

14 de abril de 1997.

Su Excelencia  
CARLOS A. SOUSA LENNOX  
Ministro de Desarrollo Agropecuario  
E. S. D.

Señor Ministro:

En cumplimiento de nuestras funciones como Asesores de los funcionarios de la Administración Pública, nos permitimos ofrecer contestación a su Oficio No.DMN-318-97, relacionado con las ventas de tierras del Estado a las Cooperativas de Palmicultores del Distrito del Barú, Provincia de Chiriquí.

Manifiesta usted, que: "los Productores Agropecuarios insisten en aseverar que el valor de la transacción B/.6,066,145.00 se enmarcó en la totalidad tanto de las mejoras y el valor de las tierras para la expedición de los títulos de propiedad de las 2516 has sembradas con Palma Aceitera, para lo cual aportan nueva documentación, que serian elementos de juicio sumamente importantes para dejar claramente establecido la esencia del Contrato No.1, fechado el 4 de febrero de 1994, específicamente en lo relativo a las cláusulas Tercera, Cuarta, Séptima y Décima Segunda".

Al respecto, debemos señalar que este Despacho se ha pronunciado en tres (3) ocasiones anteriores respecto al mismo tema, no obstante ello, nos permitimos hacer los siguientes señalamientos:

I.- Esta Procuraduría, ha estudiado con sumo detenimiento, toda la documentación que la Coordinación de la Comisión de Tierras, Cooperativa Palma Aceitera nos ha presentado.

II.- Existen dos (2) documentos de importancia que merecen ser observados y analizados para determinar la problemática existente entre el Estado y los Productores Agropecuarios, las cuales son: la Resolución No.751 de 15 de diciembre de 1993 y el Contrato No.1 de 4 de febrero de 1994. Veamos:

- Resolución No.751 de 15 de diciembre de 1993, por la cual se emite concepto favorable al Contrato a suscribirse entre el Ministerio de Desarrollo Agropecuario y el

Ministerio de Hacienda y Tesoro, con las Cooperativas de Palmicultores ubicadas en Barú, Provincia de Chiriquí. Luego de leída dicha Resolución, nos hemos podido dar cuenta que la misma adolece de serios errores de fondo contenidos en la redacción del artículo 1, los cuales a juicio de esta Procuraduría, son la causa de la problemática existente en estos momentos. Para mayor ilustración transcribiremos el citado artículo.

“ARTICULO 1o.: Emitir concepto favorable al Contrato que celebrará el Ministerio de Desarrollo Agropecuario y el Ministerio de Hacienda y Tesoro, con las Cooperativas de Palmicultores denominadas Cooperativas General OMAR TORRIJOS HERRERA, R.L., (COOPEGOTH), Cooperativa COROZO PALMITO R.L., (COOPAL), y Cooperativa EMPRESA PRODUCTORA DE PALMA ACEITERA (COOPEMAPACHI), para la venta real y efectiva, a favor de las Cooperativas, de los Derechos Posesorios y Mejoras que pesan sobre una superficie de 2,516 hectáreas de terrenos nacionales, en los cuales se ha desarrollado el Proyecto de Palma Aceitera Barú, ubicado en Barú, Provincia de Chiriquí, por un monto de SEIS MILLONES SESENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO BALBOAS (B./6,066,145.00)”.  
(El subrayado es nuestro).

Resulta ser, que el Estado no podía vender a los Productores Agropecuarios los DERECHOS POSESORIOS. Lo que tenía que señalarse en la aludida Resolución, era que el Estado vendía a los Productores Agropecuarios las TIERRAS Y MEJORAS que pesan sobre una superficie de 2,516 hectáreas de terrenos nacionales, pues es lógico pensar que la suma de B./6,066,145.00 corresponde al valor de las tierras y mejoras, y no a derechos posesorios, pues estos últimos no constituyen en ningún momento un bien estatal susceptible de vender.

Ahora bien, en lo que respecta al Contrato No.1 de 4 de febrero de 1994, este también debió señalar que lo que se daba en venta real y efectiva, eran las tierras y mejoras (pertenecientes al Estado), por un monto total de seis millones sesenta y seis mil ciento cuarenta y cinco balboas (B./6,066,145.00), más no así los derechos posesorios.

Fundamentamos nuestro criterio en lo que establecen en las cláusulas primera, segunda, tercera, novena, décima primera y décima segunda del Contrato No.1, las cuales demuestran claramente la intención del Estado al momento de suscribir dicho Contrato con los Palmicultores. Como veremos a continuación, la intención de las partes era la compra y venta de bienes estatales, sin la necesidad de recurrir a Licitación Pública o Concurso de Precios. Veamos:



“PRIMERA: EL ESTADO declara que sobre una superficie de DOS MIL QUINIENTAS DIECISÉIS HECTÁREAS (2,516) de terrenos nacionales, se ha desarrollado el Proyecto de Palma Aceitera - Barú, conjuntamente con las Cooperativas de Palmicultores denominados COOPERATIVA GENERAL OMAR TORRIJOS HERRERA. R. L., (COOPEGOTH), COOPERATIVA COROZO PALMITO, R.L., (COOPAL), y COOPERATIVA EMPRESA PRODUCTORA DE PALMA ACEITERA (COOPEMAPACHI), localizadas en Barú, Provincia de Chiriquí.

