

REPÚBLICA DE PANAMÁ



Vista Número 625

MINISTERIO PÚBLICO
PROCURADURÍA DE LA
ADMINISTRACIÓN

Panamá, 22 de marzo de 2022

**Proceso Contencioso
Administrativo de Nulidad.**

**Alegato de conclusión.
(Concepto de la Procuraduría de la
Administración).**

Expediente 946-18.

La firma forense Darío Eugenio Carrillo Gomila y Asociados, actuando en nombre y representación de la sociedad **Procesadora Internacional de Alimentos, S.A.**, solicita que se declare nulo, por ilegal, el permiso de construcción No. PC 893-2017 de 1 de agosto de 2017, emitido por la **Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá**, y se hagan otras declaraciones.

Honorable Magistrado Presidente de la Sala Tercera, de lo Contencioso Administrativo, de la Corte Suprema de Justicia.

Acudo ante Usted de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 5 de la Ley No. 38 de 31 de julio de 2000, con la finalidad de intervenir en interés de la Ley en la demanda contencioso administrativa de nulidad descrita en el margen superior.

I. Cuestión Previa.

Por medio de la Vista No. 714 de 5 de julio de 2019, este Despacho tuvo que supeditar su concepto a lo que se estableciera en la etapa probatoria, la cual ya ha sido surtida, por lo que procederemos en el sentido indicado.

II. Antecedentes.

Las referencias que se describen a continuación se obtienen de los hechos de la demanda y de las constancias documentales allegadas al caso.

Desde su inscripción en el Registro Público, en febrero de 1934, sobre la finca 9654, folio 338, tomo 304, de la Sección de la Propiedad, de la provincia de Panamá, ubicada en la calle 56 Este o Ramón H. Jurado, Punta Paitilla, en el corregimiento de San Francisco, **consta una servidumbre permanente de tránsito a favor de los lotes limítrofes**, con diez

metros (10 mts) de ancho; doscientos setenta y cuatro metros (274 mts) de largo y una superficie de dos mil setecientos trece metros cuadrados (2,713.0 mts²) (Cfr. foja 5 del expediente judicial).

Dicha servidumbre, colinda por el **Oeste**, con una extensión de ciento treinta y cinco metros con cincuenta decímetros (135.50 mts) del lote 8 b, que hoy se identifica como la finca 101225, de propiedad de la sociedad **Procesadora Internacional de Alimentos, S.A.**; por el **Este**, con ciento cuarenta y nueve metros con cincuenta decímetros (149.50 mts) del lote 12 b, hoy la finca 34002, perteneciente a la empresa **Tikal Intercontinental, S.A.**; por el **Norte**, con un área oblicua de dieciocho metros (18 mts) de la parcela G; y por el **Sur**, con una extensión de diez metros (10 mts) de esa última (Cfr. foja 6 del expediente judicial).

La sociedad **Procesadora Internacional de Alimentos, S.A.**, sostiene que la servidumbre fue pavimentada en concreto por ella y que constituye una vía de acceso para los lotes limítrofes descritos en el hecho anterior (Cfr. foja 6 del expediente judicial).

En el plano de la Dirección General de Desarrollo Urbano identificado con el No. 1029 de 21 de mayo de 1975, del entonces Ministerio de Vivienda, se puede apreciar la segregación de doscientos sesenta y un (261) lotes de la Urbanización Punta Paitilla, en el corregimiento de San Francisco, de la ciudad de Panamá. Entre el lote 8, hoy finca 101225 de propiedad de la sociedad **Procesadora Internacional de Alimentos, S.A.**, y el lote 12, que corresponde a la finca 34002 cuya titular es la empresa **Tikal Intercontinental, S.A.**, existe una servidumbre permanente de tránsito constituida sobre la finca 9654, de acuerdo con lo que consta inscrito en el Registro Público (Cfr. foja 6 del expediente judicial).

El plano catastral No. 87-55628 de 20 de mayo de 1986, determina la ubicación de los lotes 6, 7 y 8, al igual que la existencia de la servidumbre permanente de tránsito de diez metros (10 mts), constituida sobre la finca 9654, inscrita en el Registro Público, en febrero de 1934, en el folio 338, tomo 304, de la Sección de la Propiedad, de la provincia de Panamá; y que colinda en el lindero **Oeste**, con una extensión de ciento treinta y cinco metros con

cincuenta decímetros (135.50 mts) con el lote 8 b de la finca 9769, que hoy se identifica como la finca 101225 de la sociedad **Procesadora Internacional de Alimentos, S.A.**, de acuerdo con lo registrado (Cfr. fojas 6 y 7 del expediente judicial).

En el plano catastral No. 80809 – 83721 de 23 de septiembre de 1999, también se observa la existencia de una servidumbre de diez metros (10 mts) de ancho constituida sobre la finca 9654, inscrita en el Registro Público, en febrero de 1934, en el folio 338, tomo 304, de la Sección de la Propiedad, de la provincia de Panamá, y otra servidumbre de veinte metros (20 mts) en el lindero **Oeste** (Cfr. foja 7 del expediente judicial).

En el plano descrito en el párrafo anterior, se reitera que entre el lote 8, hoy finca 101225 de propiedad de la sociedad **Procesadora Internacional de Alimentos, S.A.**, y el lote 12, que corresponde a la finca 34002 cuya titularidad es de la empresa **Tikal Intercontinental, S.A.**, existe una servidumbre permanente de tránsito constituida sobre la finca 9654, de acuerdo con lo que consta en la entidad registral (Cfr. foja 6 del expediente judicial).

El proyecto Pacific Center determinó la incorporación de las fincas 33996, 102467 y 228866 a la finca 34002, propiedad de la empresa **Tikal Intercontinental, S.A.** En tal sentido, los trabajos de construcción de ese proyecto comprenden excavaciones y movimiento de tierra en la finca 9654, en la que se encuentra inscrita la servidumbre permanente de tránsito a favor de los predios limítrofes (Cfr. foja 7 del expediente judicial).

En el Informe Técnico 282 ITI 2018, de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales se determinó que los trabajos de excavación del proyecto Pacific Center afectan la calle y el muro colindante a la empresa Plaza Paitilla Mall conformado por los edificios Office Tower, de propiedad de la sociedad **Procesadora Internacional de Alimentos, S.A.**, y Paitilla Mall (Cfr. fojas 7-8 del expediente judicial).

Mediante el Proveído de Suspensión No. 282 STL 2018 de 31 de mayo de 2018, la Dirección de Obras y Construcciones Municipales del distrito de Panamá, ordenó la

suspensión parcial de la obra, de los trabajos de excavación que afectan el muro colindante, la servidumbre permanente de tránsito y los inmuebles de la sociedad **Procesadora Internacional de Alimentos, S.A.**, adelantados por la empresa **Tikal Intercontinental, S.A.**, cuya contratista es Díaz y Guardia, S.A. (Cfr. foja 8 del expediente judicial).

La sociedad demandante manifiesta que el proyecto Pacific Center de forma ilegal está afectando la finca 9654, perteneciente a ella, sobre la que existe la **servidumbre permanente de tránsito** (Cfr. foja 8 del expediente judicial).

