

8 de enero de 2001

**Proceso Contencioso Administrativo de Nulidad** Interpuesto por el Licdo. Emeterio Miller en representación de **Fernando Pereyra**, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°60-M-99 de 13 de mayo de 1999, emitida por el **Municipio de San Miguelito** y, para que se hagan otras declaraciones.

**Concepto**

**Señora Magistrada Presidenta de la Sala Tercera, de lo Contencioso Administrativo, de la Corte Suprema de Justicia.**

En virtud del traslado que nos ha conferido vuestro Augusto Tribunal de Justicia, de la demanda Contencioso Administrativa de Nulidad enunciada en el margen superior del presente escrito, procedemos a emitir formal Concepto de conformidad con lo establecido en el artículo 5, numeral 2, del Libro Primero de la Ley N°38 de 31 de julio de 2000.

**Antecedentes**

El Alcalde del Distrito de San Miguelito adjudicó al señor Luis Abdiel Batista Peralta, el Lote de terreno N°H-47-B segregado de la Finca 4991, Tomo 1287, Folio 336, inscrita en el Registro Público, mediante Resolución N°60-M-99 fechada 13 de mayo de 1999; toda vez que, supuestamente, cumplió con los requisitos exigidos por la Ley, para la adjudicación a título oneroso de esa propiedad. (Cfr. f. 1)

A través de la Escritura Pública N°62 de 14 de mayo de 1999, se formalizó el acto de adjudicación a título oneroso

del Lote N°H-47-B segregado de la Finca N°4991, propiedad del Municipio de San Miguelito. (Cfr. f. 2 y 3)

El señor Fernando Pereyra mediante apoderada judicial concurrió al Municipio de San Miguelito, para solicitar la nulidad de la Escritura Pública que formaliza la venta del Lote H-47-B al señor Luis Batista.

Mediante Resolución Alcaldicia N°518 de 23 de septiembre de 1999, se denegó la solicitud formulada por la apoderada legal del señor Pereyra (Cfr. f. 14).

Posteriormente, la Gobernación de la Provincia de Panamá emitió la Resolución N°C.Ci.-042-99 de 30 de diciembre de 1999, que confirma en todas sus partes la Resolución N°518 de 1999; dado que, la representante judicial del señor Pereyra no sustentó el recurso de apelación, por lo que le impidió a esa Superioridad conocer los motivos de su inconformidad. (Cfr. f. 15 y 16)

El día 3 de Julio de 2000, la Jefa de Catastro de Tierra del Municipio de San Miguelito, certificó que el señor Luis Batista inscribió el Lote N°H-47-B ubicado en el Corregimiento de Belisario Porras, sector H de Los Andes N°2 y, que no existía ningún proceso de Trámite de Adjudicación en sus archivos. (Cfr. f. 17)

El 6 de julio de 2000, la Corregiduría de Belisario Porras Certificó que en ese Despacho reposaba el expediente de Controversia Civil, entre Luis Batista y Fernando Pereyra, por desalojo. (Cfr. f. 18)

#### **Concepto de la Procuraduría de la Administración**

**A.** La parte demandante estima como infringido el artículo 8 del Acuerdo N°26 de 26 de junio de 1991, que a la letra expresa:

**"Artículo 8:** Tendrán derecho a solicitar adjudicación en compra los ocupantes actuales de lotes municipales, siempre que tengan mejoras construidas de conformidad con los acuerdos municipales vigentes".

Como concepto de la violación el demandante argumentó lo que a continuación se copia:

"Este artículo ha sido violado de manera directa por omisión, ya que quien realmente ha ocupado y tiene derecho a titular dicho lote de terreno es mi poderdante FERNANDO ARTURO PEREYRA CUELLO, quien lo ha ocupado con ánimo de dueño con más de 15 años y ha hecho mejoras sobre dicho lote." (Cfr. f. 27)

Del examen de las constancias procesales aportadas al caso bajo análisis, observamos que el señor Fernando Pereyra Cuello, construyó mejoras, consistentes en un local comercial en el lote de terreno N°H-47-B, ubicado en Los Andes N°2, Sector H, del Corregimiento de Belisario Porras, en el cual operaba el establecimiento comercial denominado "Bar y Restaurante Miguel Angel".

En virtud de ostentar el señor Fernando Pereyra, derechos posesorios sobre el lote de terreno y las mejoras construidas, procedió a venderlas a la señora Paula Peralta de Batista, acción que se perfeccionó con la Escritura Pública N°10.219 de 23 de noviembre de 1993. (Cfr. f. 12, 13, 20 y 21)

Por otra parte, el demandante no ha aportado documento alguno, que demuestre que formalizó la solicitud ante el

Municipio de San Miguelito, para que le adjudicaran el Lote de terreno N°H-47-B, sobre el cual supuestamente tenía derechos posesorios, así como las mejoras que consistían en la construcción del establecimiento comercial denominado "Bar y Restaurante Miguel Angel".