SEGUNDA: EL ESTADO, declara de igual forma que se han construido sobre los terrenos mejoras tales como sistema de drenaje, edificios, tendidos eléctricos, carreteras y demás infraestructuras con fondos provenientes del Proyecto que se describen en documentos anexo a este Contrato.

TERCERA: Declara EL ESTADO, que por medio de este Contrato da en venta real y efectiva a favor de las Cooperativas Los Derechos Posesorios y mejoras descritas en la cláusula Primera y Segunda de este Contrato sobre los Derechos Posesorios y mejoras descritas en la cláusula Primera y Segunda de este Contrato sobre los terrenos, por la suma de SEIS MILLONES SESENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO BALBOAS (B/6,066.145.00) pagaderos en un término de ocho (8) años, conforme a los dispuesto en este Contrato.

NOVENA: Conforme vayan pagando LAS COOPERATIVAS, se aceptarán hacer liberaciones parciales de las fincas hipotecadas, de acuerdo al plan siguiente:

A. La liberaciones parciales se harán anualmente

B. LAS COOPERATIVAS deben estar al día en sus pagos para poder solicitar la liberación parcial;

C. Cada año se podrá liberar hasta una décima parte de las fincas hipotecadas.

D. Los costos de segregación y liberación de las fincas serán por cuenta de LAS COOPERATIVAS.

E. Se preferirá liberar primero las áreas con plantaciones de mayor antigüedad o de menor productividad.

**DÉCIMA PRIMERA:** LAS COOPERATIVAS se obligan a no hipotecar, arrendar, vender, traspasar, ni en ninguna otra forma enajenar, en todo o en parte, los bienes vendidos e hipotecados por el término de veinte (20) años, sin obtener el consentimiento previo y por escrito de EL ESTADO, a efecto de que este pueda resarcirse del dinero que deja de percibir por esta venta, el cual será otorgado en la misma Escritura o documento en el que se efectúe la respectiva operación. En ningún caso esta autorización deberá interferir con las obligaciones que por este instrumento legal se han pactado entre EL ESTADO Y LAS COOPERATIVAS.

**DÉCIMA SEGUNDA:** LAS COOPERATIVAS se obligan a tramitar ante la Dirección Nacional de Reforma Agraria del Ministerio de Desarrollo Agropecuario la titulación de las tierras que trata la cláusula Primera de este Contrato y el traspaso de las que están tituladas. Por su parte EL ESTADO cooperará para agilizar esta tramitación y garantizar que se le otorgará el título de propiedad a Las Cooperativas cuyo valor esta contemplado en la cláusula Tercera del presente Contrato.”

De la transcripción de los artículos citados, se observa claramente que la intención del Estado en todo momento fue otorgar a las Cooperativas de Palmicultores, la venta de las TIERRAS y MEJORAS sobre una superficie de dos mil quinientas dieciséis hectáreas de terrenos nacionales.

Por otra parte, somos del criterio que a los Productores Agropecuarios le asiste la razón, al manifestar que la suma de B/6,066,145.00 cubre el pago de la totalidad de las mejoras y de las tierras para la expedición de los títulos de propiedad de las 2516 has., sembradas con Palma Aceitera, valor éste que se encuentra contemplado en la Cláusula Tercera del mencionado Contrato.

Esta Procuraduría considera recomendable, emitir una nueva Resolución mediante la cual se corrije la Resolución No.751 de 15 de diciembre de 1993, y se establezca que el Estado da en venta real y efectiva a las Cooperativas, las **TIERRAS Y MEJORAS** existentes en una superficie de 2,516 hectáreas de terrenos nacionales, y se elimine el término **DERECHOS POSESORIOS**, tomando en consideración que la Resolución No.751 de 15 de diciembre de 1993, es la que faculta al Estado para vender las tierras y mejoras a las Cooperativas de Palmicultores.

Por lo expuesto, este Despacho mantiene el criterio jurídico expresado en Consultas anteriores y sostiene que las Cooperativas sólo deberán pagar los gastos que genere la tramitación para la obtención de los títulos de propiedad, en virtud de lo expresado en la cláusula Décima Segunda del Contrato No.1, de 4 de febrero de 1994.

En estos términos esperamos haber atendido debidamente su solicitud.

De usted, con toda consideración y aprecio

Dr. José Juan Ceballos Hijo  
Procurador de la Administración  
(Suplente)

JJCH/14/au