



República de Panamá
Procuraduría de la Administración

Secretaría Provincial de Coclé

Penonomé, 20 de febrero de 2025
C-CO-002-2025

Honorable Representante:

Referencia: Derecho de Propiedad de la Junta Comunal sobre un bien inmueble y la representación de la comunidad.

La Procuraduría de la Administración, en atención a sus facultades y atribuciones que establece la ley 38 de 31 de julio de 2000, de servir de Consejera Jurídica de los servidores públicos administrativos que nos consulten, respecto a determinada interpretación de la ley o el procedimiento que se debe seguir en caso concreto, tiene a bien dar respuesta a su Nota JCJD N° 31-034-2025 de 31 de enero de 2025, la cual guarda relación con el derecho de propiedad sobre un lote de terreno en la comunidad de Juan Díaz en el cual se ubica la Casa de la Cultura, según se establece en la documentación que adjunta en su nota; y en la que solicita emitamos nuestra opinión jurídica sobre el estatus de dicho terreno.

En primer lugar, debemos indicar que, tratándose de un bien inmueble corresponde al Registro Público certificar los datos referenciales generales, tales como número de finca, superficie, ubicación, dueño, gravámenes, y cualquier otra condición del mismo, siempre que el bien inmueble se encuentre debidamente inscrito. En ese sentido, el artículo 1753 del Código Civil, establece lo siguiente:

Artículo 1753. El Registro Público tiene los objetos siguientes:

- 1. Servir de medio de constitución y transmisión del dominio de los bienes inmuebles y de otros derechos reales constituido en ellos;**
- 2. Dar eficacia y publicidad a los actos y contratos que le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de los mismos bienes;**

Luis F Martínez
Presidente de la Junta Comunal de Juan Díaz
Distrito de Antón



Establecer...

* Recibido por
Y/C 24/02/25
8:39 am.

3. Establecer de modo fehaciente todo lo relativo a la capacidad de las personas naturales, a la constitución, transformación o extinción de personas jurídicas, a toda clase de mandatos generales y a todas las representaciones legales; y
4. Dar mayores garantías de autenticidad y seguridad a los documentos, títulos o actos que deben registrarse. (El resaltado es nuestro)

Cabe indicar que, como se deduce de la norma citada, en principio todo acto jurídico que recaiga sobre un bien inmueble requiere de su inscripción en el Registro Público; exigiéndose, además, que los mismos consten en escritura pública, tal cual lo indica el artículo 1756, mismo que transcribimos a continuación:

Artículo 1756. Sólo pueden inscribirse en el Registro Público los títulos que consten en escritura pública, de sentencia o auto ejecutoriado o de otro documento auténtico, expresamente determinado por la ley para ese efecto.

En otro aspecto, relacionado con la representación de la comunidad, circunscribiéndonos a los habitantes del corregimiento, debemos señalar que la Constitución Política de la República en el primer párrafo del artículo 250 establece que, "*En cada corregimiento habrá una Junta Comunal que promoverá el desarrollo de la colectividad y velará por el desarrollo de sus problemas*"; norma que es recogida en el artículo 1 de la Ley 105 de 8 de octubre de 1973, que señala lo siguiente:

ARTÍCULO 1 – En cada corregimiento habrá una Junta Comunal que impulsará la organización y la acción de la comunidad para promover su desarrollo social, económico, político y cultural y para velar por la solución de sus problemas.

Sobre el tema de la representación de la comunidad, el artículo 2 de dicha Ley dice:

Artículo 2. Las Juntas Comunales son organizaciones que representan a los habitantes del Corregimiento.



Por...

Por lo anterior, somos del criterio que, como presidente de la Junta Comunal de Juan Díaz, deberá verificar que el bien inmueble se encuentre inscrito en el Registro Público a nombre de su Junta Comunal; y de no ser así, iniciar los trámites, en nombre de dicha Junta, para la adjudicación de dicho terreno ante la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, si es que el bien es propiedad del Estado, o ante el Municipio, en el supuesto de ser parte de los bienes de éste. Por otro lado, si el bien fue donado por un particular con título de propiedad, deberá formalizar el contrato de donación en escritura pública e inscribirlo en el Registro Público, previo cumplimiento de las disposiciones en materia de contratación pública.

Finalmente, le informamos que carecemos de competencia para determinar la validez de los actos administrativos emitidos por el Concejo de Antón, pues los mismos son actos administrativos materializados, acuerdos emitidos por el Concejo, en los que se encuentra involucrada otra institución autónoma del Estado; por lo que corresponderá a la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia dirimir en vía jurisdiccional el asunto, en caso de existir un conflicto en vía administrativa. Lo anterior es con fundamento en los numerales 3, 6 y 7 del artículo 97 del Código Judicial, los cuales disponen lo siguiente:

ARTÍCULO 97. A la Sala Tercera le están atribuidos los procesos que se originen por actos, omisiones, prestaciones defectuosas o deficientes de los servidores públicos, resoluciones, órdenes o disposiciones que ejecuten, adopten, expidan o en que incurran en ejercicio de sus funciones o pretextando ejercerlas, los funcionarios públicos o autoridades nacionales, provinciales, municipales y de las entidades públicas autónomas o semiautónomas. En consecuencia, la Sala Tercera conocerá en materia administrativa de lo siguiente:

1. ...

3. De los Recursos Contenciosos en los casos de adjudicación de tierras y de bienes ocultos.

4. ...

6. De las cuestiones que se susciten en el orden administrativo entre dos o más municipios o entre dos o más instituciones autónomas o entre un municipio y la Nación o entre una institución autónoma y la Nación o entre cualesquiera de ellas;



De

7. De los acuerdos o cualquier acto, resolución o disposición de los Consejos Provinciales, los consejos municipales, juntas comunales y juntas locales o de las autoridades y funcionarios que de ellas dependan, contrarios a las leyes, a los decretos que las reglamenten o a sus propias normas;

8. ...

De esta manera damos respuesta a su solicitud indicándole que la opinión aquí vertida, no constituye un pronunciamiento de fondo, o un criterio concluyente que determine una posición vinculante para la Procuraduría de la Administración, en cuanto al tema de consultado.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle la seguridad de mi alta consideración.



Eryn Celso Arcia González
Secretaría Provincial de Coclé
Procuraduría de la Administración

