



República de Panamá  
Procuraduría de la Administración

Panamá, 27 de noviembre de 2019  
C-SAM-31-19

Licenciada  
**Rosela Nasta**  
Juez de Paz del Corregimiento de  
Cristóbal Este  
Provincia de Colón  
E. S. D.

**Ref. Instancia competente para conocer de los procesos de lanzamiento por intruso, en razón de quien sea el titular del bien inmueble ocupado.**

Señora Juez:

En cumplimiento de las atribuciones que nos otorga la Constitución y en especial por la facultad contenida en el numeral 1 del artículo 6 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, de servir de Consejero Jurídico de los servidores públicos administrativos que nos consultaren, tengo el agrado de dirigirme a usted en ocasión de contestar su Oficio N° 530 de 1 de noviembre de 2019, recibida en este Despacho de la Procuraduría, el día 8 de noviembre de 2019, en la en la cual nos formula las siguientes preguntas:

1. ¿Para solicitar un desalojo o un lanzamiento por intruso, en aquellos inmuebles, propiedad del Banco Hipotecario, no sería el Banco Hipotecario, quien debe solicitarlo, como propietario del bien inmueble?
2. ¿El adjudicatario de un bien inmueble, propiedad del Banco Hipotecario, al momento que cede, traspasa, renta, dicho bien, sin autorización previa y expresa del banco, pierde su derecho sobre el mismo?

En relación a su primera interrogante, esta Procuraduría de la Administración es del criterio jurídico, que de conformidad con el literal b del artículo 159 del Código Judicial, quien solicita o puede presentar un proceso civil de lanzamiento por intruso, siendo el bien inmueble propiedad del Estado, es el Banco Hipotecario Nacional. Entendiéndose con ello, que la competencia de estos procesos es de los Jueces de Circuito Civil. Sobre su segunda interrogante, somos de la opinión, que corresponde a la política o reglamentación del banco, la determinación sobre mantener la adjudicación del bien que se haya cedido o rentado a otra persona sin la autorización de la entidad bancaria estatal.

No obstante lo anterior, antes de desarrollar la respuesta al tema consultado, consideramos oportuno informarle, que esta Procuraduría de la Administración con fundamento a lo

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

*Apartado 0815-00609, Panamá, República de Panamá \*Teléfonos: 500-3350, 500-3370 \* Fax: 500-3310*

*\* E-mail: [proadmon@procuraduria-admon.gob.pa](mailto:proadmon@procuraduria-admon.gob.pa) Página Web: [www.procuraduria-admon.gob.pa](http://www.procuraduria-admon.gob.pa)*

establecido en los artículos 6 numeral 6 y 10 de la Ley 38 de 2000, emitió la Resolución No.DS-070-19 del 27 de mayo de 2019, en la cual resolvió delegar en cada una de las Secretarías Provinciales, la presentación y tramitación de las quejas, denuncias y consultas que se presenten en contra de los servidores públicos, con lo cual se procura brindar a la comunidad una atención más cercana conforme lo dispone la Constitución y la Ley. En ese sentido, le informamos, que para futuras peticiones, las mismas pueden ser formuladas ante nuestra Secretaría Provincial de la Procuraduría de la Administración, en la provincia de Colón.

Expuesto lo anterior, pasamos a desarrollar nuestras conclusiones sobre su consulta, con fundamento en los siguientes argumentos:

De su primera interrogante inferimos el interés de conocer quién puede presentar un proceso de lanzamiento por intruso, cuando el bien inmueble sea propiedad del Banco Hipotecario. En este sentido resulta necesario transcribir el contenido del literal b del artículo 159 del Código Judicial que señala lo siguiente:

“Artículo 159. Es competencia de los Jueces de Circuito conocer en primera instancia:

a....

b. Los procesos civiles en que figuren como parte el Estado, los municipios, las entidades autónomas, semiautónomas, descentralizadas y cualquier otro organismo del Estado o del municipio; y”. (Lo resaltado es nuestro).

La norma mencionada, define exclusivamente a los Jueces de Circuito como los competentes para conocer de los casos o procesos civiles (lanzamiento por intruso), cuando el objeto del mismo guarde relación con el Estado. En ese sentido, si un bien inmueble cuyo propietario es el Banco Hipotecario Nacional, aun cuando quien lo ocupe no sea su titular (subarrendador), quien debe interponer el proceso de lanzamiento por intruso es la entidad estatal y la instancia donde se deberá ventilar o interponer la demanda, será ante los Juzgados de Circuito Civil.

