar el principio de publicidad registral, se profirió la Resolución DG-0117-2018 de 18 de mayo de 2018, relacionada a “...*la solicitud y expedición de certificados o publicidad registral en el nuestro sistema electrónico de inscripción registral (SEIR)*”.

Finalmente, se debe mencionar la Resolución DG-028-2019 de 28 de mayo de 2019, “*Por medio del cual se aprueba el Manual de Calificación del Registro Público de Panamá.*”, el cual contiene un documento que podría considerarse de los más completos, durante los últimos tiempos, en materia registral.

El manual contiene definiciones, procedimientos, un catálogo de actos que deben ser inscritos y los requisitos necesarios que se deben cumplir para lograr su debida inscripción, el cual puede ser consultado directamente en la página web del Registro Público.

Durante los últimos años, la entidad

registrar ha generado una serie de procedimientos que, poco a poco, dan contenido a todos aquellos aspectos no regulados y, por otro lado, van ajustando el derecho registral a una realidad mundial, cada día más globalizada.

#### 4. La jurisprudencia como aliada de la actividad registral

Otro aspecto que debe revisarse con detenimiento y de manera permanente es el relacionado a la jurisprudencia.

Muchos pensarán, que la única fuente jurisprudencial en esta materia es la generada a través de la Sala Civil, conforme a su competencia privativa, regulada en el artículo 93, numeral 2, del Código Judicial, que indica que la Sala Primera conocerá en segunda instancia “...*De las apelaciones contra las resoluciones del Director del Registro Público*”.

La realidad es que no solamente la Sala Civil debate aspectos relacionados al derecho registral. Esto se debe al derecho de acción que tienen los ciudadanos de rogar justicia ante las autoridades que consideren deben ventilar sus causas; por consiguiente, las personas presentan todo tipo de acciones ante distintas jurisdicciones, a efectos, que se pronuncien al respecto.

Por esa razón, al estudiar la jurisprudencia patria se observa temas registrales, que han sido objeto de análisis por parte de la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo y el Pleno de la Corte Suprema de Justicia; además de otras entidades de la administración pública.

Con el objeto de demostrar lo antes indicado, se hará mención de tres casos que fueron atendidos por distintos despachos de

la Corte Suprema de Justicia, ante distintas acciones presentadas por las partes interesadas.

- *Pleno de la Corte Suprema de Justicia – Acción de Inconstitucionalidad – Fallo de 30 de julio de 2019.*

El primero está relacionado a una demanda de inconstitucionalidad presentada por Antonio Castillo en contra de la Resolución No.074 de 1 de abril de 2015, proferida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, mediante la cual se solicitó que el Pleno de la Corte Suprema de Justicia declarara inconstitucional ese acto administrativo.

A través de la resolución acusada de inconstitucionalidad se revocaba otro acto administrativo (Resolución ANATI 3-0611 de 30 de marzo de 2012) que había concedido derecho de propiedad al demandante.

El motivo de la revocatoria del acto administrativo, en sede de la Autoridad Nacional de Administración de Tierra, se fundamentó en que el derecho de propiedad (adjudicación definitiva de un terreno) nació de un traslape sobre otras fincas.

Por otro lado, el argumento central de quien solicitaba la inconstitucionalidad consistía en que la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, no podía revocar un acto administrativo donde se había adjudicado de manera definitiva un terreno y se había inscrito en el Registro Público.

Durante el proceso de revocatoria del acto administrativo en la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, la entidad había solicitado una opinión a la Procuraduría de la Administración, en el sentido que se le asesorara si era viable revocar un acto administrativo del cual había surgido un derecho real de propiedad.

La entidad asesora señaló mediante Nota C-29-16 de 23 de marzo de 2016, que la Autoridad Nacional de Administración de Tierras sí podía revocar el acto administrativo; sin embargo, advirtió que sería ineficaz ante la inscripción registral.

Lo anterior tenía sustento en el artículo 1756 del Código Civil, que consagra el principio de la titulación auténtica, ya que como se había inscrito el título de propiedad, solamente una resolución proferida por la jurisdicción ordinaria podría revocar esa inscripción.

El Pleno de la Corte Suprema de Justicia, no decidió el fondo de la acción, porque se comprobó que el demandante también había interpuesto acción ante la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo; además, que la jurisprudencia ha reiterado que las acciones de inconstitucionalidad no deben ser interpuestas como una instancia adicional para ventilar temas que deben ser decididos por otros despachos judiciales.

