

Panamá, 17 de septiembre de 2003.

Profesora

YOLANDA VILLA DE AROSEMENA

Alcaldesa del distrito de La Chorrera,

Provincia de Panamá.

E. S. D.

Señora Alcaldesa:

Pláceme ofrecer respuesta a Nota No. DA-538/03 de 18 de julio de 2003, en donde me consulta sobre la legalidad de efectuar compra de tierras con la finalidad de sanear un Título otorgado sobre una propiedad ajena por error involuntario del Municipio de La Chorrera.

ANTECEDENTES.

El Licenciado Raúl E. Chin C. ha presentado ante la Alcaldía de La Chorrera, una solicitud para que el Municipio subsane un título que emitió a favor de la señora ERAIDA ELIDA SÁNCHEZ DE CARRASCO y un expediente de tierra vigente en el cual existe contrato de compra y venta a favor de ITZEL CHANG DE LAPADULA, que guarda relación con terrenos de la Señora ELSA ELENA MOLINO DE MONTANER, propietaria legal de la Finca No.84,595, debidamente inscrita en el Registro Público al Tomo: 641, Folio 1 de la Sección de la Propiedad.

Este traslape de tierras se dio al momento en que se tramitaron los lotes a favor de las señoras ERAIDA SÁNCHEZ DE CARRASCO E ITZEL CHAN DE LAPADULA, ambos ubicados en la Barriada La Industrial (expediente 11449 y 13033), los cuales forman parte de la Finca Municipal 6028 inscrita en el Registro Público, Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, al

Tomo: 194, Folio: 104, colindante con la Finca 84,595 propiedad de la señora ELSA MOLINO DE MONTANER. Se dio el caso que al efectuar las mediciones respectivas, la Dirección de Ingeniería Municipal, traslapó un área de 361.90 para cada lote de la finca privada de la señora MOLINO, hacia las fincas de las referidas señoras Sánchez y Chan.

La señora MOLINO se percató de la irregularidad al medir con topógrafos el área que le correspondía, dado , que iba a lotificar para vender.

DISPOSICIÓN MUNICIPAL.

Frente a todo lo anterior, el Municipio de La Chorrera está en conocimiento del error cometido, el cual ha sido involuntario, de allí que actualmente se esté tratando de negociar con el apoderado legal de la señora MOLINO la compra del área afectada para corregir el Título emitido y que transgrede la propiedad ajena, hasta por un área de 361.90 para cada lote asignado.

En tal sentido, el Consejo Municipal de La Chorrera, órgano deliberativo de la comuna chorrerana se ha pronunciado a través de Acuerdo No.11 de 18 de marzo de 2003, autorizando a la señora Alcaldesa del Distrito de La Chorrera para gestionar lo correspondiente a fin de resolver el caso de los terrenos reclamados por la señora ELSA MOLINO DE MONTANER, lotes que involuntariamente el Municipio de La Chorrera traslapó a las referidas señoras De Carrasco y Chan de Lapadula, con el objeto de evitar procesos jurisdiccionales largos y costosos.

Al examinar el asunto sometido a opinión observamos que en el presente caso, se trata sin lugar a dudas de la afectación de un bien inmueble cuyo propietario está reclamado se subsane el error cometido, por el Municipio al otorgar Título sobre tierras ajenas. Este hecho es de suma preocupación, pues el derecho a la propiedad que es aquel que adquiere una persona al comprar alguna cosa, es un derecho garantizado por el Estado desde nuestros primeros tiempos republicanos y así queda consignado en nuestra primera Carta Constitucional de 1904, al establecer:

“ARTÍCULO 42. Nadie puede ser privado de su propiedad, ni en todo ni en parte, sino en virtud de pena o de contribución general con arreglo a las leyes.

Por graves motivos de utilidad pública definidos por el Legislador, podrá haber lugar a enajenación forzosa de bienes o derechos, mediante mandamiento judicial, pero el pago de su valor declarado se hará antes de desposeer de ellos al dueño.”

Preceptúa sabiamente la norma que nadie puede ser privado de su propiedad, ni en todo ni en parte, salvo que la ley disponga lo contrario.