Añade, que cuando la empresa **Tikal Intercontinental, S.A.**, adquirió el lote 12B, hoy finca 34002, colindante con la mencionada servidumbre, sobre la cual se edifica el proyecto Pacific Center, tuvo pleno conocimiento de la existencia de la limitación de dominio que grava, desde 1934, la finca 9654, en favor de los predios limítrofes, ya que la misma se encontraba debidamente inscrita en el Registro Público (Cfr. foja 8 del expediente judicial).

En ese orden de ideas, **la actora sostiene que el permiso de construcción No. PC 893-2017 emitido el 1 de agosto de 2017, bajo análisis, fue el que autorizó los trabajos de construcción del proyecto Pacific Center**, lo que, en su opinión, vulnera los derechos reales inscritos desde 1934 sobre la finca 9654, consistente en la **servidumbre permanente de tránsito** (Cfr. foja 8 del expediente judicial).

III. La pretensión.

Por razón de lo expuesto, la firma forense Darío Eugenio Carrillo Gomila y Asociados, actuando en nombre y representación de la sociedad **Procesadora Internacional de Alimentos, S.A.**, solicita que se declare nulo, por ilegal, el permiso de construcción No. PC 893-2017, de 1 de agosto de 2017, emitido por la **Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá** (Cfr. fojas 3-16 del expediente judicial).

IV. Normas que se aducen infringidas.

La apoderada judicial de la sociedad demandante indica que el acto acusado vulnera las siguientes disposiciones:

A. Los artículos 337, 513 y 524 del Código Civil, que señalan que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las dispuestas en la Ley; que la servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño; y que al establecerse ésta se entienden concedidos todos los derechos necesarios para su uso (Cfr. fojas 10-12 del expediente judicial); y

B. Los artículos 13 (numeral 1) y 96 del Acuerdo No. 281 de 6 de diciembre de 2016, que preceptúan que el solicitante de una revisión de anteproyecto deberá presentar certificado de registro de propiedad emitido por el Registro Público de Panamá; y que describe como faltas derivadas de las infracciones a las disposiciones de ese cuerpo normativo, según la gravedad de cada caso, cuando la obra viola la línea de construcción o no cumple con los retiros laterales o posteriores exigidos (Cfr. fojas 12-13 del expediente judicial).

V. Concepto de la violación.

La apoderada de la sociedad accionante indica que la Dirección de Obras y Construcciones Municipales del distrito de Panamá vulneró el derecho de pertenencia de la actora, al emitir el acto acusado de ilegal, por razón que el mismo se está edificando sobre la finca 9654, inscrita en el Registro Público en el folio 338, tomo 304, de la Sección de la Propiedad, de la provincia de Panamá, que no le corresponde a la empresa **Tikal Intercontinental, S.A.**, y, por consiguiente, esta última carecía de la prerrogativa de disponer del mencionado inmueble. También señala, que el acto bajo análisis afecta la servidumbre que se constituyó sobre la finca cuya titularidad es de la recurrente, impidiéndole a sus beneficiarios su uso (Cfr. fojas 10-11 del expediente judicial).

En opinión de la accionante, el artículo 13 del Acuerdo No. 281 de 6 de diciembre de 2016, fue transgredido por omisión, porque obligaba al solicitante del proyecto Pacific Center a presentar el certificado de propiedad de las fincas afectadas, emitido por el Registro Público, requisito que no fue tomado en cuenta por la Dirección de Obras y

Construcciones Municipales del distrito de Panamá, al expedir el permiso de construcción No. PC 893-2017 de 1 de agosto de 2017, pues se habría dado cuenta que la finca 9654, sobre la que se constituyó la **servidumbre permanente de tránsito no le corresponde** a la empresa **Tikal Intercontinental, S.A.**, sino a la sociedad **Procesadora Internacional de Alimentos, S.A.** (Cfr. foja 12 del expediente judicial).

VI. Posición de la tercera interesada.

La firma forense Rosas y Rosas que al inicio representaba a la empresa **Tikal Intercontinental, S.A.**, indicó, entre otras cosas, que la demandante ha venido sosteniendo que sobre la finca 9654 se constituyó una servidumbre de paso, mientras que en el hecho séptimo señala que existe otra servidumbre de veinte metros (20 mts) en el lindero oeste, por lo que colige que existe una contradicción. Añade, que no es cierto que el proyecto Pacific Center incluya excavaciones y movimiento de tierra en el área de servidumbre (Cfr. fojas 139-140 del expediente judicial).

En otro orden de ideas, la apoderada de la tercera, dice: *“Cabe destacar que el permiso de construcción que es objeto de impugnación en esta demanda, tiene por objeto la etapa final de dicho proyecto, lo que indica que lo planteado resulta extemporáneo.”* *“Las supuestas afectaciones a la calle y muro que menciona la parte actora carecen de actualidad, puesto que se trata de etapas superadas por nuestro representado y la empresa constructora. Prueba de ello es el ‘Auto de Levantamiento No. 030-STL-2018 de 17 de agosto de 208, emitido por la Dirección de Obras y Construcciones Municipales del Distrito de Panamá, mediante el cual se ordenó levantar la suspensión de la obra en referencia, porque se habían subsanado o superado las causas que la generaron.”* *“...la Dirección de Obras y Construcciones Municipales ordenó la suspensión de la obra, pero tal orden quedó sin efecto el 17 de agosto de 2018, cuando la mencionada Dirección revocó esa orden de suspensión...”* *“...Aclaremos que la obra que construye nuestra mandante no está situada sobre la servidumbre de paso, sino sobre la finca de su propiedad.”* *“Si bien es cierto que mediante*

'Proveído de Suspensión No. 282-STL-2018 de 31 de mayo de 2018', se ordenó la suspensión parcial del Proyecto PACIFIC CENTER, para que se corrigieran defectos que se habían advertido, mediante el 'Auto de Levantamiento No. 030-STL-2018 de 17 de agosto de 2018, la Dirección de Obras y Construcciones Municipales del Distrito de Panamá, accedió 'AL LEVANTAMIENTO TOTAL DE LA SUSPENSIÓN DE LA OBRA', una vez que se superaron las deficiencias indicadas por esa dependencia municipal.' (Cfr. fojas 140 y 143-144 del expediente judicial).

VII. Concepto de la Procuraduría de la Administración.

Todo lo expuesto, nos permitió colegir desde un primer momento, que en las constancias procesales se advertían algunas variables jurídicas y fácticas que debían ser esclarecidas, a fin que este Despacho pudiera llegar a una conclusión precisa que nos permitiera emitir un criterio cierto sobre la legalidad en la emisión del permiso de construcción No. PC 893-2017 de 1 de agosto de 2017, expedido por la Dirección de Obras y Construcciones del **Municipio de Panamá**.

En efecto, entre los aspectos a considerar están la verificación de la finca sobre la cual se construye el proyecto Pacific Center; si el mismo afecta la servidumbre permanente de tránsito constituida a favor de los lotes limítrofes o el resto de la finca 9654, inscrita en el Registro Público en febrero de 1934, en el folio 338, tomo 304, de la Sección de la Propiedad, de la provincia de Panamá, de la sociedad **Procesadora Internacional de Alimentos, S.A.**, entre otros elementos.

En ese orden de ideas, examinamos los medios de convicción que se adujeron en la demanda, que son los siguientes:

1. Copia autenticada del Permiso de Construcción No. PC 893-2017 de 1 de agosto de 2017, emitido por la Dirección de Obras y Construcciones del **Municipio de Panamá** (Cfr. fojas 17-18 del expediente judicial).