Como se puede deducir de este primer caso, si bien no hubo una decisión de fondo, hubo argumentos que son necesarios analizarlos y tomarlos en consideración desde un punto de vista registral, aunado a que se observa la aplicación de principios registrales.

- *Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo y Laboral – Acción de Nulidad – Fallo de 25 de julio de 2019.*

En muchas ocasiones, ocurre que se presentan pretensiones a una jurisdicción que puede pronunciarse sobre ciertos aspectos, pero que sobre otros está imposibilitado de hacerlo por restricciones legales.

El presente negocio demuestra cómo la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia

decidió sobre la nulidad de un contrato; sin embargo, en cuanto a la cancelación de la inscripción argumentó que no era tema de su jurisdicción.

La Empresa de Distribución Eléctrica Metro-Oeste, S.A. (EDEMET) presentó Demanda Contencioso-Administrativo de Nulidad contra un contrato de compraventa celebrado por el Municipio de Bocas del Toro.

Luego del análisis de las pretensiones de la sociedad demandante, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia decidió declarar nulo el contrato de compraventa; no obstante, indicó no tener competencia para ordenar al Registro Público cancelar esa inscripción por ser una competencia de la jurisdicción ordinaria.

El fundamento legal alegado por la Sala fue el artículo 1784 del Código Civil, que señala que no se podrá cancelar una inscripción, sino por medio de auto o sentencia ejecutoriada.

La Sala opinó, que esa es una facultad de la jurisdicción ordinaria; por lo que no accedió a esa pretensión de la demandada.

Además, arguyó que los efectos de la declaratoria de nulidad de un acto administrativo, producto de una demanda de nulidad, solo producen efectos *ex nunc* (hacia el futuro) y no *ex tunc* (al pasado).

Como se observa, es una decisión emitida por una de las salas de la máxima corporación de justicia, de la cual se obtienen antecedentes jurídicos de suma importancia para la actividad registral.

- *Sala Primera de lo Civil – Recurso de Apelación – Fallo de 17 de julio de 2019.*

Por último, se analizará una apelación



interpuesta ante la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, debido a resolución que suspendía la inscripción de un asiento registral.

La empresa Las Brisas de Amador, S. A. celebró contrato de promesa de compraventa con Mount Everest, S.A., relacionado con la finca 336806, con código de ubicación 8720, de propiedad horizontal, a través de Escritura Pública 931 de 25 de enero de 2013. Este acto jurídico correspondía al asiento 22388/2013.

El Registro Público suspendió la inscripción de ese asiento mediante auto de 17 de diciembre de 2018, conforme a solicitud de calificación y cancelación por edicto del asiento 22388/2013, presentada el 27 de noviembre de 2018.

La entidad registral enumeró 8 defectos, entre los que se mencionaba que estaba pendiente de inscribir el asiento 15524/2013; además de otros que podían ser subsanados.

Como eran defectos subsanables, el apelante argumentaba que no era necesario la suspensión de la inscripción del asiento, que contenía la promesa de compraventa.

La Sala Civil, explicó en su fallo que mantenía el auto de defecto proferido por el Director General del Registro Público debido a lo siguiente:

- Que aun cuando se subsanaran los defectos, persistiría el asiento pendiente (15524/2013), y que ignorarlo sería desconocer los principios de prelación y tracto sucesivo registral.
- Que como el asiento tenía más de cinco años (22388/2013) y no se había inscrito, se debía presentar copia del protocolo

conforme lo regulado en la Resolución No.DG-006-2018 de 15 de enero de 2018, y que el defecto se ajustaba a derecho.

- Sobre este segundo argumento es necesario recalcar que la Sala Civil puntualizó que aun cuando no había pasado un año desde el cierre notarial al momento del ingreso de la Escritura de Promesa de Compraventa (Asiento 22388/2013) al Registro Público, lo cierto es que la Resolución en mención también indicaba que “...podrá solicitarse la presentación de la copia del protocolo autenticado de la escritura pública, en general para coadyuvar en la calificación registral de un acto en trámite de Registro; defecto que resulta subsanable puesto que una vez validado el acto la entidad registradora podrá practicar la inscripción”.

De lo expuesto por la Sala Civil se comprende que avaló el defecto enunciado por el Registro Público; sin embargo, utilizó otro argumento.

Por esa razón, se hace necesario el estudio permanente y sistematizado de la legislación, la doctrina y jurisprudencia registral; y, reiteramos el rescate de la idea de crear un Instituto de Derecho Registral, bajo la administración de esa entidad.

