

Panamá, 29 de julio de 1999.

Honorable Representante  
Profesor Adolfo Amaya R.  
Presidente de la Junta Comunal  
de Arraiján. Distrito de Arraiján  
Provincia de Panamá.

Señor Presidente:

Nos referimos a su Nota REG-JCDEA-195, fechada 14 de junio de 1999, recibida en este Despacho el día 17 de junio del presente año; concerniente a un problema suscitado con seudos dirigentes del regimiento de Burunga, Distrito de Arraiján, con la finca 1188, Tomo 120, inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

Según nos plantea en su exhorto, la Junta Directiva de la Junta Local, en reunión celebrada con los moradores del regimiento de Burunga, aprobaron la venta de tres (3) lotes de terrenos de 900 M2, para llevar a cabo la canalización de una quebrada que pasa por la mitad del proyecto "El Pantanal". Este proyecto inicio con la limpieza y canalización de las aguas servidas y pluviales para evitar el peligro de las alimañas y la contaminación ambiental.

Añade, que un grupo de dirigentes ha mantenido un acoso político contra la Junta Comunal y Local, presentando Denuncia ante el Ministerio Público y el Poder Judicial por la venta de lotes servidos en el Regimiento de Burunga.

Concretamente nos consulta, si la Junta Comunal, puede donar, adjudicar o vender lotes que se encuentren dentro de los ejidos municipales de un Distrito?

En primer lugar, debo manifestarle que esta Procuraduría de la Administración, se ha pronunciado en reiteradas ocasiones sobre la temática consultada, no obstante, con el ánimo de ofrecerle orientación jurídica; dando con ello cumplimiento a nuestras funciones legales y constitucionales consagradas en el artículo 348 numeral 4, procedo a externarle mi criterio legal sobre el punto en consulta.

La Ley 106 de 1973, "Sobre Régimen Municipal", en su artículo 17, consagra entre sus atribuciones, la competencia que tienen los Consejos Municipales, para adjudicar o vender tierras municipales. Veamos:

¿Artículo 17. Los Consejos Municipales tendrán competencia exclusiva para el cumplimiento de las siguientes funciones:

1...

...

7. Disponer de los bienes y derechos de los Municipios y adquirir los que sean necesarios para la eficiente prestación de los servicios públicos municipales, con las limitaciones que establezca la Ley.

...

9. Reglamentar el uso, arrendamiento, venta y adjudicación de solares y lotes, y demás bienes municipales que se encuentren dentro de las áreas y ejidos de las poblaciones, y de los demás terrenos municipales.¿

En concordancia están los artículos 98 y 99 de la misma excerta que dice:

¿Artículo 98. 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. Se exceptúan los terrenos adquiridos por el Municipio para área y ejidos, los cuales serán vendidos o arrendados de conformidad con lo que establezca esta Ley y los Acuerdos Municipales.

Parágrafo: Se excluye el requisito de la licitación pública en las transacciones contractuales que celebren los municipios, ya sea con la nación o con las Instituciones Autónomas o Semiautónomas del Estado.¿

Artículo 99. La venta de bienes municipales deberá ser decretada por el respectivo Consejo, 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 trate de bienes inmuebles se requerirá un acuerdo aprobado por las dos terceras (2/3) partes del Consejo.¿

De los artículos transcritos se evidencia que son los Consejos Municipales, los que tienen la facultad legal para vender o arrendar los bienes municipales, ya sea que éstos no sean necesarios para uso o servicio público; o bien hayan sido adquiridos para área y ejidos.

Ahora bien, es importante destacar que el artículo 98, de la citada Ley establece dos excepciones importantes, en las que no requieren procedimiento de Licitación Pública y la aprobación de las dos terceras (2/3) partes del Consejo Municipal a saber:

1. Los casos en que el Municipio contrate con la Nación, instituciones autónomas o semiautónomas del Estado.

2. Los terrenos adquiridos por el Municipio para área o ejidos municipales.

El procedimiento de venta, para la clasificación de bienes municipales contenida en el primer párrafo del artículo 98, se encuentra desarrollada en los artículos 99, y subsiguientes de la Ley 106 de 1973. El mismo, se inicia con un Acuerdo emitido por el Consejo Municipal, quien la decreta, y luego se lleva a cabo la Licitación Pública de conformidad con las disposiciones jurídicas que regulan la venta de bienes nacionales que contiene el Código Fiscal. (Este procedimiento se aplica a los casos de arrendamiento. Artículo 104 de la Ley 106/73). El Tesorero del respectivo Distrito es el funcionario encargado de llevar a cabo la Licitación.

Para ello debe realizarse previamente un avalúo del bien, con la finalidad de determinar el valor real del mismo, que por ende, indicará el precio de venta. La Licitación debe anunciarse con anticipación (por lo menos quince días calendario, según el artículo 32, del Código Fiscal), mediante avisos que permanecen expuestos al público durante dicho plazo; deban publicarse en la Gaceta Oficial, y en uno o más periódicos no oficiales de reconocida circulación de la cabecera del respectivo Distrito y de la población en que estuviere situado el bien. (Cf. Artículo 100 de la Ley 106 de 1973.)

Los postores hábiles deben consignar, previamente, el diez por ciento (10%) del avalúo del bien que vaya a ser rematado. El proceso de licitación se rige por lo que establecen las normas especiales que tratan la materia. Culminada la licitación, el Tesorero procede a devolver a los postores vencidos, las sumas consignadas por ellos en calidad de fianza. El postor favorecido que no pague el precio dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a la adjudicación provisional, perderá el depósito dado en garantía (Artículo 102 de la Ley 106 /73).

Como puede observarse, no hay posibilidad de arrendar o vender un bien municipal, si antes no se efectúa el trámite de Licitación Pública, que exige la ley 106 de 1973 y el Código Fiscal, salvo las excepciones que plantea el artículo 98, de la mencionada Ley. Además cuando se trate de bienes inmuebles se requerirá un acuerdo aprobado por las dos tercera (2/3) partes de los miembros del Consejo Municipal.

Lo anterior nos lleva a afirmar que toda venta de bien inmueble (tierras municipales) debe ser decretada por el Consejo, a través de Acuerdo respectivo. Los procedimientos a seguir en las adjudicaciones y ventas de terrenos adquiridos para área y ejidos por los Municipios deben ser regulados mediante Acuerdo Municipal, el cual facultará al Alcalde, para que a través de una Resolución Alcaldía, adjudique o venda el lote de terreno correspondiente.

Reiterando, corresponde al Consejo Municipal, exclusivamente la reglamentación del uso, venta, arrendamiento y adjudicación de solares o lotes y demás bienes municipales ubicados dentro de las áreas y ejidos de los poblados y demás tierras municipales. La venta de estos bienes inmuebles, decretada por los Consejos, deberá estar desarrollada en un Acuerdo Municipal de conformidad con lo que dispongan sus leyes.

Este Despacho recomienda al señor Representante, plantear la problemática social, que padecen los residentes en Burunga, y los invasores de tierras, al Consejo, para efectos de que a través de un Acuerdo se legalice su status.

En espera de haber absuelto satisfactoriamente su inquietud, me suscribo del señor Presidente, con la seguridad de mi respeto y consideración.

Atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher  
Procuradora de la Administración.

AMdeF/20/cch.

¿1999: Año de la Reversión del Canal a Panamá¿