Lo anterior nos permite arribar a la conclusión que, si bien, el señor Fernando Pereyra había construido una edificación en el lote de terreno, identificado como H-47-B, no podemos obviar que, éste jamás solicitó al Municipio del Distrito de San Miguelito la adjudicación a título oneroso, de ese lote de terreno ubicado en Los Andes N°2, Corregimiento de Belisario Porras.

De suerte que, el Municipio de San Miguelito podía proceder a tramitar la adjudicación a título oneroso de ese terreno, a la persona que cumpliera con los trámites legales correspondientes.

Por lo tanto, el hecho que el demandante construyera un establecimiento comercial en el lote de terreno N°H-47-B, no significaba que el Alcalde del Distrito Municipal de San Miguelito debía adjudicarle el mismo sin que mediara la solicitud formal, lo cual no consta en autos.

De manera que, no se ha producido la violación del artículo 8 del Acuerdo Municipal N°26 de 1991.

**B.** El recurrente ha señalado como infringidos los artículos 11 y 12 del Acuerdo N°26 de 1991, los cuales por estar estrechamente vinculados entre si en el concepto de la violación, serán analizados en forma conjunta de la siguiente manera:

**"Artículo 11:** La venta de lotes municipales con fines industriales o comerciales, deberá ser autorizado por una comisión especial integrada por el representante respectivo, el Alcalde del Distrito y el Tesorero".

En cuanto al concepto de la violación, el apoderado judicial del demandante explicó lo que a seguidas se transcribe:

"Este artículo ha sido violado de manera directa por comisión, ya que se le adjudicó un lote de terreno a LUIS ABIDEL BATISTA PERALTA, a sabiendas de que no se dio la autorización por una comisión especial, integrada por el representante respectivo, el Alcalde del Distrito y el Tesorero". (Cfr. f. 27)

- o - o -

**"Artículo 12:** El Alcalde del Distrito una vez recibida la solicitud del interesado y la autorización de la Junta Comunal respectiva o la comisión especial hará fijar edictos en el despacho de la Alcaldía, Corregiduría respectiva y en el lote solicitado. Copia de este edicto deberá ser publicado por una vez en la Gaceta Oficial y un diario de la localidad. Los gastos correrán por cuenta del solicitante. Los edictos tendrán una vigencia de diez (10) días a partir, de su publicación. Es decir, después de vencido el término antes mencionado no habrá oposición por parte de terceros".

En torno al concepto de la violación, el recurrente indicó lo siguiente:

"Este artículo ha sido violado de manera directa por omisión, ya que no se cumplió con esa exigencia legal, ni de fijar dicho edicto donde se encontraba el lote señalado, ni existe constancia de su publicación en el acto administrativo de solicitud y adjudicación del lote de terreno de marras". (Cfr. f. 28)

Discrepamos del criterio esbozado por la parte demandante, pues, de la lectura de las piezas procesales aportadas al caso sub júdice, no encontramos ningún elemento de prueba que nos demuestre que, efectivamente, la comisión especial integrada por el Alcalde, el Representante de Corregimiento y el Tesorero no autorizaron la venta del Lote Municipal N°H-47-B al señor Luis Batista Peralta, previo a la emisión de la Resolución N°60-M-99 de 13 de mayo de 1999, tal como lo quiere hacer ver el apoderado judicial del señor Pereyra de Cuello.

De suerte que, a nuestro juicio, existe una presunción iuris tantum en relación a las acciones legales que dieron pie a la Resolución N°60-M-99 de 13 de mayo de 1999; puesto que, ésta se considera válida hasta que la parte actora demuestre lo contrario, dado que la carga de la prueba de los hechos en que se funda la acción le corresponde al representante judicial del señor Fernando Pereyra Cuello.

Por lo anterior, opinamos que, la Resolución N°60-M-99 de 1999, no ha infringido el artículo 11 del Acuerdo N°26 de 1991.

En cuanto a la supuesta infracción del artículo 12 del aludido Acuerdo Municipal N°26 de 1991, carecen de asidero jurídico los argumentos planteados, ya que se encuentra acreditado en el procesos, que el señor Pereyra, no formalizó solicitud alguna ante las autoridades del Distrito de San Miguelito, quienes cumplieron con la reglamentación vigente para la adjudicación, tenencia y venta de lotes de terreno de propiedad del Municipio de San Miguelito.

