



República de Panamá  
Procuraduría de la Administración

Panamá, 26 de febrero de 2021  
C-021-21

Honorable  
**Juan Diego Vásquez**  
Diputado de la República  
Ciudad.-

**Ref.: Ventas de terreno municipal de Villa Esperanza, Las Trancas,  
Corregimiento Rufina Alfaro, Distrito de San Miguelito.**

Honorable Diputado:

Por este medio damos respuesta a su nota número AN/HD/JDV/Nota No. 038 de 19 de febrero de 2021, recibida el día 22 de febrero, en la que nos transmite la preocupación frente a un caso particular llegado a su Despacho, correspondiente a unos lotes de terreno ubicados en Villa Esperanza, Las Trancas, que se encuentran en el Corregimiento Rufina Alfaro, del Distrito de San Miguelito y desea conocer nuestra opinión sobre: “¿Era legal esta venta con el conocimiento de la existencia por año de los residentes? que el Municipio de San Miguelito hizo a la **Cooperativa de Servicios Integrales Smart. R.L.**, y de qué forma se pueden apoyar a las personas de esa comunidad.

Sobre el particular, debo indicarle que el artículo 2 de la Ley N° 38 de 31 de julio de 2000, que aprueba el Estatuto Orgánico de la Procuraduría de la Administración, señala que las actuaciones de ésta “se extenderán al ámbito jurídico administrativo del Estado, excluyendo las funciones jurisdiccionales, legislativas y, en general las competencias especiales que tengan otros organismos oficiales”; de manera que le corresponde a la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia pronunciarse sobre la legalidad o no de las ventas de los terrenos que el Municipio de San Miguelito hizo a favor de la **Cooperativa de Servicios Integrales Smart. R.L.**, en virtud de demanda contencioso administrativa de nulidad que se presente en contra de la resolución que aprobó la venta, en el evento de que no se haya seguido los pasos establecidos en la ley.

No obstante, a manera de docencia me permito señalarle las disposiciones que guardan relación con el procedimiento de venta de terrenos municipales. Veamos:

Al respecto, los artículos 233, 237 y 242 de la Constitución Política, señalan lo siguiente:

“**Artículo 233.** Al Municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, con gobierno propio, democrático y autónomo, le corresponde presentar los servicios públicos y construir las obras públicas que determine la Ley, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación ciudadana. Así como el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones.

...

“**Artículo 237:** En cada Distrito habrá una corporación que se denominará Concejo Municipal, integrada por todos los

Representantes de Corregimiento que hayan sido elegidos dentro del Distrito...

**“Artículo 242.** Es función del Concejo Municipal, sin perjuicio de otras que la Ley señala, expedir, modificar, reformar y derogar acuerdos y resoluciones municipales, en lo referente a:

1. ...
9. Las materias vinculadas a las competencias del municipio, según la Ley”.

De acuerdo a estas disposiciones constitucionales, le corresponde a los Municipios, entre otras funciones, ordenar el desarrollo de su territorio y promover la participación ciudadana, así como el mejoramiento social y cultural de sus habitantes; y que en cada Distrito estará integrado por una Corporación que se denominará Concejo Municipal, que entre sus funciones tiene, las materias vinculadas a la competencia del Municipio, según la Ley.

La Ley N° 106 de 8 de octubre de 1973, “Sobre Régimen Municipal”, señala en su artículo 14 que los Concejos Municipales regularán la vida jurídica de los Municipios, por medio de Acuerdos que tienen fuerza de Ley dentro del respectivo Distrito; y el artículo 17 enumera las funciones de los Concejos Municipales, indicando que tendrán entre otras, la competencia exclusiva para disponer de los bienes y derechos del Municipio y adquirir los que sean necesarios para la eficiente prestación de los servicios públicos municipales, con las limitaciones que establezca la Ley, y 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 (Cfr. numerales 7 y 9 del artículo 17).

Asimismo, el artículo 98 de la referida Ley N° 106 señala que todos los bienes municipales que no sean necesarios para un uso o servicio público, podrán venderse o arrendarse por medio de licitación pública, siguiendo las normas que para los bienes nacionales tienen establecidos el Código Fiscal y leyes que lo reforman, exceptuándose los terrenos adquiridos por el Municipio para área y ejidos, las cuales serán vendidas o arrendadas de conformidad con lo que establezca esta Ley y los Acuerdos Municipales; y el artículo 99 dispone que la venta de bienes municipales deberá ser decretada por el respectivo concejo, mediante acuerdo, y se llevará a efecto por medio de licitación pública de conformidad con las reglas establecidas por la ley para la venta de bienes nacionales en cuanto fueren aplicables. Cuando se trata de bienes inmuebles se requerirá un acuerdo aprobado por las dos terceras (2/3) partes del

Por otra parte, el artículo 101 ibídem dispone que la licitación se llevará a cabo por el Tesorero Municipal del respectivo distrito y para ser postor hábil en ella se necesita consignar previamente el diez (10%) por ciento del avalúo del bien que vaya a ser rematado.

