



República de Panamá
Procuraduría de la Administración

Panamá, 19 de marzo de 2010.
C-34-10.

Honorable Representante
Ramiro Alberto Camargo Solís
Presidente del Consejo Municipal de Chepo
Distrito de Chepo, provincia de Panamá.
E. S. D.

Señor Presidente:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en ocasión de dar respuesta a su nota CMCH-35-2009, mediante la cual consulta a esta Procuraduría sobre el alcance o facultad que tiene el Concejo Municipal para modificar o anular un acuerdo municipal mediante el cual se vendió un globo de terreno, el cual fue elevado a escritura pública e inscrito en el Registro Público.

En atención al objeto de su consulta, resulta oportuno señalar que de conformidad con lo previsto por el artículo 14 de la ley 106 de 1973, sobre régimen municipal, los concejos municipales regularán la vida jurídica de los municipios por medio de acuerdos que tienen fuerza de ley dentro del respectivo distrito.

Asimismo, el artículo 15 de la referida ley 106 establece que los acuerdos, resoluciones y demás actos de los concejos municipales sólo podrán ser reformados, suspendidos o **anulados** por el mismo órgano o autoridad que lo hubiere dictado y **mediante la misma formalidad que revistieron los actos originales**. También señala la norma, que tales actos podrán ser suspendidos o anulados por los tribunales competentes, previo los procedimientos que la Ley establezca.

A partir de la entrada en vigencia de la ley 38 de 31 de julio de 2000, las autoridades administrativas tienen la posibilidad de revocar de oficio una resolución en firme que reconozca o declare derechos a favor de terceros, siempre que su decisión se fundamente en alguna de las causales establecidas en el artículo 62 de la misma excerta legal.

No obstante lo anterior, en el caso que nos ocupa se observa que el acto de venta surtió todos sus efectos, al ser elevado a escritura pública e inscrito en el Registro Público; por lo cual, la titularidad de dicho predio pasó a manos de un particular, constituyéndose en una propiedad privada.

La Procuraduría de la Administración sirve a Panamá, te sirve a ti.

En tal sentido, y de acuerdo con el contenido del artículo 1784 del Código Civil, 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.

La Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 27 de julio de 2006, se pronunció sobre el tema en los siguientes términos:

“Como primer punto, acceder a la petición del actor, consistente en inscribir una marginal limitante de dominio sobre la finca No. 158220 no es posible, toda vez que la Sala Tercera sólo cuenta con la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado como medida cautelar tendiente a evitar los perjuicios que de la ejecución del acto pudiera derivarse y no prevé la legislación contenciosa-administrativa el uso de otros dispositivos preventivos como los solicitados por la parte actora.

En el negocio subjudice, según se observa a fojas 8 al 11 del expediente judicial, los efectos del acto ya se surtieron, pues la Escritura Pública 1367, por la cual la Junta Comunal de Veracruz de una finca de su propiedad segrega un lote de terreno y lo vende al señor JOSE REINALDO FRANCO SALGADO, consta en el Registro desde el día 21 de febrero de 1997, y la inscripción de dicha segregación y venta dio origen a la finca No. 158220, cuyo titular era el pre-nombrado; sin embargo, a través de la Escritura Pública 9490, el señor JOSE REYNALDO FRANCO SALGADO, dona la finca 158220 a la señora AIDA CATALINA MORALES DE FRANCO, por lo cual la titularidad del predio pasa a ésta última.

En tal sentido, solamente los Tribunales de la Jurisdicción Ordinaria pueden reconocer limitaciones de dominio sobre los bienes inmuebles. Según se desprende de la lectura del artículo 1784 del Código Civil, la inscripción de un título de propiedad en el Registro Público **no puede desconocerse, ni alterarse o invalidarse, sino mediante Auto ejecutoriado o sentencia en firme, pues lo contrario supondría desconocer la certeza jurídica de que gozan las inscripciones registrales de bienes inmuebles.** De lo expuesto, **queda claro que solamente los Tribunales Ordinarios mediante Auto o Sentencia ejecutoriada pueden llevar a cabo medidas como la solicitada por la parte.”**

En virtud de todo lo expuesto, esta Procuraduría concluye que si bien el Concejo Municipal de Chepo, tiene facultad para revocar de oficio sus propios actos, dicha revocatoria sería ineficaz frente a la inscripción registral, toda vez que al tratarse de una propiedad privada, su inscripción en el Registro Público sólo puede ser

cancelada por los Tribunales Ordinarios mediante auto o sentencia ejecutoriada de conformidad con el artículo 1784 del Código Civil.

Hago propicia la ocasión para reiterarle los sentimientos de mi consideración y aprecio.

Atentamente,



Alina Vergara de Chérigo,
Secretaria General, Encargada.

AVdeCh/au.