2. Certificación del Registro Público que acredita la existencia y representación legal de la sociedad **Procesadora Internacional de Alimentos, S.A.**, y que ésta se fusionó y absorbió a la empresa Inmobiliaria Helvezia, S.A. (Cfr. foja 19 del expediente judicial).

3. Certificación del Registro Público que garantiza que la finca 101225 le pertenece a la sociedad **Procesadora Internacional de Alimentos, S.A.** (Cfr. foja 20 del expediente judicial).

4. Certificación del Registro Público en la que se constata que la finca 9654, inscrita en el folio 338, tomo 304, de la Sección de la Propiedad, de la provincia de Panamá, mantiene una servidumbre de tránsito permanente (Cfr. foja 21 del expediente judicial).

5. Certificación del Registro Público que señala que la finca 34002 perteneciente a la empresa Tikal Internacional, S.A., colinda con la servidumbre permanente de tránsito (Cfr. fojas 22-23 del expediente judicial).

6. Copia simple del Plano Certificado de la Dirección General de Desarrollo Urbano No. 1029 de 21 de mayo de 1975, del entonces Ministerio de Vivienda.

7. Copia simple del Plano Catastral No. 87-55628 de 20 de mayo de 1986.

8. Copia simple del Plano Catastral No. 80809-83721 de 23 de septiembre de 1999.

9. Copia simple del plano No. 80809-104228 de 4 de abril 2005.

10. Copia simple del plano No. 80809-126760 de 25 de octubre de 2012.

11. Copia simple del plano con sellos no legibles.

12. Nueve (9) fotografías ilustrativas de los trabajos de construcción desarrollados en la finca 9654 sobre la cual existe una (1) servidumbre permanente de tránsito.

De la misma manera, inspeccionamos las pruebas presentadas por la tercera interesada, que son las que a seguidas se copian:

1. Certificado del Registro Público en el que consta la existencia, vigencia y representación legal de la empresa Tikal Intercontinental, S.A.
2. Certificado del Registro Público que muestra la existencia, vigencia y representación legal de la firma forense Rosas y Rosas.
3. Certificado del Registro Público en el que se verifica la existencia, vigencia y representación legal de la sociedad Cubias & Fung.
4. Poder otorgado por la empresa Tikal Intercontinental, S.A.
5. Copia autenticada del expediente ITI No. 282-18, de la Secretaría Técnica Legal de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales del distrito de Panamá, en el cual consta la participación de la sociedad **Procesadora Internacional de Alimentos, S.A.**
6. Certificado del Registro Público correspondiente a la finca 9654, inscrita en el tomo 304, folio 338, de la Sección de la Propiedad, provincia de Panamá.
7. Pruebas de Informe solicitadas (Cfr. fojas 145-146 del expediente judicial).

Al repasar el contenido de las evidencias que la demandante y la tercera interesada presentaron ante la Sala Tercera, en un primer momento no hallamos informe pericial alguno realizado por un (1) Topógrafo idóneo que determinara si las fincas cuya titularidad ostentan estas personas, sobre el campo constituyen un mismo globo de terreno o si están traslapados, de allí que tuvimos que supeditar nuestro criterio hasta que se practicaran las pruebas.

VIII. Etapa probatoria.

La Sala Tercera dictó el Auto de Pruebas No. 302 de veintisiete (27) de agosto de dos mil diecinueve (2019), por medio del cual admitió a favor de la accionante los Certificados del Registro Público antes detallados; los planos ya descritos; y documentos privados (Cfr. fojas 234-235 del expediente judicial).

Seguidamente, admitió en beneficio de la tercera interesada el acto acusado; el mencionado expediente que contiene el informe técnico y las pruebas de informe solicitadas (Cfr. fojas 235-237 del expediente judicial).

El Auto de Pruebas fue impugnado por la activadora judicial, y fue modificado por la Resolución de siete (7) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), en el sentido de admitir una serie de documentos y pruebas de informe (Cfr. fojas 286-295 del expediente judicial).

Consecutivamente, el Tribunal fijó el 19 de enero de 2022, para la toma de posesión de los Peritos para la Inspección Judicial, la que fue reprogramada para el 8 de marzo de este año (Cfr. fojas 298 y 332 del expediente judicial).

El Perito **Francisco Messam Martínez**, Técnico Topógrafo, designado por la sociedad **Procesadora Internacional de Alimentos, S.A.**, entre otras cosas, señaló:

“ ...

Procedimientos

a) Para localizar la línea de propiedad de PACIFIC CENTER cuya medida es a los 10.00 metros de la línea central en la calle 56 Este, llamada Ramon (sic) H. Jurado realizamos la mensura a ambos lados de las cunetas existentes.

b) Se replanteo (sic) el muro existente ubicado en el lado oeste de la finca 34002.

c) Ubicamos la caseta del celador y el muro a lo largo de la calle Ramon (sic) H. Jurado construida por PACIFIC CENTER,

Al realizar la mensura desde el inicio del muro que colindando con las fincas 9654 y 34.002 y la calle Ramon (sic) H. Jurado, a lo largo de dicha calle hasta el siguiente muro, encontramos una distancia de 141.40 metros como lo indica el plano numero (sic) 8080-126760 del 25 de octubre del 2012 pero el punto N°1 señalado en dicho plano se encuentra ubicado a 0.46 centímetros más, distancia esta que se verifica prolongando la línea central de la calle Tomas (sic) Gabriel Duque e interceptándola con la prolongación de la línea de propiedad de PACIFIC CENTER.

Como resultado el punto Numero 2 del plano 8080-126760 que se fije a 0.46 centímetros desde la esquina del muro que coincide con la caseta del conserje hacia la entrada de PACIFIC CENTER.

Se comprobó el error cometido en cuanto a la ubicación de la finca 34.002, por parte del I.V.U. en el año 1972, provocando un traslape de la finca 9654, sobre la finca 34.002 de 10.00 metros.

...

PREGUNTA a) Ubicación, Medidas, Linderos y Superficie

al (sic) realizar todas las medidas, ubicación de linderas (sic) y superficie de la finca 34.002, me documente (sic) para responder a las interrogantes a continuación:

RESPUESTA

A) ubicación (sic), medidas, linderas (sic) y superficie. Se tomo (sic) como referencia el plano N°8080-126760 del 25 de octubre del 2012. En el proyecto PACIFIC CENTER (finca 34002, código de ubicación 8780), se determinó lo siguiente:

se (sic) encuentra ubicada en el lugar denominado PAITILLA, corregimiento de SAN FRANCISCO, Distrito y Provincia de PANAMA, cuyas medidas y linderos son las siguientes:

MEDIDAS, LINDEROS Y SUPERFICIE.

...

PREGUNTA

B ¿SI EL PROYECTO PACIFIC CENTER RES (sic) A LOS RETIROS LATERALES Y LAS SERVIDUMBRES PÚBLICAS Y PRIVADAS DE LAS VÍAS CONTIGUAS?

Respuesta: Para contestar esta pregunta debimos solicitar certificación sobre las servidumbres viales y línea de construcción de las calles colindantes al proyecto Pacific Center, ubicado en Punta Paitilla, en el Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá, al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, autoridad competente para tales fines.

