



República de Panamá
Procuraduría de la Administración
Secretaría Provincial de Chiriquí, Bocas del Toro,
Comarcas Ngäbe Bugle y Naso Tjör Di



Chiriquí, 3 de agosto de 2026
Nota C-CH-B-No.019-26

**Ref.: cesión de derechos hereditarios, permiso de construcción,
certificado de propiedad, inscripción, registro público.**

Respetado señor alcalde:

Me dirijo a usted en esta ocasión y con nuestro acostumbrado respeto, con la finalidad de dar respuesta a su escrito, recibido en esta secretaría provincial el 24 de julio de 2026, al cual se le adjuntó el criterio jurídico del despacho de asesoría legal; donde solicita nuestra opinión jurídica sobre el valor de la cesión de derechos hereditarios como documento idóneo para acreditar la propiedad o legitimación suficiente para solicitar un permiso de construcción, cuando el bien inmueble continúa inscrito en el Registro Público a nombre de un tercero y el solicitante manifiesta su intención de adquirir la titularidad mediante un eventual proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

Del análisis de la consulta planteada, se observa que la misma guarda relación con la obtención del permiso de construcción que deberá solicitar el dueño de una obra al departamento de Ingeniería Municipal, es decir el cumplimiento de lo establecido en el Acuerdo No. 18 del 14 de agosto de 2025 publicado en la *Gaceta Oficial* No. 30,402 del 11 de noviembre de 2025, por medio del cual el Concejo Municipal de Boquete dicta disposiciones concernientes a los requisitos para otorgar permisos de construcción, disposiciones sobre las construcciones, edificaciones y reedificaciones, mejoras a edificaciones, obras civiles, demoliciones, rellenos, movimientos de tierra, todo lo referente a otorgamiento de permisos de ocupación, y se incorporan disposiciones que establecen multas y sanciones a quienes incumplan todo lo dispuesto en el presente acuerdo.

Al Honorable
EDUARDO RODRIGUEZ
Alcalde Municipal
Municipio de Boquete
Provincia de Chiriquí
E.S.D.

Sobre este contexto...

Sobre este contexto se hace necesario en esta oportunidad, examinar uno de los principios rectores de mayor relevancia dentro de la administración pública, identificado como el principio de legalidad, principio que rige para los actos o actuaciones de los servidores públicos.

Este principio fundamental de derecho recogido en nuestro ordenamiento jurídico (art. 18 constitucional y artículo 34 de la Ley No. 38 de 2000), constituye el fundamento en virtud del cual todos los actos administrativos deben estar sometidos a las leyes, conforme al cual todo ejercicio de un poder público debe realizarse acorde a la ley vigente y su jurisprudencia; dicho en otras palabras, el servidor público sólo puede hacer lo que la ley le permitan.

Así pues, la solicitud a un particular del título de propiedad del lugar donde va realizar la construcción no es un acto discrecional, sino una actuación administrativa de naturaleza reglada que exige un análisis individual del cumplimiento de los presupuestos establecidos en el Acuerdo No. 18 de agosto de 2025, el cual establece en el artículo dos (2) que los permisos de construcción a que se refiere el artículo 1 (*dentro de los cuales se encuentran las cercas, remodelaciones, mejoras entre otras*), serán expedidos con base al dictamen técnico del Departamento de Ingeniería Municipal, **“sujeto a los requisitos y trámites dispuestos en el presente Acuerdo”**(el resaltado es nuestro).

En este sentido el artículo diez, del Capítulo VII, del Acuerdo No. 18 de 2025 antes citado, es claro en indicar lo siguiente:

“Artículo 10: Para obtener el permiso de construcción con el objeto de realizar construcciones, reparaciones, adiciones a edificios o ejecutar cualquier obra civil a las que se refiere el presente acuerdo, el profesional idóneo o empresa constructora deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Presentar formato proporcionado por el Departamento de Ingeniería Municipal, en donde conste: la descripción de la obra, la ubicación del lote, **registro de propiedad (finca, tomo, folio o su equivalente), nombre del dueño de la construcción y del propietario del terreno en que se ha de edificar** y el valor aproximado de la obra. Esta solicitud deberá ser refrendada y sellada por el responsable técnico de la obra, con su dirección, número de teléfono y copia de cédula (el resaltado es nuestro).

...”

Se desprende, con meridiana claridad que los actos administrativos de carácter general emitidos por los servidores públicos en el ejercicio de sus funciones deben circunscribirse estrictamente a las competencias y facultades que les confiere la ley, y en estricto cumplimiento del mandato constitucional; tal comportamiento revestirá y asegurará que el



acto emitido se presume legal; por lo tanto, debe cumplirse a partir de que el mismo quedó publicado en *Gaceta Oficial*, mientras el poder judicial no determine lo contrario.

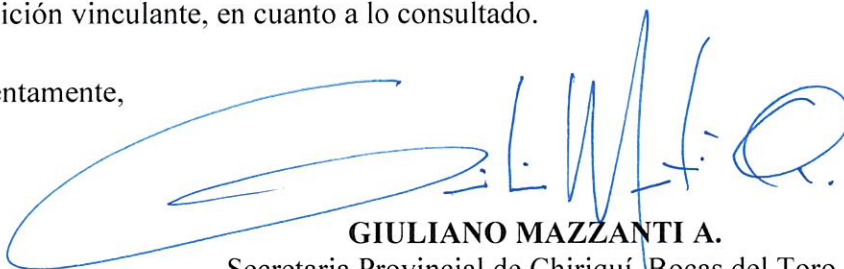
En cuanto al tema de la cesión de derechos hereditarios y el título sobre la propiedad, somos de opinión que el particular en caso de que le asista el derecho sobre la propiedad, deberá accionar la vía jurisdiccional y una vez finalizada esa etapa, solicitar se cancele el título de propiedad de la persona que aparece en el Registro Público (*sin embargo hasta que eso suceda el municipio no puede hacer cosa distinta a lo establecido en la normativa jurídica local y nacional vigente*), pues el artículo 1784 del Código Civil es claro al establecer lo siguiente:

"Artículo 1784. No se cancelará una inscripción sino en virtud de auto o sentencia ejecutoriada o de escritura o documento auténtico en el cual expresen su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos".

Por su parte, la jurisprudencia civil patria en diversos fallos ha indicado que "*Los documentos inscritos tanto en el Registro de la Propiedad como en el Civil, deben ser tenidos como ciertos y válidos mientras no sean cancelados y tal cancelación no corresponde efectuarla al Registrador, sino cuando se cumplen los requisitos consignados en el art. 1784 del Código Civil*" (ver fallo de 31 de diciembre de 1998; R.J. Diciembre, 1998, página 190).

De esta manera se da respuesta a su solicitud, reiterándole que la opinión aquí vertida, no constituye un pronunciamiento de fondo, o un criterio concluyente que determine una posición vinculante, en cuanto a lo consultado.

Atentamente,



GIULIANO MAZZANTI A.
Secretaria Provincial de Chiriquí, Bocas del Toro,
comarcas Ngäbe Buglé y Naso Tjër Di
Procuraduría de la Administración



GM/egdem
Ref. Exp.C-CH-B-No.019-26

MUNICIPIO DE BOQUETE

Recibido hoy 10 de 8 de 20
Hora: 9:35 A.M.

Firma

Fátima Cortez

Por la transparencia de la gestión gubernamental y la conectividad virtual de la administración pública.
Apartado 0815-00609, Panamá, República de Panamá *Teléfonos: 502-4300 / 500-8520

* E-mail: dsuperior@procuraduria-admon.gob.pa Página Web: www.procuraduria-admon.gob.pa*