

, 5 de noviembre de 1992.

Honorable Representante
Augusto Vega Vega
Presidente del Consejo
Municipal de Los Santos
Los Santos, Los Santos

Señor Presidente:

Me refiero a su oficio 93CM-92, de 24 de septiembre último en la que plantea interrogantes sobre la regularización de la venta de terrenos pertenecientes al Municipio de Los Santos y además nos plantea una inquietud surgida por ocupación de fincas pertenecientes al Municipio en ocupación de familias que se disputan mejor derecho en la posesión.

Lo medular de su consulta está referida al problema planteado a la finca 9450, transferida por la Nación a ese Municipio y lo hace de la siguiente forma:

"Posteriormente en el año 1979 la Nación traspasó al Municipio la finca 9450, Tomo 1562, Folio 72 y otras más, pero las mismas no han sido reglamentadas por ningún Acuerdo Municipal, por lo que quisiéramos nos aclare las siguientes dudas:

1.- Si las tierras traspasadas por la Nación del año 1979 en adelante por las ampliaciones de las áreas y ejidos y que no han sido reglamentadas, deben acogerse a los Acuerdos existentes. (N°8 de 1934 y 27 de 1961).

2.- Si las tierras municipales son transferibles a terceros.

3.- Cantidad de tierra máxima que se le puede otorgar a una persona.

4.- Después de otorgada la tierra, cuando se pireda (sic) el derecho de la misma.

5.- Cualquiera aclaración adicional que nos ayude a tomar las mejores decisiones en relación con las solicitudes de derechos posesorios y venta de tierras municipales."

- o - o -

Posteriormente se plantea el problema de conflicto de posesión y derechos surgidos entre familias que alegan por un lado la ocupación y por otro derechos hereditarios en torno a finca propiedad del Municipio y que anteriormente perteneció a la Nación. Este asunto está planteado así:

"Existe una familia que alega tener los derechos posesorios sobre cinco (5) hectáreas de tierra incluidas en la finca 9450, pero las mismas supuestamente eran de sus antepasados y fueron transferidas a los herederos actuales, hace aproximadamente 10 años otra familia está utilizando una (1) hectárea de las 5 y la misma se ha encargado de darle el mantenimiento y limpieza respectiva, cosa que no ha hecho la primera familia.

Por otra parte ninguna de las dos familias ha pagado los impuestos respectivos y ahora ambas familias han efectuado solicitud del mismo terreno (la primera, de 5 hectáreas; y la segunda de 1 hectárea).

De acuerdo a su opinión cuál de las dos familias tiene derecho al terreno o si por el contrario la propiedad pasa a ser propiedad del Municipio y relacionado con la materia que indican los Acuerdos Municipales existentes.

Según el Acuerdo 3 y 27 la solicitud debe ser dirigida al Alcalde, pero según la Ley 106 de 8 de octubre de 1973 reformada por la Ley 52 de 12 de diciembre de 1984, en su artículo 17, numerales 8 y 10, facultan al Concejo para disponer de los bienes municipales, cuál de los dos está facultado legalmente para otorgar y vender las tierras municipales."

- o - o -

En relación con la primera inquietud planteada, debemos indicarle que en efecto es potestad de los Municipios disponer de sus bienes y que su reglamentación está a cargo de los Consejos Municipales y su ejecución a través de la Alcaldía Municipal. Al menos así lo estableció la Ley 106 de 1973 en su artículo 17 en su numeral 9, que establecía lo siguiente:

"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."

- o - o -

Si bien esta norma perdió vigencia con la sentencia de 8 de mayo de 1992 emitida por la Corte Suprema de Justicia que deroga por inconstitucional el Decreto Ley 21 de 21 de noviembre de 1989, el artículo 38 de la mencionada Ley 106 dice lo siguiente:

"Artículo 38: Los Concejos dictarán sus disposiciones por medio de Acuerdos o Resoluciones que serán de forzoso cumplimiento en el distrito respectivo tan pronto sean promulgadas, salvo que ellos mismos señalen otra fecha para su vigencia."