El citado Ministerio emitió la certificación 14.1003-196-2022 de fecha 23 de febrero del 2022, en la cual hacen constar lo siguiente:

1. Corredor Sur
Ancho de Servidumbre vial 60.0 m. No tiene establecida Línea de Construcción
2. Vía Ramon (sic) H. Jurado.
Ancho de servidumbre vial 20.0 m. Línea de Construcción 15.0 metros del eje central de la vía.
3. Vía existente al este de Pacific Center.
Ancho de Servidumbre 20.0 m. Línea de Construcción 15.0 m a partir del eje central de la vía.
4. Vía existente al Oeste de Pacific Center.
Ancho de servidumbre 10.0 m. Línea de Construcción 10.0 m a partir del eje central de la vía.

Al trasladarnos al proyecto Pacific Center y hacer las mediciones correspondientes pudimos determinar lo siguiente:

NORTE.

Al norte el Proyecto Pacific Center colinda con el Corredor Sur que tiene una servidumbre de 60.0 metros de ancho. No tiene establecida línea de construcción.

Al realizar los trabajos de agrimensura pudimos determinar que en este lindero Pacific Center no respeta la servidumbre vial. La línea de propiedad debe ubicarse a los 30.0 metros desde la línea central de dicho corredor, y se encuentra a 14.0 metros de la línea central del corredor sur. Adicionalmente observamos que no existe acera paralela a la servidumbre vial del corredor sur, transgrediendo lo establecido en nuestro ordenamiento jurídico. Los hallazgos antes expuestos fueron descritos en el plano ilustrativo No. 2 que aportamos con el informe pericial. Norte.

SUR.

Al Sur el Proyecto Pacific Center colinda con la vía Ramón H. Jurado, Con (sic) una servidumbre vial de 20.0 metros. La línea de construcción es a 15 metros a partir del eje central de la vía Ramón H. Jurado.

En este lindero pudimos determinar que el Proyecto Pacific Center no respeto (sic) el ancho de la servidumbre vial y construyó parte del muro dentro de los 10.0 metros establecidos para la servidumbre vial.

El área de servidumbre vial ocupada en este lindero por Pacific Center es de 34.61 m² metros cuadrados.

DESCRIPCION DEL POLIGONO

...

ESTE.

Al Este el Proyecto Pacific Center colinda con la servidumbre vial que se prolonga de la Vía Tomas (sic) Gabriel Duque al corredor sur. Esta servidumbre vial tiene 20.0 metros de ancho. Y la línea de construcción debe ubicarse a los 15.0 m a partir del eje central de la vía.

Al cumplir con los trabajos de mensura pudimos determinar que no existe la acera o paso peatonal paralelo a esta servidumbre vial, establecido en nuestro ordenamiento jurídico. El Proyecto Pacific Center construyo (sic) una vía marginal de 100.0 m lineales por 5.0 m de ancho como vía de desahogo entre la línea de propiedad y la línea de construcción. La vía marginal cuenta con una superficie de 500.0 m²

En la intersección del Corredor Sur y la prolongación de la vía Tomas (sic) Gabriel Duque Pacific Center ha construido y esta (sic) utilizando un lote de terreno de 222.28 m², que forman parte de la finca numero (sic) 8980, debidamente inscrita al tomo 282, folio 222, de la

Sección de la propiedad, de la provincia de Panamá, del Registro Público, de propiedad del Banco Hipotecario Nacional, conforme al plano numero (sic) 80809-87668 del 31 de agosto de 1999. Y a certificación del Registro Publico (sic) que se adiciona al presente informe pericial.

Este lote de terreno de 222.82 m² se describe de la siguiente forma:

...

OESTE.

Al Oeste el Proyecto Pacific Center colinda con la servidumbre vial de 10.0 m de ancho, correspondiente a la finca 9654, inscrita al folio 338, tomo 304, de la Sección de la Propiedad, de la Provincia de Panamá, del Registro Público, (servidumbre privada); y la línea de construcción de 10.0 m a partir del eje central de la vía.

Al cumplir con los trabajos de mensura pudimos determinar que parte del Proyecto Pacific Center fue construido en un área de 22.18 m² dentro de la finca 9654. Esta área dentro de la finca 9654 consiste en un lote de terreno que se describe de la siguiente forma: Partiendo del Punto A con rumbo Sur 85 grados 9 minutos 15 segundos, Oeste de (sic) mide una distancia de 0.46 m hasta llegar al punto 2; desde el punto 2 con rumbo Norte 00 grados, 9 minutos, 22 segundos. Oeste, se mide una distancia de 98.80 m hasta llegar al punto B; desde el punto B con rumbo rumbo (sic) Sur 00 grados, 6 minutos, 54 segundos. Oeste, se mide una distancia de 96.83 m hasta llegar al punto A, punto de partida, superficie 22.18 m².

Todos los hallazgos encontrados y descritos en el presente informe al efectuara (sic) trabajos de mensura se encuentran representados en el plano ilustrativo No. 2 y fotografías aéreas que se aportan con el presente informe pericial.

C) SI EL PROYECTO O PARTE DEL PROYECTO SE EDIFICA DENTRO DE LA SERVIDUMBRE DE TRANSITO PERMANENTE CONSTITUIDA Y EXISTENTE EN LA FINCA 9654, INSCRITA AL FOLIO 338, TOMO 304 DE LA SECCIÓN DE PROPIEDAD DE LA PROVINCIA DE PANAMÁ DEL REGISTRO PÚBLICO.

Como expusimos en respuesta a pregunta anterior, al desarrollar los trabajos de mensura pudimos determinar que parte del Proyecto Pacific Center fue construido en un área de 22.18 m² dentro de la finca 9654, servidumbre privada.

Esta área dentro de la finca 9654 comprende un lote de terreno que se describe de la siguiente forma: Partiendo del Punto A con rumbo Sur 85 grados 9 minutos 15 segundos. Oeste se mide una distancia de 0.46 m llegar al punto 2; desde el punto 2 con rumbo Norte 00 grados, 9 minutos 22 segundos. Oeste se mide una distancia de 98.80 m hasta llegar al punto B; desde el punto B con rumbo Sur 00 grados, 6 minutos, 54 segundos. Oeste, se miden 96.83 m hasta llegar al punto A, punto de partida. Este globo de terreno cuanta (sic) con una extensión superficial de 22.18 m².

El traslape de la finca 34002 del Proyecto Pacific Center sobre la finca 9654 fue representado en el plano ilustrativo No. 2 que aportamos con el informe pericial.” (Énfasis suplido) (Cfr. fojas 351-358 del expediente judicial).

Del dictamen citado, se destaca que el Perito Francisco Messam Martínez, designado por la sociedad accionante, dijo: **“NORTE. Al norte el Proyecto Pacific Center colinda con el Corredor Sur que tiene una servidumbre de 60.0 metros de ancho. No tiene establecida línea de construcción. Al realizar los trabajos de agrimensura pudimos determinar que en este lindero Pacific Center no respeta la servidumbre vial. La línea de propiedad debe ubicarse a los 30.0 metros desde la línea central de dicho corredor, y se encuentra a 14.0 metros de la línea central del corredor sur. Adicionalmente observamos que no existe acera paralela a la servidumbre vial del corredor sur, transgrediendo lo establecido en nuestro ordenamiento jurídico. Los hallazgos antes expuestos fueron descritos en el plano ilustrativo No. 2 que aportamos con el informe pericial. Norte.”** (Lo resaltado es de este Despacho) (Cfr. foja 355 del expediente judicial).