Sobre el particular, el Alcalde Municipal del Distrito de San Miguelito comentó en su Informe de Conducta rendido al Señor Magistrado Sustanciador, lo siguiente:

"Por todas las anteriores consideraciones se adjudicó el Lote de Terreno No. H-47-B- a nombre de la señora Paula Peralta en vista que se determinó que cumplió con todos los requisitos exigidos por el acuerdo 26 (sic) de 26 de junio de 1991; siéndo (sic) el Lote en mención de carácter municipal y sin registro alguno no había necesidad de llamar con Edictos a otros adjudicatarios". (Cfr. f. 34)

En todo caso, si el recurrente ha visto afectado sus derechos posesorios adquiridos, sobre los cuales construyó el establecimiento comercial "Bar y Restaurante Miguel Angel", debió apersonarse ante el Alcalde del Distrito de San Miguelito, a través de apoderado legal, para reclamar el pago de las mejoras, conforme lo dispone el artículo 9 del Acuerdo N°26 de 1991, en concordancia con el artículo 373 del Código Civil, que a la letra expresan:

**Acuerdo N°26 de 1991**

**"Artículo Noveno:** La venta de los lotes municipales sobre los cuales se encuentren mejoras; sólo se hará previo el pago de las mejoras al propietario de acuerdo con tasación de peritos; siempre y cuando el propietario de las mejoras hayan (sic) cumplido con lo establecido, en las normas jurídicas municipales y nacionales relacionadas con este material". (la subraya es nuestra)

**Código Civil**

**"Artículo 373:** El dueño del terreno en que se edificare, sembrare, plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa indemnización, o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del

terreno, y al que sembró, la renta correspondiente". (la subraya es nuestra)

Por lo anterior, somos del criterio que, la Resolución N°60-M-99 de 13 de mayo de 1999, no ha infringido el artículo 12 del Acuerdo N°26 de 1991.

Para reforzar lo anterior, consideramos oportuno, transcribir del Informe de Conducta remitido por el Alcalde del Distrito de San Miguelito al Magistrado Sustanciador, lo siguiente:

"Se inició el Trámite de Adjudicación y Tenencia de Tierra a la señora Paula Peralta con la solicitud fechada 13 de septiembre de 1995 al Licenciado Felipe Cano, Alcalde del Distrito de San Miguelito, el area (sic) de terreno en mención adjuntándole la inspección realizada a la señora.

Anterior a ésta petición (visible foja no. 6) en nota fechada 11 de enero de 1995 el señor Fernando Arturo Pereira, solicitó al señor Alcalde de San Miguelito hacer un cambio de nombre a la señora Paula Peralta del negocio Rest. Bar Miguel Angel el cual era de su propiedad.

Luego según nota 308-msm-95 del 6 de diciembre de 1995 el Licenciado Ramiro Velásquez, jefe de Catastro de Tierra comunica al Licenciado Víctor Collado, jefe de Asesoría Legal y de Justicia que el Lote de Terreno del negocio comercial denominado Bar Restaurante Miguel Angel, ubicado en Los Andes No. 2, no tiene adjudicatario alguno y por lo tanto, no se ha pagado al municipio.

También se envía (sic) nota-65-msm-cn-95, fechada 3 de agosto de 1995 dirigida al Licenciado Felipe Cano, Alcalde Municipal, firmada por el jefe de Catastro de Negocio Licenciado Danilo Hernández para informarle que

según la sección de Agrimensura el Terreno del Restaurante Bar Miguel Angel, la cual pertenece a la Finca No. 4991 de propiedad del Municipio de San Miguelito está fuera de la Servidumbre Municipal.

Por todas las anteriores consideraciones se adjudicó el Lote de Terreno No. H-47-B- a nombre de la señora Paula Peralta en vista que se determinó que cumplió con todos los requisitos exigidos por el acuerdo 26 (sic) de 26 de junio de 1991; siéndo (sic) el Lote en mención de carácter municipal y sin registro alguno no había necesidad de llamar con Edictos a otros adjudicatarios". (Cf. f. 33 - 34)

En consecuencia, solicitamos respetuosamente a los Señores Magistrados que conforman la Honorable Sala Tercera denieguen todas las peticiones formuladas por el demandante; puesto que, no le asiste la razón en las mismas, tal como lo hemos demostrado en el transcurso del presente escrito.

**Pruebas:** Aceptamos las presentadas, por ser documentos originales y copias debidamente autenticadas.

Aducimos el expediente administrativo, que reposa en los archivos del Municipio del Distrito de San Miguelito.

**Derecho:** Negamos el invocado, por la parte demandante.

**Señora Magistrada Presidenta,**

**Licda. Alma Montenegro de Fletcher  
Procuradora de la Administración**

AMdeF/11/mcs

Licdo. Víctor L. Benavides P.  
Secretario General