

, 14 de octubre de 1987

Licenciado  
Lázaro E. Rodríguez M.  
Director General de Catastro  
E. S. D.

!  
Señor Director:

Doy respuesta a su atenta Nota Nº501-01-478 fechada el 8 de septiembre último, en la cual se sirvió plantearme consulta relacionada con una situación que se ha suscitado en su Despacho en virtud de la revisión de un plano de segregación de un lote de terreno ubicado en la Barriada de San Sebastián, Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá, que forma parte de la Finca Nº8980, Tomo 282, Folio 322 y que ha adquirido por prescripción de dominio la señora Vilma Sofía Quiroz de Patton, según fallo del Juzgado Segundo de Circuito de Panamá, Ramo Civil, de 2 de julio de 1987.

Antes de referirme a cada una de las preguntas que usted plantea, estimo indispensable adelantar estas consideraciones:

1.- De la documentación que se nos ha suministrado se destaca que la Finca Nº8980, es de propiedad de Elena Alemán de Tapia, Julia A. Hortencia Alemán, Julio Alberto y otros, y que sobre la misma pesa la siguiente restricción:

"Los dueños de esta finca constituyen servidumbre de tránsito permanente a favor de la Finca Nº8966, Tomo 321, Folio 278 propiedad del Gobierno Nacional en una faja de 20.00 m de ancho en toda la extensión de la parcela que la forma; para que el Gobierno construya calles y carreteras para uso público y haga las instalaciones que se requieran. Queda expresamente entendido que si dentro de los 4 años siguientes, contados a partir del 22-2-80, no se han construido las calles o carreteras, se extinguirá esta servidumbre."

2.- El Gobierno Nacional utilizó parcialmente su derecho a la servidumbre de tránsito, y prueba de ello lo constituye

la construcción de la vía Israel y parte de la Calle G de la Barriada San Sebastián.

Es importante destacar que la mencionada área de construcción no consta en el Registro Público, ya que el Gobierno no hizo la declaración y obtuvo la inscripción para la segregación respectiva.

Por otro lado, tenemos que la otra parte de la Finca N<sup>o</sup>8980, que no fue utilizada por el Gobierno Nacional, ha sido ocupada por personas privadas en el sector de Paitilla y la Barriada San Sebastián.

3.- Según usted señala, si bien la citada finca no fue utilizada plenamente (en el área señalada) para la construcción de calles y carreteras, éstas se trazaron y construyeron en otras áreas de la misma finca, lo que a su juicio hizo que no se cumpliera "la condición en su totalidad".

4.- La señora Vilma Sofía Quiroz de Patton, propuso ante el Juzgado Segundo del Circuito de Panamá, Ramo Civil, una demanda ordinaria de prescripción adquisitiva de dominio sobre un lote de terreno de la Finca N<sup>o</sup>8980. Dicho tribunal, por medio de Fallo de 2 de julio de 1987, declaró que la señora de Patton, "ha adquirido por prescripción adquisitiva de dominio un lote de terreno que forma parte de la Finca N<sup>o</sup>8980...y ORDENA a la Dirección General de Registro Público que inscriba dicho lote a nombre de la demandante por haberlo poseído en forma pacífica, pública e ininterrumpida por más de quince años adquiriéndolo por prescripción adquisitiva de dominio."

5.- Antes de inscribirse dicho lote en el Registro Público, la Dirección General de Catastro, en base al literal f) del artículo 2 de la Ley 63 de 31 de julio de 1973, debe revisar y aprobar el plano correspondiente. Fue en esa etapa de revisión cuando ese despacho se ha percatado de la situación especial de la Finca N<sup>o</sup>8980 y 8966, lo que ha dado lugar a las interrogantes que de inmediato nos permitimos absolver:

PRIMERA INTERROGANTE: "Si el área de la Finca N<sup>o</sup>8980, destinada para calle en el año de 1931 puede considerarse de La Nación, aun cuando sólo se ha efectuado la construcción parcial y no se hizo constar en el Registro."

RESPUESTA: Me parece que actualmente puede considerarse como de la Nación el área en que fueron construídas las calles; ello es así debido a que la misma se convirtió en bien de dominio público (art. 255 (num.2) de la Constitución y 3 del Código Fiscal). La parte de dicha finca que no fue utilizada

por el Gobierno, a mi juicio, no puede considerarse como de su propiedad, ya que la misma no ha sido segregada y tampoco inscrita a nombre del Estado, de acuerdo a los procedimientos que la ley establece.

Para que esto último sea viable es preciso que el Estado compruebe que ha cumplido la condición estipulada, se haga la segregación respectiva y se inscriba el área a su nombre.