##### **5. La evolución del aparato estatal como causa del estudio permanente de derecho registral.**

El derecho registral es una materia tan amplia y dinámica, que debería proponerse una comisión permanente o la creación del Instituto de Derecho Registral, como ente de estudio y análisis de esa rama del derecho.

Entre sus funciones podría estar la

de orientar y asesorar al Estado en todo lo relacionado a las materias en donde la actividad registral juega un papel fundamental.

El Registro Público ha pasado por etapas, consecuencia propia del desarrollo de la humanidad y, por ende, de la tecnología.

Por esa razón, se puede señalar una etapa de inscripción en tomos; luego en microfichas, digitalización de documentos y ahora el sistema electrónico de inscripción registral.

Lo que nos lleva a pensar, que se avecinan más cambios en la manera como se ejecuta la función registral en nuestro país; y, cómo los gobernados interactuamos con las entidades gubernamentales.

Mucho se habla del gobierno digital y corporativo, y de la inteligencia artificial, como nuevos mecanismos de materializar el trabajo.

Es obvio, que muchos temas cambien y, por ende, que esas transformaciones sean aplicadas a nuestros sistemas productivos.

En toda esta vorágine de cambios las legislaciones se irán adaptando. De ahí, la necesidad o posibilidad de crear un ente que estudie a profundidad los nuevos retos en materia del derecho registral.

Por ejemplo, en el tema de la descentralización, como herramienta política para agilizar y ser más eficientes en respuestas a las necesidades de la población, se involucran una serie de factores políticos, sociales y gubernamentales.

Así tenemos, que la Ley No.37 de 29 de junio de 2009, establece en el artículo 130, que el **Registro Público de Panamá no inscribirá** escrituras, cambios de junta

directiva, modificaciones al pacto social, poderes societarios o disolución de sociedades mercantiles, **sin que se le presente paz y salvo municipal.**

Significa que una persona jurídica está en la obligación de presentar ese documento para lograr inscribir algunos de los documentos, que afecta directamente a la parte administrativa de la sociedad; sin embargo, de una lectura del Manual de Calificación del Registro Público, se advierte que ese documento, no es peticionado por la entidad.

Esto evidencia que los municipios no han exigido el cumplimiento de esa formalidad.

Diversas pueden ser las causas de ese hecho como, por ejemplo, el desconocimiento de la norma o el arribo de acuerdos interinstitucionales en cuanto a la implementación de ese requisito; no obstante, consideramos que es una herramienta que tienen los gobiernos locales para captar todos los fondos necesarios para materializar la descentralización.

Como se observa, son considerables los factores, que han podido incidir en que el paz y salvo aún no se exija a las sociedades en el Registro Público de Panamá.

Lo narrado es paradigma, que demuestra que el derecho registral es un apoyo a las nuevas realidades, que debe enfrentar la administración pública, pero que en ocasiones debe transitar por un proceso largo para materializarse en su totalidad.

Otro ejemplo, es la hipoteca sobre un bien inmueble que pertenece a un colectivo político, en donde se debe contar con una autorización previa del Tribunal Electoral, para celebrar este tipo de contrato.

Esta exigencia de “previa autorización” está regulada en el artículo 197 del Código Electoral de la República de Panamá; sin embargo, la redacción de esa norma jamás menciona al Registro Público.

No obstante, es un requisito con el cual se debe cumplir y al cual se le aplica el principio de legalidad registral.

Así, como esos ejemplos, hay otros que se podrían enunciar y en donde es patente, que el estudio permanente del derecho registral y la creación de un ente que desarrolle esa actividad es una tarea impostergable.

## **6. La codificación registral y su necesidad actual**

La posible codificación de la materia registral es otra tarea pendiente, la cual ayudaría en sumo grado al desarrollo de esa rama del derecho.

Se puede indicar que en toda administración se desarrollan distintos proyectos, para la buena marcha de la organización o la consecución eficaz de los objetivos planteados, y la codificación de esta materia sería un buen legado a esta parte de la administración pública.

Desde la perspectiva de la entidad registral podríamos decir que una unificación de toda

la normativa registral, complementándola con la doctrina y la jurisprudencia, reduciría el riesgo operativo al momento de inscribir un documento.

Por otro lado, fortalecería la seguridad jurídica de las transacciones que se desarrollan entre las partes interesadas. Esto daría confianza a que las personas inviertan en nuestra economía, a pesar, de todas las vicisitudes que se puedan originar en nuestro entorno.

