

Panamá, 15 de noviembre de 2000.

Honorable Representante
Emiliano Concepción
Junta Comunal de Sajalices.
Sajalices-Distrito de Chame.

Señor Representante:

Por este medio acuso recibo de su Nota s/n, de fecha 11 de octubre del 2000, ingresada a este Despacho vía fax; mediante la cual nos consulta sobre los pasos a seguir en la tramitación legal de la venta de una propiedad de la Junta Comunal de Sajalices, con una superficie de 74 hectáreas que fue rescatada de una hipoteca.

Criterio de la Procuraduría

En primer lugar, considero oportuno señalarle que este Despacho, se ha pronunciado en reiteradas ocasiones sobre la temática consultada; no obstante, con el fin de ofrecerle orientación jurídica y dar cumplimiento a nuestras atribuciones constitucionales y legales consagradas en la Ley 38 de 31 de julio del 2000, artículo 6, numeral 1, procedo a externar nuestro criterio legal sobre el punto objeto de su solicitud.

La Ley 106 de 8 de octubre de 1973 sobre "Régimen Municipal", en su artículo 17, consagra entre sus atribuciones, la competencia que tienen los Consejos Municipales, para adjudicar o **vender tierras municipales**. Veamos:

“Artículo 17. Los Consejos Municipales tendrán competencia exclusiva para el cumplimiento de las siguientes funciones:

1.

...

9. Reglamentar el uso, arrendamiento, venta y adjudicación de solares o lotes y demás bienes municipales que se encuentren dentro de las áreas y ejidos de las poblaciones, y de los demás terrenos municipales.”

El texto reproducido, pone en evidencia que corresponde al Consejo Municipal del Distrito, regular lo atinente al uso, **venta**, adjudicación de solares o lotes y demás bienes municipales ubicadas dentro de las áreas y ejidos poblacionales y terrenos municipales. Afirma nuestra posición los artículos 98 y 99 de la citada Ley que es la que dispone el procedimiento a seguir en las ventas y adjudicaciones de bienes inmuebles y cuyo texto literal es el siguiente:

“Artículo 98. Todos los bienes municipales que no sean necesarios para un uso o servicio público, podrán venderse o arrendarse por medio de licitación pública, siguiendo las normas que para los bienes nacionales tienen establecidos el Código Fiscal y leyes que lo reforman. Se exceptúan los terrenos adquiridos por el Municipio para área y ejidos, los cuales serán vendidos o arrendados de conformidad con lo que establezca esta Ley y los Acuerdos Municipales.

Parágrafo: Se excluye el requisito de la licitación pública en las transacciones contractuales que celebren los municipios, ya sea con la nación o con las instituciones Autónomas o Semiautónomas del Estado.”

Artículo 99. La venta de bienes municipales deberá ser decretada por el respectivo Consejo, mediante acuerdo, y se llevará a efecto por medio de licitación pública de conformidad con las reglas establecidas por la Ley para venta de bienes nacionales en cuanto fueren aplicables. Cuando se trate de bienes inmuebles se requerirá un acuerdo aprobado por las dos terceras (2/3) partes del Concejo.”

Tal como lo preceptúan las normas bajo examen, corresponde única y exclusivamente a los Consejos la facultad legal de vender o arrendar bienes de propiedad municipal, ya sea que éstos no sean necesarios para el uso o servicio público, o que hayan sido adquiridos para áreas y ejidos.

Ahora bien, es importante destacar que el artículo 98, de la Ley 106 de 1973, establece dos excepciones importantes, en las que no requieren el procedimiento de Licitación Pública y la aprobación de las 2/3 partes del Consejo a saber:

1. Los casos en que el Municipio contrate con la Nación, instituciones autónomas o semiautónomas del Estado.
2. Los terrenos adquiridos por el Municipio para áreas o ejidos municipales.