Lo anterior es sin perjuicio de que la finca original se hubiese constituido en terrenos baldíos nacionales bajo el régimen del Código Fiscal de 1916, cuyo artículo 215 disponía:

"En todos los títulos de propiedad que se expidan sobre tierras baldías nacionales se incluirá la condición expresa de que la Nación tiene derecho, sin compensación ni indemnización alguna, a la servidumbre de tránsito necesaria para la construcción de vías férreas, tranvías, caminos de herraduras, líneas telegráficas y telefónicas y al uso de los terrenos indispensables para la construcción de puentes y de muelles, siempre que la explotación de dichas vías u obras sea por cuenta de la Nación y no de empresarios particulares."

Normas parecidas establecieron los artículos 239 del Código Fiscal de 1956 y actualmente el artículo 142 del Código Agrario.

Hay que recordar que el artículo 531 del Código Civil dispone:

"Las servidumbres impuestas por la ley tienen por objeto la utilidad pública o el interés de los particulares."

En todo caso, el derecho de servidumbre debe ser ejercido por el Estado, para que luego proceda la segregación del área respectiva.

Cabe señalar que el Gobierno Nacional, a través de los mecanismos legales, debería realizar las gestiones pertinentes a fin de que se segregue e inscriba en el Registro Público a su nombre el área de la Finca N98980 en la cual se construyeron las calles.

SEGUNDA INTERROGANTE: "Si la Nación puede vender el área que fue destinada para calles y carreteras, la que no fue utilizada con ese propósito."

RESPUESTA: Estimamos que la Nación no puede vender dicha área, por razón de que la misma no aparece como suya en el Registro Público. En efecto, tal como lo manifestamos en párrafos precedentes, al no haber utilizado al Gobierno Nacional dicha área, para el propósito señalado, la Nación no puede venderla. Es más, dichas áreas aparecen inscritas en el Registro Público a nombre de varias personas naturales.

TERCERA INTERROGANTE: "Si el plano presentado para la aprobación, no lesiona derechos de la Nación y si sería legal la aprobación del mismo."

RESPUESTA: De acuerdo a lo que usted expresa, el plano que se ha presentado para que sea revisado y aprobado se refiere a un lote de terreno de 637.2340 mts<sup>2</sup>, que fue segregado de la Finca N<sup>o</sup>8980, en virtud de que la señora Vilma Sofia Quiroz de Patton lo adquirió por prescripción, según fallo del Juzgado Segundo del Circuito de Panamá, Ramo Civil, de 2 de julio de 1987.

Esta resolución judicial que debe ser cumplida por estar amparada por la presunción de legalidad. Por otro lado, este Despacho no puede entrar a juzgar tal decisión, ya que ello no nos corresponde.

En cuanto a la obligatoriedad de las resoluciones judiciales, en auto de 2 de febrero de 1973, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia señaló:

"En el supuesto de que en algunas decisiones judiciales se incurra en error, los títulos que se otorgan o se constituyen en su virtud, una vez inscritos, no pueden ser desestimados por la autoridad administrativa o fiscal. Sin embargo, no quiere decirse con ello, que quede cerrado el camino para un nuevo estudio del problema o para su rectificación si así se justificara pero tal situación ha de revisarse exclusivamente ante y por las autoridades judiciales.

Así, pues, la Sala considera que

mientras no se invalide el título de dominio inscrito en el Registro Público que establece oficialmente que las señoras Mizrachi edificaron a sus expensas los inmuebles descritos en los certificados que acompañaron con su incidente, o sea, en tanto que una autoridad competente de la jurisdicción ordinaria no declare a contrario imperium (Art. 563 C.J.) que en lo resuelto por el Juez del Circuito de Colón hubo error, y por lo tanto dicho título no es válido, ordenándose a la vez la cancelación del mismo no queda en el presente caso otra alternativa que la de estimar que contra las incidentistas no puede prosperar acción por la vía administrativa de la cual emana la obligación de pagar el impuesto de Asignación Hereditarias y Donaciones". (CASO: Excepciones de INexistencias de la Obligación de Cosa Juzgada; de Petición de Modo Indebido y de Exceso de Cobros, que interpone la firma de abogados 'Sucre y Sucre', dentro del Juicio Ejecutivo por Jurisdicción Coactiva que le sigue la Administración Regional de Ingresos, Zona Norte, a Margarita Mizrachi de Johnston y Rosa Mizrachi de Evans).

Ahora bien, en el evento de que la Nación estime que la resolución dictada por el Juzgado Segundo del Circuito de Panamá - Ramo Civil, lesiona sus derechos, entonces sería del caso que el Ejecutivo imparta las instrucciones necesarias para iniciar el proceso tendiente a dejarla sin efecto.

Lo antes expuesto nos lleva a la conclusión de que a la Dirección General de Catastro le queda la alternativa de plantear la situación al señor Ministro de Hacienda respecto del extremo últimamente anotado e impartirle la aprobación al plano respectivo en cumplimiento de lo resuelto por el Juzgado Segundo del Circuito de Panamá, Ramo Civil.

Esperando haber absuelto en debida forma su interesante consulta, de usted, atentamente,

Olmedo Sanjur G.  
 PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION.

/mder.