

REPÚBLICA DE PANAMÁ



Vista Número 425

MINISTERIO PÚBLICO
PROCURADURÍA DE LA
ADMINISTRACIÓN

Panamá, 14 de junio de 2006

**Proceso Contencioso
Administrativo de
Nulidad.**

**Alegato de
conclusión**

El Licdo. Carlos Alberto Arrue Montenegro, en representación del **Ministerio de Obras Públicas**, para que se declare nulo, por ilegal, el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública 16 de 23 de febrero de 2000 de la notaría especial de San Miguelito, entre el **Municipio de San Miguelito** y la Comunidad Cristiana de Panamá Este.

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

Concurrimos ante usted con fundamento en el artículo 61 de la Ley 135 de 1943, modificado por el artículo 39 de la Ley 33 de 1943, con el objeto de presentar en tiempo oportuno nuestro alegato de conclusión en el proceso identificado en el margen superior de la presente Vista Fiscal.

La demanda propuesta por el Ministerio de Obras Públicas está enderezada en contra del contrato de compraventa celebrado mediante la Escritura Pública 16 de 23 de febrero de 2000 de la Notaría Especial de San Miguelito, por medio del cual el Municipio de San Miguelito segregó y traspasó, a título de venta, un lote de terreno de su **finca 4991**, ubicado en el sector H de Los Andes 2, corregimiento de Belisario Porras, a la Comunidad Cristiana de Panamá Este. Copia debidamente autenticada de este instrumento reposa en fojas 29 a 31 del expediente.

Consta en autos que en dicho terreno se encuentran localizadas las instalaciones de la Dirección Regional del Ministerio de Obras Públicas en San Miguelito; las cuales, según señala el apoderado legal del Ministro de Obras Públicas, han venido siendo ocupadas por dichas oficinas regionales desde hace casi 30 años.(Cfr. foja 36 del expediente judicial).

El demandante sostiene, que el contrato en cuestión deviene ilegal por su falta de conformidad con lo previsto en los artículos 98 y 99 de la Ley 106 de 1973, orgánica del régimen municipal, que indican que todos los bienes inmuebles que no sean necesarios para el uso o servicio público podrán venderse o arrendarse por medio de licitación pública y previo acuerdo del Concejo respectivo, aprobado por las dos terceras (2/3) partes de sus miembros.

Como se observa en el concepto vertido por la Procuraduría de la Administración, de foja 117 a 128, este Despacho consideró que con la culminación del contrato de compraventa impugnado sí se producía la violación del artículo 98 de la Ley 106 de 1973, pero no por haberse obviado el procedimiento de selección de contratista, sino porque la celebración del convenio no siguió el procedimiento previsto en el Acuerdo 26 de 26 de junio de 1991, por medio del cual el Consejo Municipal de San Miguelito reglamenta la tenencia, adjudicación y venta de lotes de terrenos de áreas y ejidos municipales en dicho distrito.

El artículo 98 de la Ley 106 de 1973 señala que todos los bienes municipales que no sean necesarios para uso o servicio público, podrán venderse o arrendarse por medio de

licitación pública, siguiendo las normas que para los bienes nacionales tienen establecido el Código Fiscal y las leyes que lo reforman, **exceptuándose los terrenos adquiridos por el municipio para áreas o ejidos, los cuales podrán ser vendidos o arrendados de conformidad con lo que establece esta ley y los acuerdos municipales.**

Esta norma es concordante con el numeral 9 del artículo 17 de la misma ley, el cual indica que los consejos municipales tienen competencia para reglamentar el uso, arrendamiento, venta y adjudicación de solares y lotes y demás bienes de propiedad municipal que se encuentren dentro de sus áreas y ejidos, y el artículo 141 del Código Fiscal que establece que la adjudicación y el uso de las tierras comprendidas en las áreas y ejidos de las poblaciones serán reglamentadas por los respectivos consejos municipales, de acuerdo con las leyes sobre la materia.

Actualmente se entiende que ejidos son las tierras destinadas a la expansión de las poblaciones, es decir, al crecimiento urbano, y que precisamente por estar destinadas a satisfacer la necesidad social de vivienda y espacio vital se excluyen del procedimiento de licitación pública y se someten a un procedimiento especial de venta directa. En este sentido se ha pronunciado la Honorable Sala Tercera al señalar que ejidos son: "...tierras destinadas a núcleos urbanos, relativos a la extensión de la población, dado el alto índice de crecimiento poblacional, así se desprende del artículo 141 del Código Fiscal" (Sentencia de 25 de enero de 2002).

Con fundamento en las normas anteriormente citadas, el Consejo Municipal de San Miguelito dictó el acuerdo 26 de 26

de junio de 1991, publicado en la Gaceta Oficial 21,852 de 16 de agosto de ese año, que regula la tenencia, adjudicación y venta de lotes de terrenos de áreas y ejidos de propiedad de dicho municipio.