En la diligencia de interrogatorio del día 10 de marzo de 2022, el Licenciado José Miguel Carrillo de la firma forense Darío Eugenio Carrillo Gomila y Asociados, apoderada de la parte actora, interrogó a **Francisco Ricardo Messam Martínez**, así: **“PREGUNTADO: Diga el perito, de cuántos metros es el ancho de la servidumbre vial y línea de construcción del Corredor Sur en el área del proyecto Pacific Center? CONTESTO: El ancho de la servidumbre vial en el Corredor Sur es de 60 metros, no tiene establecida la línea de construcción. PREGUNTADO: A cuántos metros del centro de la vía del Corredor Sur está construido Pacific Center? Explique. CONTESTO: Desde el centro de la línea del Corredor Sur existe una servidumbre de 14 metros lineales, pero se ha fijado desde el centro de la línea central del Corredor Sur de 30 metros, dando así una diferencia de 16 metros en el cual Pacific Center construyó una servidumbre vial y parte del edificio.”** (Lo destacado es nuestro) (Cfr. foja 439 del expediente judicial).

Ese mismo día, el Licenciado Rodrigo Arias de la firma forense Morgan & Morgan, preguntó a **Francisco Ricardo Messam Martínez**, como a seguidas se copia: **“PREGUNTADO: Diga el perito, si conoce el contenido de la Resolución del MIVI No. 247-2002 de hace 20 años atrás, es decir, de 26 de noviembre de 2002, por la cual se modifica la servidumbre asignada al Corredor Sur, publicada en la Gaceta Oficial de 4 de diciembre de 2002. CONTESTO: El citado Ministerio de Vivienda emitió la certificación 14-1003-196- de 2022 de fecha 23 de febrero de 2022, en el (sic) cual hace constar lo siguiente: Que el Corredor Sur tiene una servidumbre vial de 60 metros de ancho, no tiene línea de construcción establecida...PREGUNTADO: En ese mismo plano al que usted se está refiriendo que examinó, se aprecia que en el lado Norte del proyecto Pacific Center y en la colindancia con el Corredor Sur, se aprecia que la servidumbre vial del Corredor Sur mide 30 metros. Le pregunto, hizo usted alguna medición en esa específica área para ver cuánto mide allí la servidumbre vial del Corredor Sur? CONTESTO: En el lindero Norte existe una servidumbre llamada corredor sur, en el cual (sic) tiene un ancho total de 30 metros de ancho y desde su línea central hacia la línea de propiedad de Pacific Center es de 14 metros, pero en la Oficina de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda, me certifica que desde el centro de la línea del Corredor Sur debe ser en vez de 14 metros, 30 metros de ancho y me he basado para mi diligencia pericial haciéndole caso al ministerio de Vivienda. PREGUNTADO: Diga el perito por qué prefirió utilizar la certificación a la que se acaba de referir como base de su informe y no las medidas reales que aparecen en el plano y que usted verificó. CONTESTÓ: Por la siguiente razón: al medir el ancho desde la línea central del Corredor Sur hacia la línea de propiedad actual referido al muro existente, verifiqué que existen los catorce metros, pero hasta el muro y al localizar el plano que indican las servidumbres viales de San Francisco, no estaba muy claro en cuanto a los anchos de las vías del perímetro de la finca 34002, por tal motivo, acudí al Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda, encontrándome de que la servidumbre de 14 metros que indica el**

plano de CIMA, no concuerda con la servidumbre de la línea central del Corredor Sur, que es de 30 metros en vez de 14 metros que indica el plano. PREGUNTADO: Cuando se refiere usted a que el MIVIOT alude a 60 metros de la servidumbre vial del Corredor Sur, por qué razón me saca usted 30 metros de la vía del Corredor Sur, si esa vía tal como lo establece el plano solo mide 30 metros. CONTESTO: Al verificar desde el center line del Corredor Sur, verifiqué en campo que el muro se encuentra exactamente a los 14 metros como línea de propiedad, **pero Ordenamiento Territorial me certifica que desde el centro del Corredor Sur es de 30 metros para ambos lados.** PREGUNTADO: Debemos entender de su respuesta que el Corredor Sur en esa área fue mal construido y debió ser más ancho de los que hoy día es? CONTESTO: Según tengo entendido y verificado en campo, que la línea de propiedad de la línea central del Corredor Sur hacia la finca 34002, verifiqué que guarda 14 metros, pero no soy yo la persona que puede decir si está bien o está mal las construcciones, ya que Ordenamiento Territorial me lo certifica que actualmente en vez de 14 metros es de 30 metros.” (La negrita es de esta Procuraduría) (Cfr. fojas 443-445 del expediente judicial).

En cuanto a ese mismo tema, en la Diligencia Pericial de fecha 15 de marzo de 2022, **Eladio Alberto Gutiérrez Gómez y Edilberto Andrés Dinger Franceschi**, designados por la empresa **Tikal Intercontinental, S.A.**, tercera interesada, fueron preguntados en los siguientes términos: “PREGUNTADOS: Digan los peritos, en torno a las servidumbres que ustedes se han referido ampliamente en su informe y en sus interrogatorios, si dichas servidumbres pueden sufrir variaciones o cambios. En caso afirmativo, expliquen. CONTESTARON: Las servidumbres pueden sufrir variaciones siempre y cuando estas sean debidamente declaradas mediante resolución y posterior publicación en Gaceta Oficial. Estas variaciones no afectan aquellos proyectos que están previamente construidos, los cuales fueron debidamente aprobados en el momento que fueron presentados a la (sic) autoridades. Es lógico pensar que se hace una probación donde se construye un edificio respetando unas medidas de servidumbre y que posteriormente esta servidumbre al ser

modificada haga que las edificaciones previas estén en incumplimiento y que por lo tanto sean susceptibles a ser demolidas. En el caso de que algo así sucediera, tendría que expropiarse o indemnizarse a los dueños de las propiedades que cumplieron con la normativa al momento que se hicieron sus obras. En el caso particular de Pacific Center, en el lindero Norte con el Corredor Sur, toda la evidencia física y documental apunta a que nosotros como peritos podamos certificar que la servidumbre es de 30 metros y no de 60 como la certificación que aparece en el expediente a foja 360. Es nuestro criterio con más de treinta años de experiencia en el mercado, tanto en topografía como en la ingeniería civil, que existe un error en dicha certificación el cual debe ser subsanado, ya que toda la información, inclusive del mismo MIVIOT, es decir, Resolución 247-2002 de 26 de noviembre de 2002, el plano demostrativo de servidumbres que aparece en su propia página web de referencia emitida mediante Resolución 327-2011 de 8 de julio de 2011, las construcciones y límites del Corredor Sur y las mediciones en campo, todo apunta a que es un error lo establecido en la certificación de 23 de febrero de 2022, visible en la foja 360. Con respecto a los otros linderos, reiteramos que los mismos se encuentran debidamente contenidos en los planos, resoluciones, planos demostrativos y coinciden con lo encontrado en campo, por lo que únicamente discrepamos en el lindero Norte.” (Cfr. fojas 467-468 del expediente judicial).