No obstante lo anterior, resulta oportuno comunicarle la opinión vertida por el Primer Tribunal Superior de Justicia de la Corte Suprema de Justicia, al momento de resolver un recurso de apelación relacionado con la instancia competente para conocer de un proceso de lanzamiento por intruso, donde el objeto del mismo, tenga relación con un bien inmueble del Estado:

Resolución de 20 de marzo de 2014:

“...VISTOS:

Dentro del Proceso Sumario de Lanzamiento por Intruso interpuesto por la CAJA DE AHORROS contra el señor LUIS ARTURO SERRANO CHACÓN y LOS DEMÁS

*Procuraduría de la Administración sirve a Panamá, le sirve a ti.*  
Apartado 0815-00609, Panamá, República de Panamá \* Teléfonos: 500-3350, 500-3370 \* Fax: 500-3310  
\* E-mail: [procadm@procuraduria-admon.gob.pa](mailto:procadm@procuraduria-admon.gob.pa) Página Web: [www.procuraduria-admon.gob.pa](http://www.procuraduria-admon.gob.pa) \*



OCUPANTES DE LA FINCA N°311498, el Juez Segundo de Circuito de lo Civil del Tercer Circuito Judicial de Panamá, dictó el Auto N° 357 de fecha 8 de julio de 2013, por cuyo conducto dispuso lo siguiente:

.....  
.....

Según se desprende del contenido de los hechos en los que aparece apoyada la pretensión demandada por la CAJA DE AHORROS, la presente controversia puede resumirse de la siguiente forma: El señor Luis Arturo Serrano Chacón (deudor) suscribió con la CAJA DE AHORROS Contrato de Préstamo con garantía hipotecaria y anticrética sobre la Finca N° 311498, inscrita al Documento 1798852 de la Sección de la Propiedad del Registro Público, Provincia de Panamá, ubicada en el Distrito de La Chorrera, Corregimiento de Puerto Caimito, Residencial Brisamar, Calle 13, Casa 326; préstamo este que fue incumplido por el deudor, razón por la cual el Juzgado Ejecutor de la CAJA DE AHORROS inició Proceso Ejecutivo de Cobro Coactivo contra el deudor-ejecutado hasta la concurrencia de la suma de B/.18,311.67; el cual culminó con el Auto N° 83-13 de fecha 30 de enero de 2012, a través del cual se adjudica definitivamente a la CAJA DE AHORROS la aludida Finca N° 311498, operación que quedó inscrita en el Registro Público el día 25 de febrero de 2013, bajo el Asiento 31812 del Tomo 2013.

Sigue explicando la citada apoderada judicial que como quiera que en la actualidad la citada Finca N° 311498 está siendo ocupada por personas que no poseen autorización tácita ni expresa de la CAJA DE AHORROS para permanecer en el referido bien inmueble, dicha entidad Bancaria como **legítima propietaria solicita el Lanzamiento por intruso** de los ocupantes de la Finca N° 311498, inscrita al Documento 1798852 de la Sección de Propiedad del Registro Público, ubicada en el Distrito de La Chorrera, Corregimiento de Puerto Caimito, Residencial Brisamar, Calle 13, Casa N° 326. (Lo resaltado es nuestro).

Por último, la Licenciada ISIS VANESSA GARCÍA pone de manifiesto que mediante consulta realizada por el Director de la Caja de Seguro Social a la Procuraduría de la Administración en relación a tema relacionado, esta última dejó expresado el siguiente criterio:

"Esta disposición, por demás específica, le confiere competencia a los Juzgados de Circuito en estos casos, en razón de la calidad que reviste a las instituciones estatales

descritas, con absoluta prescindencia del tipo de proceso, por lo que no caben alusiones a procesos señalados en el ordinal 13 de la norma en mención del ordenamiento judicial' (Ministerio de Vivienda vs. Domiciano Jaen)(las negrillas son nuestras).

De las consideraciones anotadas se infiere que para saber a **quién corresponde la competencia para conocer de las controversias civiles en materia de lanzamiento por intruso**, en las que figuren como partes una o más entidades estatales, se deberá atender al criterio subjetivo o de la calidad de las partes, que contempla el artículo 159 del Código Judicial. (Lo resaltado es nuestro).

En consecuencia, es la opinión de este Despacho que la autoridad competente para conocer de los procesos civiles de lanzamiento por intruso: en los que al menos una de las partes sea una entidad del Estado, será el juez de circuito." (Lo subrayado es nuestro).

.....  
.....

Corresponde, entonces, a esta Superioridad, la tarea de enjuiciar el mérito legal del tema que se debate en la alzada propuesta por la parte demandante.

En opinión de este Tribunal, no le asiste razón al Juez a-quo, en cuanto al rechazo de la admisión de la demanda, por las consideraciones que pasamos a explicar.

Como cuestión previa, considera pertinente esta Colegiatura recordar que la jurisdicción es la facultad de administrar justicia, y que conforme al artículo 229 del Código Judicial, la jurisdicción civil ordinaria conocerá de todo asunto que no sea atribuido por Ley a jurisdicciones especiales.

Así, pues, a tenor de lo dispuesto en el literal b) del artículo 159 del Código Judicial, es competencia de los Jueces de Circuito conocer en primera instancia de "Los procesos civiles en que figuren como parte el Estado, los Municipios, las entidades autónomas, semiautónomas, descentralizadas y cualquier otro organismo del Estado o del Municipio"; la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia de fecha 21 de octubre de 1999, ha señalado que dicha norma debe interpretarse en el sentido de que es competencia de los Jueces de Circuito conocer de los procesos en que el Estado o sus instituciones figuren como entes de derecho civil, por la naturaleza de la actuación que los vincule al caso, pero ello, como excepción al principio de que la tendencia moderna es que todo caso en que esté involucrado el Estado, debe ser resuelto por la jurisdicción Contencioso Administrativa.

