

Panamá, 24 de marzo de 2025.  
C-068-25

Señor Administrador General:

Ref.: Revocatoria de títulos de propiedad derivados de actos administrativos dictados por la ANATI.

Me dirijo a usted en esta ocasión y, con nuestro acostumbrado respeto, con la finalidad de dar respuesta a su nota presentada el 24 de febrero de 2025, mediante la cual consulta a esta Procuraduría, si es jurídicamente viable la revocatoria en sede administrativa, de actos administrativos de adjudicación de tierras, una vez inscrito el título en el Registro Público.

En atención a la interrogante planteada, es pertinente señalar que el artículo 62 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, sobre procedimiento administrativo general, modificado por el artículo 3 de la Ley N°62 de 23 de octubre de 2009 establece los supuestos en los cuales las entidades públicas podrán revocar o anular de oficio una resolución en firme en la que se reconozcan o declaren derechos a favor de terceros, a saber: 1) Si fuese emitida sin competencia para ello; 2) Cuando el beneficiario de ella haya incurrido en declaraciones o haya aportado pruebas falsas para obtenerla; 3) Si el afectado consiente en la revocatoria; y 4) Cuando así lo disponga una norma especial.

La revocatoria del acto administrativo, como lo ha expresado este Despacho en opiniones anteriores, *"(...) implica la extinción de un acto administrativo de carácter individual, por decisión de la propia administración, basándose en causales o supuestos contenidos en la misma norma y cuyo efecto es su desaparición del mundo jurídico."* (Cfr., Nota N°C-29-16 de 23 de marzo de 2016).

La jurisprudencia de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, al pronunciarse sobre el alcance de la revocatoria de los actos administrativos ha señalado que ésta, *"(...) constituye una facultad exorbitante de la Administración, para anular, por sí misma, un acto administrativo, por concurrir un vicio o irregularidad invalidante sin necesidad de concurrir a los Tribunales para obtener esa declaración."* (Cfr., sentencia de 26 de mayo de 2022)

Sin embargo, cuando la solicitud de revocatoria recaiga sobre actos administrativos que una vez inscritos en el Registro Público, se hubieren constituido en el título que acredita la titularidad de un predio, dominio o finca, es decir, si se tratare de un bien inmueble de propiedad privada; la cancelación

Licenciado  
**ANDRÉS PAGÉS CHANIS**  
Administrador General  
Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).  
Ciudad.

*de esa inscripción...*

de esa inscripción en el Registro Público, solamente sería jurídicamente viable previo el cumplimiento del procedimiento legal establecido en el Código Civil, cuerpo de normas cuyo artículo 1784 establece: *“No se cancelará una inscripción sino en virtud de auto o sentencia ejecutoriada o de escritura o documento auténtico en el cual expresen su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.”*

De lo hasta aquí anotado se infiere que, las resoluciones mediante las cuales la Autoridad Nacional de Administración de Tierras hubiere adjudicado tierras estatales a particulares, con fundamento en alguna de las leyes que así lo autorizan (V.g., Ley N°24 de 5 de julio de 2006, Ley N°37 de 21 de septiembre de 1962 o la Ley N°80 de 31 de diciembre de 2009), pueden ser objeto de revocatoria en sede administrativa, aun cuando las mismas se encontraren inscritas en el Registro Público, sin que esta decisión (la revocatoria) en modo alguno conlleve o pueda hacerse extensiva a la cancelación de la inscripción registral; pues esto último (la cancelación de la inscripción), compete a los jueces de la jurisdicción civil.

Así lo ha señalado la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo y Laboral de la Corte Suprema de Justicia, en diversos pronunciamientos, entre ellos, los fallos de 27 de julio de 2006, 7 de octubre de 2010, 15 de junio de 2012, 27 de julio de 2006, 19 de noviembre de 2018 y más recientemente, en la sentencia de 26 de mayo de 2022, a la cual hace referencia su misiva.

Cabe agregar que en diversas oportunidades, la Procuraduría de la Administración, al ser consultada sobre el particular, ha externado su criterio jurídico en concordancia con la jurisprudencia y consideraciones antes señaladas, como se constata mediante las notas C-168-07, C-196-07, C-025-08, C-029-16 y C-005-20; criterio que mantiene este Despacho.

En consecuencia, este Despacho opina, en respuesta a su consulta que, la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, está legalmente facultada para revocar de oficio sus propios actos; siempre que se cumpla alguno de los presupuestos contemplados en el artículo 62 de la Ley 38 de 2000. No obstante, cuando exista inscripción registral, ésta solamente podrá ser cancelada por los Tribunales ordinarios de conformidad con el artículo 1784 del Código Civil.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle las seguridades de mi alta consideración.

  
**GRETTEL VILLALAZ DE ALLEN**  
Procuradora de la Administración



GVdeA/dc  
C-048-25

*Por la transparencia de la gestión gubernamental y la conectividad virtual de la administración pública.*

Apartado 0815-00609. Panamá, República de Panamá \*Teléfonos: 502-4300 / 500-8520

\* E-mail: [dsuperior@procuraduria-admon.gob.pa](mailto:dsuperior@procuraduria-admon.gob.pa) Página Web: [www.procuraduria-admon.gob.pa](http://www.procuraduria-admon.gob.pa)\*