Esa es la razón por la cual la representante de este Despacho, en la Diligencia Pericial del día 14 de marzo de 2022, indicó: *“La Procuraduría de la Administración actuando en interés de la Ley en este proceso, mantiene una interrogante en cuanto a todos los planos que emergen de entidades públicas, llámese ANATI y Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, que dan una información respecto de medidas y linderos, frente a la certificación del MIVIOT visible a foja 360 del expediente judicial. Tal interrogante desde nuestra perspectiva enfrenta información que emerge de entidades públicas y que según observamos sin ser experta incide directamente en la legalidad o ilegalidad del acto que se*

examina, posición que debe asumir este Despacho al momento de emitir su concepto de fondo dentro del alegato de conclusión.” (Cfr. fojas 460-461 del expediente judicial).

Al escuchar al Perito de la parte actora como a los de la tercera interesada, se ha podido establecer que todos ellos efectuaron sus mediciones, pero que la certificación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de fecha 23 de febrero de 2022, visible a foja 360 del expediente judicial, establece otras medidas distintas a las observadas en campo, la cual fue utilizada por el Topógrafo designado por la accionante para arribar a su conclusión, al manifestar: **“NORTE. Al norte el Proyecto Pacific Center colinda con el Corredor Sur que tiene una servidumbre de 60.0 metros de ancho. No tiene establecida línea de construcción. Al realizar los trabajos de agrimensura pudimos determinar que en este lindero Pacific Center no respeta la servidumbre vial. La línea de propiedad debe ubicarse a los 30.0 metros desde la línea central de dicho corredor, y se encuentra a 14.0 metros de la línea central del corredor sur...”**, que ha de ser desestimada.

Por otra parte, el Perito **Francisco Ricardo Messam Martínez**, designado por la sociedad demandante señaló en su dictamen: **“SUR. Al Sur el Proyecto Pacific Center colinda con la vía Ramón H (sic) Jurado, Con (sic) una servidumbre vial de 20.0 metros. La línea de construcción es a 15 metros a partir del eje central de la vía Ramón H. Jurado. En este lindero pudimos determinar que el Proyecto Pacific Center no respeto (sic) el ancho de la servidumbre vial y construyó parte del muro dentro de los 10.0 metros establecidos para la servidumbre vial.”** (Cfr. foja 355 del expediente judicial).

Comoquiera que estamos ante un examen del acto acusado en interés de la Ley, para este Despacho resulta importante conocer la posición de los Peritos de la empresa **Tikal Intercontinental, S.A.**, tercera interesada, **Edilberto Andrés Dinger Franceschi** y **Eladio Alberto Gutiérrez Gómez**, y a ello nos remitimos.

“Antecedentes.-

Inicialmente se ubicó el polígono de las calles en el plano de la Gaveta 20 de lo que se denominaba La Hacienda Paitilla del año 1943, este plano nos permite ubicarnos mas no muestra el área de lo que se llamaba Punta Paitilla y por lo tanto no había una relación de interconexión de calles.

...

Posteriormente ubicamos un plano de noviembre del año 1971 del Instituto de Vivienda y Urbanismo (IVU) de la urbanización Punta Paitilla donde pudimos observar que se ubicó manual y erróneamente la calle Tomas (sic) Gabriel Duque que afecta la ubicación real de la finca 34002, a diferencia de lo marcado en el plano de 1943.

...

Igualmente, en una ampliación del área del año 1973 se observa la propiedad que mantiene la calle Tomas (sic) Gabriel Duque desfasada en dirección a lo que hoy día es el Corredor Sur.

...

En subsiguiente investigación se observó en un plano del año 1980 que se realizaba la corrección del eje de la calle Tomas (sic) Gabriel Duque, que además coincide con lo existente hoy día.

...

Continuando con la investigación observamos dos planos del año 1985 y 1986 donde existía (sic) las diversas segregaciones de los lotes existentes para la época que nos permiten verificar servidumbres de paso y de la calle 56 Este (Ramon (sic) H. Jurado).

...

Como parte de los trabajos del Corredor Sur se elaboraron planos por parte de la empresa CIMA de tal forma que se marcaran las afectaciones y se ubicaran en debida forma las propiedades colindantes con esta nueva vía. Estos planos del año 1998 establecen la nueva configuración de los lotes ubicados entre las vías Ave. 8° Sur, Ramon (sic) H. Jurado y Tomas (sic) Gabriel Duque, producto de la incorporación de la servidumbre del Corredor Sur, su acceso y un nuevo puente sobre Ave. 8° Sur.

...

De igual forma encontramos un plano del año 2003 de las fincas colindantes con el Corredor Sur que nos permiten (sic) seguir ubicando en dimensiones y localización la finca que hoy día está ocupada por el proyecto Pacific Center y colinda con el desarrollo de Paitilla Mall.

...

En el año 2012 y con base con la información anteriormente expuesta se incorpora en la finca N°34002 las fincas: 228866 –código 8708-DOC. 538232 (Lote 18B), finca 33996 – Tomo 826 – folio 366 (Lote 19B), finca 102467 – Rollo 4952- Doc. 4 (Lote 20B) y finca 34002 –Tomo 826-Folio 371 (Lote 20A), sobre la que actualmente está el proyecto Pacific Center.

...

Sobre la servidumbre entre Pacific Center y Paitilla Mall

Podemos observar que dicha servidumbre entre ambas propiedades data de por lo menos 1971 como se observa en el plano de la figura N°1 de este informe, y de igual manera lo presentamos en una fotografía obtenida en el Instituto Tommy Guardia del año 1996, donde servía de acceso a las propiedades posteriores al edificio Presidente (actualmente área de Pacific Center).

...

Con la construcción del Corredor Sur pudimos observar mediante el programa Google earth que la servidumbre fue troncada y que igualmente mantuvo su carácter de uso, para atender la Finca 33996 que quedaba rodeada entre tres Fincas a saber 228866, 102467 y 34002.

...

De manera representativa en la figura N°10 se observa que la finca 33996 era la única propiedad que requería servidumbre, ya que todas las demás propiedades contiguas tenían acceso directo a las vías Ramon (sic) H. Jurado y Tomas (sic) Gabriel Duque.

A continuación, en la figura N° 10 de manera gráfica, podemos observar que hecha la incorporación de fincas (Figura N°11) ya la servidumbre queda sin propósito, producto de que el nuevo proyecto Pacific Center no utilizaba esta vía como parte de su desarrollo, por el contrario, se sirve solamente de las vías Tomas (sic) Gabriel Duque y Ramon (sic) H. Jurado.

En el plano de segregación del año 2012 igualmente se evidencia que esta servidumbre únicamente servía a la Finca 33996 (Figura N°11), y al realizarse la incorporación pierde su necesidad como acceso para dicha Finca (visible en la figura N°14, plano incorporado).

...

Esta servidumbre privada quedo (sic) troncada por el Corredor Sur como se observa en las imágenes obtenidas en las inspecciones realizadas:

...

Actualmente está (sic) servidumbre está siendo utilizada por el Paitilla Mall como parte de su circulación de acceso para los estacionamientos de la plaza y edificio del fondo como se muestra en la Imagen N°5., a pesar de que todas las propiedades sobre las cuales se construyó el mencionado Paitilla Mall han tenido acceso a la vía pública denominada o conocida como Avenida Ramón H. Jurado.