- o - o -

Esta disposición está vigente y faculta a los Concejos para reglamentar los asuntos del Municipio siendo estos de forzoso cumplimiento mediante Acuerdos. Frente al problema de la finca 9450 inscrita al Tomo 1562, folio 72 de la sección de propiedad de la provincia de Los Santos, es evidente que en ausencia de un Acuerdo particular que reglamente lo relativo a la parcelación y venta de esa propiedad municipal, al igual que de no haberse dictado un Acuerdo general sobre la venta de bienes muebles e inmuebles, lotes y terrenos dentro del Municipio de Los Santos, el reglamento establecido en el Acuerdo N°8 de 16 de mayo de 1934, reformado por el N°27 del 27 de noviembre de 1961 deben ser aplicados a los efectos de los trámites que deban cumplir en la adjudicación.

La lectura del referido Acuerdo N°8 de 1934 sugiere unas modificaciones que deben ser elaboradas para adecuar al desarrollo moderno la urbanización o ventas de tierras en los ~~ejidos~~ ^{ejidos}, de tal suerte que la comunidad se aproveche de la mejor forma en el diseño de sus poblados, instalación de infraestructuras para servicios públicos como: alcantarillados, alumbrado público, agua potable, etc. obligando al mismo tiempo a preservar áreas para construir parques, escuelas, Centros de Salud, campos deportivos, despachos públicos, etc., elementos estos que no pueden soslayarse en urbanizaciones modernas.

Soy de opinión que puede aplicarse el procedimiento vigente introducido en los Acuerdos N°8 de 1934 y 27 de 1961 en ese Distrito.

En relación con la transferencia a terceros debo decirle que el Municipio es el propietario de las tierras y tiene facultad para parcelar los legidos y venderlos a los interesados en urbanizar, por lo cual es el interés de cada cual lo que mide la cantidad que solicita y por otro lado la disponibilidad del Municipio lo que le indica si puede conceder lo solicitado. En otros términos depende de cuantos disponga el Municipio y de sus proyectos de distribución a una o varias construcciones de vivienda.

En relación con el punto 4 le indico que si una persona adquiere la tierra en indebida forma y registra su título de propiedad, este derecho está garantizado por la Ley y la Constitución y existen formas de transferencia legal que pueden ser utilizados como la venta, la donación, permuta, dación en pago, etc. pero son actos que solo puede hacer el propietario, salvo que en una ejecución judicial le sea rematado el bien. Así pues, una vez adquirida la propiedad esta se conserva mientras viva el dueño, salvo que disponga de ella por las formas antes indicadas.

En relación con las solicitudes de derechos posesorios sobre tierra de legidos principales, es conveniente que toda solicitud sea confirmada mediante una inspección ocular del lote solicitado, consultando a los colindantes, quienes deben indicar a quienes reconocen como legítimos dueños de la parcela solicitada y para comprobar además que no hay conflictos sobre tenencia u ocupación de la tierra solicitada. Ello evitaría trámites que luego pueden ser anulados por sentencias judiciales y cuando surgen estos conflictos, debe paralizarse la tramitación de ventas por parte del Municipio hasta que las autoridades competentes hayan decidido a quien corresponde el mejor derecho mediante sentencia judicial.

En lo concerniente al problema particular de las dos familias que se disputan cinco hectáreas de las cuales un grupo alega derecho de sus antepasados que les fueron transferidos y la otra familia alega ocupación de una hectárea por determinado tiempo, lo cierto es que la finca 9450 pertenece al Municipio de Los Santos y que para que cualquiera de los dos grupos adquiera la propiedad sobre las áreas que reclaman deben hacer solicitud de compra al Municipio de Los Santos y ajustarse al reglamento contenido en los Acuerdos 8 de 1934 y 27 de 1961 ya comentados.

Así dejo contestada su consulta y espero que la aclaración sirva a los propósitos de su Despacho.

Atentamente,

LICDO. DONATILO BALLESTEROS S.
Procurador de la Administración.

/mdr.