

C-No.128

Panamá, 11 de junio de 2001.

Honorable Señor
Alcibiades Zambrano
Alcalde Municipal del Distrito de Pedasí
Pedasí - Provincia de Los Santos
E. S. D.

Señor Alcalde:

Dando cumplimiento a nuestras funciones de Asesores de los funcionarios públicos administrativos, que nos asigna la Constitución en su artículo 217, numeral 5; y, la Ley 38 de 2000 artículo 6, numeral 1, me permito analizar lo que nos expone, en su Nota N° 186-2001, fechada 29 de mayo de 2001, respecto a cuales medidas debe adoptar la Alcaldía Municipal sobre Demanda de Lanzamiento presentada ante su Despacho, en contra de la señora Luris Cedeño.

En primer lugar debemos distinguir la figura de Lanzamiento por Intruso con respecto a la de un Desalojo, pues éstas tienden a confundirse. El intruso, es la persona que sin derecho alguno y sin conocimiento y aceptación del dueño ocupa una propiedad ajena. En cambio, el Desalojo procede cuando una persona rehusa a salir de la propiedad en la que permanecía con autorización del dueño, pero posteriormente, al vencerse su contrato de arrendamiento se convirtió en ocupante ilegal del bien.

El Lanzamiento por Intruso implica un proceso especial, en donde no se restringen o limitan las garantías del Debido Proceso, muy por el contrario, tanto el propietario como el supuesto ocupante, tienen derecho a ser escuchados y a presentar pruebas e incluso

presentar recursos que estimen convenientes dentro del proceso que ejecutan las Autoridades de Policía.

Según nos explica, en este caso, estamos frente a un "Lanzamiento por Intruso", en el que la parte demandante presenta título justificativo de propiedad y cuya finca N°22152, inscrita al Rollo 1, Documento 4, Asiento 1, de la Sección de Propiedad del Registro Público, de la Provincia de Los Santos es de su propiedad, mismo que fue adjudicado por la Alcaldía Municipal del Distrito de Pedasí mediante Resolución N° 14-2001 de 26 de marzo de 2001 a la señora Sofía Cedeño de Moreno y en el cual, se le limitó el uso por la parte sur y al lado este, la misma acepta tácitamente la línea de construcción que se le demarque y todo lo que se refiera a servicios de utilidad pública construcción de calles, obras de beneficio comunal y las que señalen las leyes nacionales o municipales.

En estos casos de Lanzamiento por Intruso la norma jurídica que se refiere concretamente a ellos, es decir, el artículo 1399 del Código Judicial, es clara al disponer que si el ocupante del bien no exhibiere título explicativo que justifique la ocupación, el Lanzamiento se llevará a cabo de manera inmediata.

Ello tiene sentido, por el hecho de que en estos casos, lo que en realidad se pretende con el mecanismo de Lanzamiento por Intruso es que la autoridad de policía le brinde a las personas que, en un momento dado tienen la posesión o la tenencia material del bien inmueble, el auxilio de la justicia, ante la acometida perturbadora del intruso, ya que de lo que se trata es de respetar el principio constitucional que consagra y protege la propiedad privada. (Cfr. Artículo 44 de la Constitución Política). Esto es independientemente, de que con posterioridad, la situación sea sometida a la decisión de la justicia ordinaria, a fin de determinar lo que corresponde a cada uno, según el Derecho, en sentido estricto. (Ver, Consulta No.171 de 23 de agosto de 1993, emitida por este Despacho).

De allí, que en estos casos, la Autoridad de Policía debe ejecutar la orden de Lanzamiento "inmediatamente", salvo que el intruso pruebe ante la Autoridad de Policía que ha promovido un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, en donde sí deberá suspenderse el proceso de lanzamiento y esperar el resultado del juicio de

prescripción adquisitiva de dominio. Esto puede ocurrir cuando el ocupante tiene más de 15 años de estar en posesión del inmueble y ha presentado una demanda formal ante un Juez de Circuito. Esta ha sido la excepción que ha establecido la Corte Suprema de Justicia, en materia de Lanzamientos por Intruso. (Ver. FALLOS de 23 de mayo de 1991; de 1° de Octubre de 1993; y, de 30 de septiembre de 1994, todos emitidos por el PLENO de la Corte Suprema de Justicia.) No obstante, la situación expuesta, no es la que se está examinando, ya que la propietaria ha presentado título justificativo, en el que demuestra ser la propietaria de dicho inmueble, en ese sentido, el Municipio debe proceder con la medida precautoria de Lanzamiento por Intruso.