...

Como parte de nuestra investigación encontramos que esta servidumbre es privada; que no pertenece o está constituida a favor de la finca de Paitilla Mall y que la mencionada servidumbre es una propiedad privada perteneciente a un tercero.

Habiéndose anotado las investigaciones correspondientes procederemos a responder las preguntas realizadas en la Diligencia de Inspección Judicial en el mismo orden en que fueron formuladas.

...

PREGUNTA B: Si el Proyecto Pacific Center respeta los retiros laterales y las servidumbres públicas y privadas de las vías contiguas;

RESPUESTA A LA PREGUNTA B:

El proyecto Pacific Center es un proyecto de gran magnitud con un perímetro de colindancia de 478.642 m lineales.

...

Con el propósito de verificar en sitio se realizó una toma de medidas en campo el día 23 de enero de 2022 en conjunto, llevando equipo de topografía (Estación Total) y GPS para revisar los retiros y las servidumbres.

...

Nota: Es importante señalar que los centros de las calles Ramon (sic) H. Jurado y la extensión hacia el Corredor Sur de la Calle Tomas (sic) Gabriel Duque tuvieron que ser asumidos ya que dichos centros no estaban claramente identificados por tener una carpeta asfáltica encima o carecer de un centro definido.

...

Como es visible en la imagen N°6 el centro de la vía no está visible por lo que se tuvo que tomar los cordones de la calle para ubicar un centro y posteriormente buscar los retiros hacia la propiedad de Pacific Center.

...

En la imagen N°7 no hay un centro claro de la vía Tomas (sic) Gabriel Duque en la porción que sirve de acceso al Corredor Sur por lo que se utilizó la proyección de la vía a que sube (sic) hacia el Club Unión, con el fin de determinar el centro y así con ello los retiros.

Si bien el trabajo realizado se hizo de manera científica este no está exento de tener pequeños errores producto de las premisas tenidas que utilizar al no tener un claro centro de las vías que es la referencia con la cual se establecen los retiros en la República de Panamá.

Las verificaciones se realizaron tomando como referencia la vía Tomas (sic) Gabriel Duque y de ahí en dirección izquierda hacia el límite de propiedad entre los proyectos Pacific Center y Paitilla Mall.

El dibujo resultante de esta verificación es el que se muestra a continuación.

...

En la colindancia Norte con el Corredor Sur existe una servidumbre de 30 m y un retiro de 15 m a partir del centro que no presenta discrepancia con la propiedad donde se encuentra ubicado el desarrollo Pacific Center.

En la colindancia Este en la vía Tomas (sic) Gabriel Duque se observó un retiro adicional con una diferencia de 0.286 m a favor de la servidumbre y dentro del límite de la propiedad. Es decir que Pacific Center pudo haberse extendido esta distancia hacia la calle.

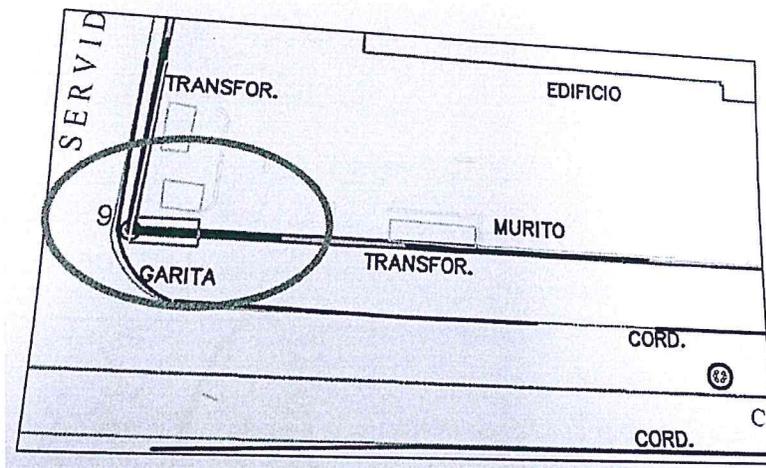
...

En la colindancia Sur con la Calle 56 Este (Ramon (sic) H. Jurado) se observaron dos (2) discrepancias:

1.- Una porción de la jardinería y acceso que se encuentra con una desviación de cero (0) hasta sesenta y cinco centímetros (65 cm) paralelo a la vía.

...

2.- Una porción de la garita de seguridad de 4.65 m por 0.94 m que se encuentra dentro del retiro de la vía.



En la colindancia Oeste con la servidumbre existente (sin nombre) es importante señalar que existe evidencia de un muro que separaba dicha servidumbre de la propiedad que hoy día es el Proyecto Pacific Center. Este muro fue la referencia para la construcción e inclusive fue rehabilitado parcialmente. Una parte hacia el norte del muro fue demolida y por lo tanto tuvo que ser reconstruido y llevado a otra posición ya que este se metía dentro de la propiedad vecina, lo cual hoy día no sucede.

...

En virtud de esta explicación encontramos dos discrepancias sobre la línea de propiedad con la servidumbre:

1.- Una porción del muro se encuentra de cero (0) a nueve centímetros (9 cm) dentro de la propiedad Pacific Center, es decir, la servidumbre está dentro de la propiedad.

2.- Otra porción del muro se encuentra de cero (0) a cuarenta y seis centímetros (46 cm) dentro de la servidumbre.

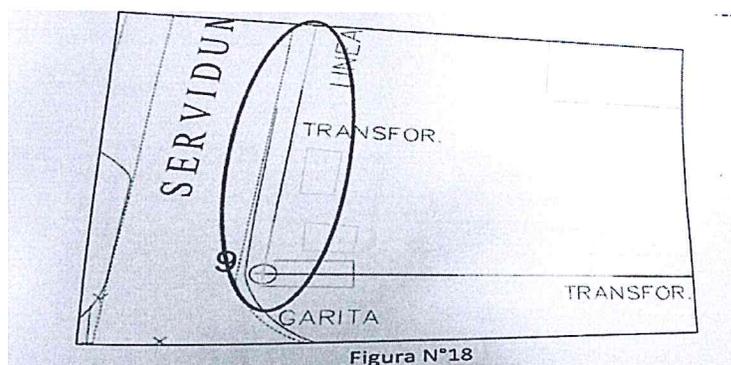


Figura N°18

A manera de conclusión y en función de que esta propiedad cuenta con 478.64 m lineales de colindancia y retiros contra cuatro vías, podemos concluir que la propiedad respeta las servidumbres y retiros contiguas (sic) **ya que las discrepancias son menores**, e inclusive frente a otra posible verificación pueden reducir o desaparecer, dependiendo de las premisas que se utilicen para determinar los centros de calle que tuvieron que ser asumidos.

PREGUNTA C: Si el proyecto o parte del proyecto se edifica dentro de la servidumbre de tránsito permanente constituida y existente en la Finca 9654, inscrita al Folio 338 Toma 304 de la sección de Propiedad de la Provincia de Panamá, del Registro Público.

RESPUESTA A LA PREGUNTA C:

...

Dicho de manera sencilla Pacific Center no utiliza la servidumbre para el desarrollo de su proyecto y en el caso particular del muro desplazado tampoco afecta la servidumbre ya que la misma tiene espacio para una jardinera como parte del ornato de ambos proyectos, por lo tanto, en ningún momento afecta la circulación y el tránsito de esta.