Este mandamiento que ha sido reiterativo en todas las Constituciones de la República, por lo que no ha sido diferente en la Constitución de 1972, al señalar, que **se garantiza la propiedad privada adquirida con arreglo a la Ley por personas jurídicas o naturales.**

El concepto en vía legal, dada su naturaleza ha sido desarrollado en el Código Civil que lo define como: el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la Ley. Según esta excerta nadie puede ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y por graves motivos de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización.

En este orden de ideas, podemos señalar que nuestro derecho positivo también contempla las obligaciones que nacen de culpa o negligencia en el artículo 1644 del Código Civil, cuyo texto lee:

“ARTÍCULO 1644. El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado.

Si la acción u omisión fuere imputable a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable por los perjuicios causados.”

El artículo 1645 es más específico en cuanto a la obligación solidariamente exigible, este precepto es del siguiente tenor:

“ARTÍCULO 1645. La obligación que impone el artículo 1644 es exigible no sólo por los actos u omisiones propios, sino por los de aquellas personas de quienes se debe responder.

El padre y la madre son responsables solidariamente de los perjuicios causados por los hijos menores o incapacitados que están bajo su autoridad y habitan en su compañía.

Los son igualmente los dueños o directores de un establecimiento o empresa respecto de los perjuicios causados por sus dependientes en el servicio de los ramos en que los tuvieran empleados, o con ocasión de sus funciones.

El Estado, las instituciones descentralizadas del Estado y el Municipio son responsables cuando el daño es causado por conducto del funcionario a quien propiamente corresponda la gestión practicada, dentro del ejercicio de sus funciones.

Son, por último, responsables los maestros o directores de artes y oficios respecto a los perjuicios causados por los alumnos o aprendices, mientras permanezcan bajo custodia.

La responsabilidad de que trata este artículo cesará cuando las personas de derecho privado en él mencionados prueben que emplearon toda la diligencia de un buen padre de familia para prevenir el daño.”

O sea, que de la disposición copiada se deduce que la obligación de reparar un daño causado no sólo es de una persona por sus actos propios sino que se extiende a aquellos por los que deba responder o en otras palabras, por sus subalternos. Ello, obviamente, aplica en los casos de instituciones estatales en donde los funcionarios responderán de los actos ejecutados que se deriven de las labores propias del cargo que desempeñan.

En este caso como ya hemos visto el Municipio está dispuesto a corregir el error cometido, razón que facilita y agiliza los trámites que hayan de darse para tales efectos, pero de no ser así, este ente estaría obligado a responder del daño causado.

Ahora bien, veamos concretamente, que desea saber, dice la nota elevada, “Es factible que el Municipio de La Chorrera negocie esta compra o es necesario que los afectados reclamen en la Jurisdicción Ordinaria para luego proceder a pagar y sanear el Título emitido?

Como quiera que al darse involuntariamente el traslape o cubrimiento de una tierra en otra, se ha afectado de manera notoria la propiedad de la señora ELSA MOLINO DE MONTANER, y que enterado de este hecho el Municipio no tiene renuencia sino por lo contrario está anuente a subsanar el error cometido y que para tal fin ha iniciado negociaciones tendientes a armonizar dicha disconformidad, creemos que no existe impedimento para que continúen las gestiones que arreglen y acomoden la situación que se dio. Ello en razón de que ambas partes están de acuerdo con la solución planteada y dispuestas a conciliar los puntos que ahora no estén congruentes unos con otros. Sin embargo, es importante advertir que todo lo gestionado debe darse de conformidad con los avalúos que realice Contraloría y el Ministerio de Economía y Finanzas, en apego a las normas de la Ley 56 de 1995, sobre Contratación Pública, que regulan este tipo de trámite.

En conclusión, luego de examinar y analizar los hechos expuestos terminamos por concluir que la opción estudiada por el Municipio en cuanto a comprar los lotes que ha traslapado involuntariamente, para así corregir el error cometido **es totalmente viable**, para evitar procesos contenciosos que alargarían la problemática e involucraría mayores costos económicos para ambas partes.

De este modo espero haberle orientado en la inquietud presentada, me suscribo, atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

AMdeF/16/cch.