*Procuraduría de la Administración sirve a Panamá, te sirve a ti.*  
Apartado 0815-00609, Panamá, República de Panamá \* Teléfonos: 500-3350, 500-3370 \* Fax: 500-3310  
\* E-mail: [procadm@procuraduria-admon.gob.pa](mailto:procadm@procuraduria-admon.gob.pa) Página Web: [www.procuraduria-admon.gob.pa](http://www.procuraduria-admon.gob.pa) \*



Es decir, no basta que una de las partes dentro de la relación contractual sea una entidad estatal, para que un contrato sea considerado administrativo, sino que debe tomarse en consideración la naturaleza de la actuación que lo vincula al caso. En el supuesto que nos ocupa, la CAJA DE AHORROS, como legítima propietaria de la Finca N° 311498, luego de que le fuera adjudicada definitivamente dicho bien inmueble, dentro del Proceso Ejecutivo Coactivo que dicha institución Bancaria le siguiera al señor LUIS ARTURO SERRANO CHACÓN, tiene el derecho de solicitar el lanzamiento por intruso de los hoy ocupantes de la mencionada Finca N° 311498.

Y es que, como así lo dejó expresado la demandante-recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el ordinal d) del artículo 235 del Código Judicial la competencia de un Juez para conocer determinada causa puede fijarse por la calidad de las partes; así como también el segundo párrafo del artículo 663 del Código Judicial establece que "Todo asunto en que el Estado intervenga como parte para efectos de competencia y trámite, se considerará como de mayor cuantía."

Revisados los preceptos legales arriba indicados, esta Colegiatura coincide con los argumentos de censura que esgrime la apoderada judicial de la CAJA DE AHORROS en su escrito de alzada, pues, considera que la controversia planteada en el presente Proceso Sumario de Lanzamiento por Intruso **compete ser dilucidado por los Juzgados de circuito**, específicamente, el Juzgado Segundo de Circuito de lo Civil del Tercer Circuito Judicial de Panamá; criterio este que, por lo demás, mantuvo este Tribunal Superior en el Auto de fecha 14 de agosto de 2013, dictado dentro del Proceso de Lanzamiento por intruso propuesto por la Caja de Ahorros contra los ocupantes de la Finca N° 164668.

Frente a tal realidad, lo procedente es revocar el auto apelado y, en razón de ello ordenarle al Juzgado de la instancia inferior le imprima el trámite correspondiente al Proceso Sumario de que se ha hecho mérito.


Por las consideraciones que se han dejados expuestas, el PRIMER TRIBUNAL SUPERIOR DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, REVOCA el Auto N° 357 de fecha 8 de julio de 2013, dictado por el Juez Segundo de Circuito de lo Civil del Tercer Circuito Judicial de Panamá, y ORDENA a dicho Juzgador le imprima al negocio de marras el trámite que se tiene previsto en Código Judicial..."

*Procuraduría de la Administración sirve a Panamá, te sirve a ti.*  
Apartado 0815-00609, Panamá, República de Panamá \* Teléfonos: 500-3350, 500-3370 \* Fax: 500-3310  
\* E-mail: [procadm@procuraduria-admon.gob.pa](mailto:procadm@procuraduria-admon.gob.pa) Página Web: [www.procuraduria-admon.gob.pa](http://www.procuraduria-admon.gob.pa) \*

De la resolución citada podemos inferir, que para la presentación o interposición de una demanda de lanzamiento por intruso, en primer lugar se **debe acreditar la titularidad del bien inmueble afectado**, lo que significa que quien lo posee, **estará legitimado para presentar la demanda** y en segundo lugar, de conformidad con lo establecido en el artículo 235 del Código Judicial, se determinará **la instancia competente** para tramitar el respectivo proceso civil. Expuesto lo anterior, los procesos de lanzamiento por intruso, podrán ser tramitados ante los Jueces de Paz como lo señala el numeral 5 del artículo 31 de la Ley 16 de 17 de junio de 2016, que Instituye la Justicia Comunitaria de Paz y dicta otras disposiciones sobre Mediación y Conciliación Comunitaria y cuando el Estado figure como **el titular del bien inmueble**, al tenor de lo establecido en el literal b del artículo 159 del Código Judicial, serán competentes de la tramitación del proceso, los Jueces de Circuito Civil.

Finalmente, con relación a su segunda interrogante, donde nos consulta lo siguiente: ¿El adjudicatario de un bien inmueble, propiedad del Banco Hipotecario, al momento que cede, traspasa, renta, dicho bien, sin autorización previa y expresa del banco, pierde su derecho sobre el mismo?, somos del criterio que le corresponde a la política o reglamentación del banco, la determinación sobre mantener la adjudicación del bien que se haya cedido o rentado a otra persona sin la autorización de la entidad bancaria estatal.

Atentamente,

  
Rigoberto González Montenegro  
Procurador de la Administración.

RGM/rcm.