..." (Cfr. fojas 372-387 del expediente judicial).

En la Diligencia Pericial de 14 de marzo de 2022, los Peritos de la empresa **Tikal Intercontinental, S.A.**, tercera interesada, **Edilberto Andrés Dinger Franceschi** y **Eladio Alberto Gutiérrez Gómez**, manifestaron lo siguiente: *"PREGUNTADOS: Indiquen los peritos de cuánto es el ancho de la servidumbre municipal en este sector. CONTESTO: A nuestro criterio, existe una calle, 56Este (sic), denominada Ramón H. Jurado, cuyo propietario y guarda de la servidumbre es el Ministerio de Obras Públicas, por lo que no coincidimos con lo aseverado de que la servidumbre es municipal. Sin embargo, al existir la calle e información sobre su servidumbre, pudimos identificar que la misma es de 20 metros en su totalidad, es decir, diez metros a partir del centro para cada lado. PREGUNTADOS: En la página 15 de su informe, específicamente el punto 2 visible a foja 385, hace referencia a que la finca 34002 se traslapa dentro de la finca 9654, 0.46 centímetros. Cuál es el área afectada por la prolongación de esos 0.46 centímetros hasta volver a tocar la línea de construcción de Pacific Center, cuántos metros cuadrados hay de afectación en esa área? CONTESTARON: Para dar respuesta a la pregunta es importante señalar, que en la revisión realizada el 23 de enero con el perito de la parte actora, se observó un doble desfase de la línea de*

propiedad colindante entre ambas fincas. En la parte cercana a la garita habían 46 centímetros aproximadamente, corridos hacia la servidumbre, los cuales formaban un triángulo y llegando a un punto cero. Posteriormente, se observa e la misma (sic) línea de propiedad que era la servidumbre la que se metía dentro de la propiedad de Pacific Center; y esto puede obedecer a dos razones: La primera, es que se requiere de una tercera verificación para determinar si el hallazgo en campo es correcto ya que al ser unas medidas tan pequeñas en su desfase pueden estar sujetas a una apreciación incorrecta de la ubicación del equipo topográfico, ya que la medición realizada por el técnico topógrafo Gutiérrez, plano representado en la foja 383, figura 12, no se encontró dicha desviación, razón por la cual no procedimos a cuantificar una área (sic) específica con una afectación directa sobre la servidumbre y en el caso de que existiera habría que determinar cómo se maneja la porción en la que el muro reconstruido por Pacific Center hubiese quedado dentro de la servidumbre y de igual manera la porción en que este mismo muro haya quedado dentro de la propiedad de Pacific Center. En el escenario de que hubiese la propiedad afectado la servidumbre, el área aproximada de afectación estaría ubicada a lo largo de la jardinera o macetero en el costado derecho de a servidumbre (sic) visible en la foja 386 de nuestro informe y no sería más que un aproximado de veinte metros cuadrados. Ese muro fue rehabilitado sobre la cerca existente construida hace más de cuarenta años por lo que la reconstrucción de dicho muro pudo haber traído un vicio de años antes, pero sin que tenga consecuencia o afectación a la circulación ya que la misma posee una amplia área de jardín (Cfr. fojas 458-459 del expediente judicial).

Datos similares a los descritos en el párrafo previo fueron ampliados en la Diligencia Pericial de fecha 15 de marzo de 2022, de la que resulta interesante destacar lo manifestado por los Peritos de la tercera interesada, así: *“PREGUNTADOS: Digan los peritos, de acuerdo con su experiencia, qué elementos constructivos pueden edificarse en la franja existente entre las líneas de propiedades y la línea de construcción. CONTESTARON: ES (sic) más fácil*

*responder diciendo qué no puede edificarse y en este caso podemos decir que lo que no podía edificarse es la estructura principal, los edificios, estacionamientos, la obra macisa (sic) de la construcción. Por otro lado, todas aquellas obras como puertas cocheras, vías internas de circulación, infraestructura sanitaria potable, infraestructura eléctrica y cualesquiera otros elementos arquitectónicos son permitidos bajo la normativa panameña. Debo añadir que también existe permisibilidad de construcción entre la línea de propiedad y la servidumbre, porque de alguna manera debe haber una interconexión entre la línea de propiedad y la servidumbre ya que debe existir (sic) interconexión entre los servicios que brinda la servidumbre en una ciudad y el proyecto y estas construcciones son las acometidas potables, sanitarias, eléctricas, telecomunicaciones, los accesos para entrar y salir de las propiedades por medio de vehículos, rampas y escaleras de acceso peatonal, muros o paredes que ayuden a no ser peligroso el paso (sic) de un lugar a otro cuando hay desniveles, **jardineras** y cualquier otro elemento que pudiese ser removido con facilidad relativa en el caso de que las autoridades requieran a futuro hacer alguna modificación en dicha servidumbre.” (Cfr. fojas 465-466 del expediente judicial).*

En esa misma Diligencia Pericial, los profesionales designados por la empresa **Tikal Intercontinental, S.A.**, tercera interesada, aclararon cómo sus investigaciones, mediciones y conclusiones se expidieron según la normativa vigente en la República de Panamá (Cfr. fojas 463-468 del expediente judicial).

La evidencia descrita en los párrafos citados nos lleva a señalar que le asiste la razón a la tercera interesada, en el sentido que el permiso de construcción No. PC 893-2017 emitido el 1 de agosto de 2017, bajo análisis, que autorizó los trabajos de construcción del proyecto Pacific Center, fue expedido conforme a Derecho, por lo que no vulneran los derechos reales inscritos desde 1934 sobre la finca 9654, consistente en la **servidumbre permanente de tránsito**.

Esa es la razón por la cual la afirmación del Perito **Francisco Ricardo Messam Martínez**, designado por la sociedad demandante, cuando señaló en su dictamen: ***“SUR. Al Sur el Proyecto Pacific Center colinda con la vía Ramón H (sic) Jurado, Con (sic) una servidumbre vial de 20.0 metros. La línea de construcción es a 15 metros a partir del eje central de la vía Ramón H. Jurado. En este lindero pudimos determinar que el Proyecto Pacific Center no respeto (sic) el ancho de la servidumbre vial y construyó parte del muro dentro de los 10.0 metros establecidos para la servidumbre vial.”***, ya ha quedado desestimada, dado que en las líneas previas se ha aclarado que no hay tal afectación (Cfr. foja 355 del expediente judicial).

Por consiguiente, a juicio de esta Procuraduría en este caso no se han conculcado los artículos 337, 513 y 524 del Código Civil, así como los artículos 13 (numeral 1) y 96 del Acuerdo No. 281 de 6 de diciembre de 2016, dado que no se ha infringido la línea de construcción, el derecho a la propiedad, ni se ha impedido el uso de la servidumbre en litigio.

Por lo expuesto, esta Procuraduría solicita al Tribunal que declare **QUE ES NO ILEGAL** el permiso de construcción No. PC 893-2017 de 1 de agosto de 2017, emitido por la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá.

Del Honorable Magistrado Presidente,


Rigoberto González Montenegro
Procurador de la Administración


María Lilia Urriola de Ardila
Secretaría General