Procedimiento de Venta de Bienes Municipales

El procedimiento de venta, para la clasificación de bienes municipales contenida en el primer párrafo del artículo 98, se encuentra desarrollada en los artículos 99, y subsiguientes de la Ley 106 de 1973. El mismo, se inicia con un Acuerdo emitido por el Consejo Municipal, quien la decreta, y luego se lleva a cabo la Licitación Pública de conformidad con las disposiciones jurídicas que reglan la venta de bienes nacionales que contiene el Código Fiscal (Este procedimiento se aplica a los casos de arrendamiento. Artículo 104 de la Ley 106/73). El Tesorero del respectivo Distrito es el funcionario encargado de llevar a cabo la Licitación.

Para ello debe realizarse previamente un avalúo del bien, con la finalidad de determinar el valor real del mismo, que por ende, indicará el precio de venta. La Licitación debe anunciarse con anticipación (por lo menos con quince días calendario) según el artículo 32 del Código Fiscal, mediante avisos que permanecen expuesto al público durante dicho plazo; deben publicarse en la Gaceta Oficial, y uno o más periódicos no oficiales de reconocida circulación, por lo menos tres ediciones y en fechas distintas. En el caso de que no circulara ningún periódico en el lugar donde debe verificarse la Licitación, el anuncio se realizará por medio de carteles que se fijarán en las esquinas de las calles y lugares públicos de mayor circulación de la cabecera del respectivo Distrito y de la población en que estuviere situado el bien. (Ref. Artículos 100 de la Ley 106 de 1973)

Los postores hábiles deben consignar, previamente, el diez por ciento (10%) del avalúo del bien que vaya a ser rematado o licitado. El proceso de Licitación se rige por lo que establecen las normas especiales que tratan la materia. Culminada la licitación, el Tesorero procede a devolver a los postores vencidos, las sumas consignadas por ellos en calidad de fianza. El postor favorecido que no pague el precio dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la adjudicación provisional, perderá el depósito dado en garantía. (Artículo 102 de la Ley 106/73)

Como puede observarse, no hay posibilidad de vender o arrendar un bien municipal, si antes no se efectúa el trámite de Licitación Pública, que exige la Ley 106 de 1973 y el Código Fiscal, salvo las excepciones que plantea el artículo 98, de la mencionada Ley. **Además cuando se trate de bienes inmuebles se requerirá un acuerdo aprobado por las dos terceras (2/3) partes de los miembros del Consejo Municipal.** (Resaltado nuestro)

En cuanto, a las excepciones que consagra el artículo 98, de la Ley 106 de 1973, no exige ninguno de estos requisitos.

Lo anterior nos lleva a deducir que toda venta de bien inmueble debe ser decretada por el Consejo Municipal, mediante Acuerdo; tratándose de bienes inmuebles, requiere las dos (2/3) terceras de los

miembros del Consejo Municipal. Es importante destacar que los procedimientos a seguir en las adjudicaciones o ventas de terrenos adquiridos para áreas y ejidos por los Municipios deben ser regulados en un Acuerdo Municipal. No obstante, deberán seguir los procedimientos establecidos en los artículos 98 y 99 de la Ley 106 de 1973, según sea el caso.

Resumiendo, corresponde al Consejo Municipal, exclusivamente la regulación del uso, **venta**, arrendamiento y adjudicación de solares o lotes y demás bienes municipales que estén ubicados dentro de las áreas y ejidos de los poblados y demás tierras municipales. La venta de estos bienes inmuebles, decretada por los Consejos, deberá estar desarrollada en un Acuerdo Municipal de conformidad con lo que establecen sus leyes. En ese sentido, recomendamos al Honorable Representante de la Junta Comunal de Sajalices, poner en conocimiento al Consejo Municipal de ese Distrito, sobre la venta de las 74 hectáreas, propiedad del mismo, a efectos de que se adopten los trámites legales pertinentes sobre el particular.

Por último, cabe destacar que las actuaciones de los organismos públicos (Juntas Comunales) están sujetas al principio de legalidad, que dispone el artículo 18 de la Constitución Política, y que carecen de eficacia aquellos actos que no tengan fundamento en lo que norma la Ley o que usurpen funciones conferidas a otras autoridades, por lo tanto, el funcionario municipal sólo puede hacer aquello que la Ley le ordene.

En espera de haber absuelto satisfactoriamente su inquietud, me suscribo de usted, con la seguridad de mi aprecio y respeto.

Atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración.

AMde/20/hf.