En el artículo Primero del acuerdo en mención, cuya copia simple reposa en fojas 70 a 75 del expediente, claramente se estipula que la tenencia y venta de las tierras municipales y, **en particular de las fincas** 72491, 49802 4899, 114061, 8856, 16219, **4991**, 4646, 60958, 80159 y 58403, y todas aquellas que se adquirieran a futuro mediante compra, permuta o donación, se rigen por dicho acuerdo.

El acuerdo mencionado también establece claramente cuál es el procedimiento que debe seguirse para adjudicar un lote de estas fincas y celebrar contrato de compraventa sobre el mismo:

1. Solicitud ante el representante de corregimiento y el alcalde (artículo Décimo);
2. Fijación de edictos en la alcaldía, en la corregiduría respectiva y en el lote solicitado, así como la publicación del mismo por una vez en Gaceta Oficial y en un diario de la localidad. A partir de la publicación del edicto corre un término de diez días para que cualquier persona que se considere afectada pueda presentar oposición a la adjudicación del terreno (artículo Duodécimo);
3. Luego de vencido el término del edicto, se da traslado al personero municipal por tres (3) días para que emita concepto (artículo Decimotercero);

4. No habiendo oposición ni de particular ni del personero, el alcalde ordena mediante auto el pago del terreno (artículo Decimoquinto)
5. Firma del contrato de compraventa con el municipio, el cual debe contener, entre otras estipulaciones, la identificación de la finca de la cual se segrega el terreno y el número, área, medidas, linderos, ubicación, valor catastral y forma de pago del lote de terreno a vender.(artículo Decimosexto).
6. Cancelado el precio del lote de terreno se ordena la confección del plano catastral, que debe ser aprobado por Ingeniería Municipal, la Dirección de Catastro de Economía y Finanzas y la Dirección de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda (artículo Decimoséptimo) y se expide la resolución de adjudicación definitiva, la cual debe ser protocolizada mediante escritura pública expedida por la Notaría Especial de San Miguelito únicamente (artículo Decimonoveno).

Según consta en la Escritura Pública contentiva del contrato de compraventa cuya declaratoria de ilegalidad se demanda, dicha transacción se realizó sobre un lote de terreno que formaba parte de la finca **4991** o sea, un terreno municipal de ejido cuya venta estaba regulada por el Acuerdo 26 de 1991 y que, por tanto, no podía ser vendido a través de un procedimiento distinto al regulado en dicho reglamento. No obstante, está acreditado en autos que en la venta del lote de terreno ocupado por las instalaciones de la Dirección Regional del Ministerio de Obras Públicas en San Miguelito,

no se siguieron los trámites previstos en el Acuerdo 26 de 26 de junio de 1991.

Como puede corroborarse al reverso de la foja 18 del expediente, que corresponde a la página 36 de la Gaceta Oficial 23,986 de 9 de febrero de 2000 aportada por la parte actora con el libelo de su demanda, el Consejo Municipal de San Miguelito mediante Acuerdo 4 de 18 de febrero de 2000 autorizó al alcalde de dicho distrito para celebrar de manera directa con la Comunidad Cristiana de Panamá Este, el contrato de compraventa de un lote de terreno ubicado en la entrada de Los Andes 2, lugar donde funciona la Dirección Regional del Ministerio de Obras Públicas.

El propio alcalde del distrito de San Miguelito señala en su Informe de Conducta, visible a foja 90 del expediente judicial, que el procedimiento a través del cual se produjo la venta del globo de terreno en mención, no fue el previsto en el Acuerdo 26 de 1991, sino que, según asevera, el mismo se fundamentó en el Acuerdo 4 de 18 de febrero de 2000.

La omisión en el cumplimiento de las disposiciones sobre el procedimiento contenido en el Acuerdo 26 de 26 de junio de 1991, resulta igualmente palpable al realizarse una mera lectura de la Escritura Pública 16 de 23 de febrero de 2000 de la Notaría Especial de San Miguelito, en la cual no se transcribe la resolución alcaldicia de adjudicación definitiva, tal y como lo ordena el artículo Decimonoveno del reglamento mencionado.

Por tanto, la celebración del contrato de venta tantas veces mencionado, a juicio de esta Procuraduría resulta violatorio del artículo 98 de la Ley 106 de 1973, toda vez

que la venta de los terrenos de ejido ocupados por la Dirección Regional del Ministerio de Obras Públicas se hizo sin seguir el procedimiento establecido en el acuerdo municipal respectivo.

Por lo expuesto, esta Procuraduría reitera a los señores Magistrados de la Sala Tercera de la Corte Suprema, la solicitud de que se declare ilegal, y por tanto nulo, el contrato de compraventa consignado en la Escritura Pública 16 de 23 de febrero de 2000 de la Notaría Especial de San Miguelito, por el cual el Municipio de San Miguelito segregó y traspasó, a título de venta, a favor de la Comunidad Cristiana de Panamá Este, un lote de terreno que formaba parte de su finca 4991.

Del Magistrado Presidente,

Oscar Ceville
Procurador de la Administración

Nelson Rojas Avila
Secretario General

OC/17/au-mcs