El artículo 141 del Código Fiscal nos dice lo siguiente:

**“Artículo 141.** La adjudicación y el uso de las tierras comprendidas en el área y ejidos de las poblaciones serán reglamentadas por los respectivos Consejos Municipales de acuerdo con las leyes sobre la materia. En todo caso se respetarán los derechos de los ocupantes con edificios construidos dentro del área de las poblaciones.

PARÁGRAFO 1: Aun cuando los Municipios no hayan obtenido los títulos de sus áreas o ejidos según este Código, la adjudicación y el uso de las tierras ocupadas por núcleos urbanos se regirán por los reglamentos Municipales de acuerdo con las leyes sobre la materia.

PARÁGRAFO 2: Sin embargo, podrá el Ministerio de Hacienda y Tesoro adjudicar a particulares lotes en plena propiedad dentro de las tierras reservadas a los Municipios descritos en el artículo 140, si se reúnen las siguientes condiciones: 1. Que tal adjudicación haya sido solicitada por el Municipio respectivo. 2. Que se trate de un ocupante que acredite sus derechos posesorios. 3. Que el lote que se vaya adjudicar no tenga un área mayor de 1.000 metros cuadrados. 4. Que dicho lote se ajunte, por su localización y dimensiones a la futura notificación (sic) del núcleo poblado que será objeto de reglamentación por el Municipio. 5. Que sobre dicho lote se vaya a construir una vivienda financiada por una entidad sin fines de lucro, que trabaje con fondos suministrados por organismos nacionales o internacionales, según proyecto de contrato respectivo que se le presente al Ministerio. 6. Que el pago del lote de terreno adjudicado se haga al Municipio respectivo, cuando éste dicte la reglamentación correspondiente.”

El Acuerdo N°26 de 26 de junio de 1991, “Por medio del cual se reglamenta la tenencia, adjudicación y venta de terreno de propiedad del Municipio de San Miguelito” – *cuya vigencia fue restablecida por el Acuerdo N° 101 de 6 de diciembre de 1994* –, señala en su artículo primero que la tenencia y venta de las tierras municipales, entre las cuales se encuentran las de la Finca No. 80159, se regirán por ese Reglamento.

Este Acuerdo N°26 contiene el procedimiento para las adjudicaciones, y en su artículo décimo, modificado por el Acuerdo No.36 de 24 de abril de 2001, señala que quien desee un lote de terreno municipal mediante compra para vivienda, hará la solicitud en papel simple ante el Representante de Corregimiento respectivo, y la Junta Comunal realizará la evaluación social del solicitante y pedirá a la Dirección de Ingeniería Municipal de Obras Municipales, Medio Ambiente y Desarrollo Urbano y, al Departamento de Catastro la información del estatus del lote solicitado. El Representante de Corregimiento, después de evaluar la información autorizará formalmente al solicitante, para que efectúe el trámite ante el Alcalde del Distrito.


El artículo décimo segundo de este mismo reglamento, dispone que 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 el edicto en el despacho de la Alcaldía y la Corregiduría respectiva y en el lote solicitado, y copia de este edicto deberá ser publicado por una sola vez en la Gaceta Oficial y en un diario de la localidad; en el artículo décimo tercero, se señala que transcurrido el término de fijación del edicto, se pasará el expediente al Señor Personero Municipal para que tome conocimiento y resuelva en tres (3) días hábiles.

Sobre el restablecimiento de la vigencia de este Acuerdo No.26, llamamos la atención de que en la Gaceta Oficial No. 22740 de 13 de marzo de 1995, donde se publicó el Acuerdo No.101 de 6 de diciembre de 1994, que restableció la vigencia del referido Acuerdo No. 26 de 1991, no se reproducen las normas que habían sido derogadas, lo que riñe con el artículo 37 del Código Civil que a la letra dice:

“**Artículo 37.** Una ley derogada no revivirá por solas las referencias que a ella se hagan, ni por haber sido abolida la ley que la derogó. Una disposición derogada sólo recobrará su fuerza en la forma en que aparezcan reproducida en una ley nueva, o en el caso de que la ley posterior a la derogatoria establezca de modo expreso que recobra vigencia. En este último caso será indispensable que se promulgue la ley que recobra su vigencia junto a lo que la pone en vigor”

Esperamos de esta manera haber atendido su solicitud, en los términos que nos permite la ley.

Atentamente,

  
**Rigoberto Gonzalez Montenegro**  
Procurador de la Administración



RGM/gac