Evitaría el desgaste ante tribunales, que deben ventilar casos por inscripciones mal realizadas. No afirmamos que eliminaría por completo la existencia de reclamos antes las distintas jurisdicciones, sino que se podrían evitar una incidencia alta por posibles errores, debido a la falta de una legislación unificada o normas claras en los trámites.

Al ciudadano y a los profesionales del derecho (abogados independientes y quienes participan en la administración de justicia) les daría una herramienta necesaria, con el objeto de desarrollar de forma eficiente su trabajo y funciones.

También gana el Estado, quien está llamado a proveer los recursos necesarios y tomar acciones eficaces, a efectos, que sus habitantes desarrollen sus labores diarias.

## CONCLUSIONES

Es un hecho que todo en la vida cambia. Esta máxima, no deja de ser aplicada al derecho registral, el cual es dinámico y muta constantemente.

Se puede indicar que las fuentes del derecho registral son varias (doctrina, jurisprudencia, ley y principios) y que respecto al tema de legislación están muy dispersas.

En nuestro país, debido al nuevo período de desarrollo electrónico registral, se puede concluir que las transformaciones se han dado rápido y en muy poco tiempo.

Sin embargo, esto ha provocado que

el Registro Público genere una serie de reglamentaciones, que han establecido parámetros específicos en el desarrollo de sus funciones.

En cuanto a la jurisprudencia consideramos es una buena fuente que puede ser un referente al momento de mejorar las normativas registrales.

Debemos recalcar la importancia de crear un ente administrativo o académico, que tenga como función primordial el estudio sistematizado y pormenorizado de esta rama del derecho, que tanto ayuda al desenvolvimiento económico de nuestro país.

## BIBLIOGRAFÍA

### LEYES CONSULTADAS

1. Álvarez, José. Derecho Inmobiliario Registral. Lima, Perú. Juristas Editores E.I.R.L. 2010.
2. González, Gunther. Introducción al Derecho Registral y Notarial. Lima, Perú. Juristas Editores E.I.R.L. 2008.
3. Pérez, Bernardo. Derecho Registral. México. Editorial Porrúa. 2007.
4. Tartieré, Gabriel De Reina. Principios Registrales. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta, S.R.L. 2009.
5. Van Eps, Dr. Juan. Registro Público de Panamá. Panamá, Panamá. Editorial Sibauste, S.A. 2013.
6. Código Civil de la República de Panamá. Panamá: Sistema Jurídicos S.A. 2015.
7. Código Agrario de la República de Panamá. Panamá: Editorial Mizrachi & Pujol, S.A. 2015.
8. Código Judicial de la República de Panamá. Panamá: Sistema Jurídicos S.A. 2016.
9. Código Electoral de la República de Panamá. Panamá: Tribunal Electoral. 2017.
10. Vergara, Ada. Régimen Jurídico de la Descentralización en Panamá. Impresiones Carpal. 2018.
11. Registro Judicial. Marzo de 2015.
12. Registro Judicial. Agosto de 2019.
13. Registro Judicial. Septiembre de 2019.
14. Registro Judicial. Octubre de 2019.
15. Base de datos del sistema Infojurídica, S.A. de la Procuraduría de la Administración de la República de Panamá.

## Mgtr. Joaquín Agustín Solís Sánchez

---

Es Licenciado en Derecho y Ciencias Políticas, por la Universidad de Panamá. Posee una Maestría en Derecho Penal y Derecho Procesal Penal, por el Instituto de Estudio e Investigación Jurídica; y, una Maestría en Derecho Registral, Inmobiliario y Notarial, por la Universidad Latina de Panamá. Cuenta con diplomados en Gestión de Riesgo Financiero, por la Facultad de Economía de la Universidad de Panamá; Sistema Penal Acusatorio, por la Universidad Latina de Panamá; Derecho Administrativo y Procesal, por la Universidad Latina de Panamá; Derecho Registral, por la Universidad Metropolitana de Educación, Ciencia y Tecnología. Es miembro del Instituto Colombo – Panameño de Derecho Procesal.

Ha trabajado en entidades estatales como Caja de Seguro Social en la Dirección Ejecutiva de Legal y Justicia como Coordinador de Asistentes Legales, Asesor Legal en el Área de Bienes Raíces y Asesor Legal en la Dirección Ejecutiva de Legal; Registro Público de Panamá donde laboró como asesor legal y Jefe de los Departamentos de Certificación; y, en el de Inmuebles del Registro Público de Panamá. En el Municipio de Panamá ejerció como Subdirector de la Dirección de Legal y Justicia.

Actualmente es Abogado Independiente.