En cuanto a la situación de la Intrusa, el Municipio, en conjunto con el Honorable Representante, de la Comunidad deberá comprometerse a reubicar a la ciudadana; mientras tanto, debe señalársele a la propietaria que deberán darle un plazo a efectos de proceder a reubicar a la señora por las razones o condiciones en que la misma se encuentra.

Por otro lado, es nuestro deber el advertir, que la propietaria no puede construir sobre dichas áreas, ni arrendarlas, ni enajenarlas, ni gravarlas en ninguna forma, ya que son bienes de uso público, de acuerdo al artículo 105 de la Ley 106 de 1973, sobre este efecto, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, en Fallo de 5 de septiembre de 1997, en materia de servidumbre dispuso:

“La Sala después de estudiar el contenido del artículo 5 de la Ley 106 de 8 de octubre de 1973, que a juicio de la parte actora fue interpretado erróneamente, razón por la que igualmente fueron vulnerados los artículos 3 y 17 numeral 22 de esa misma Ley, no coincide con lo planteados por la parte actora, pues los actos acusados tienen una naturaleza jurídica distinta a la de actos de naturaleza expropiatoria que le otorga el apoderado judicial de la parte actora. En primer lugar y como antes indicamos, no están ante una parte o la totalidad de una finca de propiedad particular, requerida para una obra

de utilidad pública o de beneficio social, aspectos éstos que deben converger conjuntamente con un procedimiento legal para que se configure la expropiación. En segundo lugar, y contrario a lo expuesto por el apoderado

judicial de la parte actora no se le ha dado una interpretación errónea al artículo 105 de la Ley 106 de 8 de octubre de 1973, pues mediante los actos acusados se permitió y se condicionó el "uso" de una servidumbre, que es un bien de dominio público, **mas no se dispuso de ella ni se delegó a particulares para hacer efectivos los derechos reales que el mismo artículo en referencia no permite.** Lo anterior indica, que de poder los particulares disponer de las edificaciones y mejoras construidas sobre ese bien de dominio público, estarían ejerciendo indirectamente un derecho real sobre los bienes cuyo uso sólo es permitido, lo cual sería contrario a la letra y el espíritu del artículo 105 de la Ley 106 de 1973, el cual no sólo se ciñe a prohibir expresamente a los entes correspondientes sobre la disposición de los bienes municipales de usos para los efectos reales, sino a todo lo que ello conlleva. (Resaltado y subrayado nuestro)

Del Fallo antes reproducido, se extrae con claridad, que los bienes municipales de uso común (tales como: servidumbres, caminos, veredas, y calle etc.) no podrán ser enajenados, arrendados, ni gravados en ninguna forma (Artículo 105 de la Ley 106 de 1973); de igual manera, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia fue taxativa al señalar que se prohíbe expresamente a los entes correspondientes (ya sea: Alcaldes, Consejos Municipales) disponer de estos bienes municipales de uso común para los efectos reales y también todo lo que conlleve. (V. Fallo de 2 de enero de 1997 R. J. Pág.)

Por todo lo anterior, este Despacho le recomienda al Municipio de Pedasí, advertir a la propietaria que sobre la línea de construcción, lo que es el área de vereda o servidumbre pesa una limitante, y es que sobre esta no se puede disponer, ya que el artículo 105 de la Ley 106 de 1973, señala que sobre los bienes de uso común, no podrán ser enajenados, arrendados, ni gravados en ninguna forma. En ese sentido, estos podrán pasar inmediatamente al Municipio, cuando así lo requieran para alguna utilidad pública, construcción de calles etc., tal como se señala en la Resolución N° 14 de 26 de marzo de 2001, instrumento legal que debe tomar en cuenta la propietaria.

En esto términos dejo expuesto el criterio este Despacho, me suscribo de Usted, atentamente.

Original } Alma Montenegro de Fletcher
Firmado } Procuradora de la Administración

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración.

AMdeF/20/cch.