

266

REPÚBLICA DE PANAMÁ



ÓRGANO JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

SALA TERCERA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y LABORAL

Panamá, diecisiete (17) de junio de dos mil veinticinco (2025).

VISTOS:

La firma forense ASESORES JURÍDICOS ISTHMUS, actuando en nombre y representación de **ARMANDO ANTONIO RUIZ LEIRA, ELDA ARIADNA RUIZ LEIRA DE REINA, APARICIO ANTONIO RUIZ LEIRA y ALINA ARACELYS RUIZ LEIRA**, ha presentado ante la Sala Tercera demanda contencioso administrativa de nulidad con el fin de que se declare nula, por ilegal, la Resolución No. ADMG-483-2022 de 18 de marzo de 2022, proferida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).

La presente demanda fue admitida por medio de la Resolución de 18 de julio de 2023 (f.36), se le envió copia de la misma al Administrador General de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) para que rindiera su informe explicativo de conducta y se le corrió traslado de la misma al Procurador de la Administración y al tercero interesado la sociedad COCOLICA INVESTMENT, S.A.

I. LA PRETENSIÓN

El objeto de la presente demanda lo constituye la declaratoria de ilegalidad de la Resolución No. ADMG-483-2022 de 18 de marzo de 2022, proferida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), que resuelve lo siguiente:

"PRIMERO: ADJUDICAR definitivamente a título oneroso a **COCOLICA INVESTMENT, S.A.**, debidamente inscrita en el Folio No. 562984, de

2

micropelícula Mercantil del Registro Público, cuyo Representante Legal es **ALFONSO SAENZ BRICEÑO**, varón, de nacionalidad canadiense, mayor de edad, con carné de residente permanente número **E- OCHO- CIENTO VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA** (No. E-8-129690), quien manifestó entender, leer y escribir el idioma español; el cual está facultado mediante acta protocolizada por la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá con copia de escritura No.8 de 2 de enero de 2019 (f.35-37); soltero, vecino de Nueva Gorgona, Distrito de Chame, Provincia de Panamá Oeste, una parcela de terreno baldío, ubicada en la localidad de **El Espavecito**, Corregimiento de **Cabuya**, Distrito de **Chame**, Provincia de **Panamá Oeste**, con una superficie de **TRECE HECTÁREAS + TRES MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS (13 HAS + 3200.77 M2)**, comprendida dentro de los siguientes linderos, que corresponde al **Plano No.804-04-25745 de 27 de julio de 2018 (f.69)**:

NORTE:	TERRENO NACIONAL OCUPADO POR MARIA DE SOSA FINCA No 1866 TOMO No 132, FOLIO No182 PROPIEDAD DE COCOLICA INVESTMENT S.A., AREA =23 HA +1447.185 M.C. CAMINO A CERRO GORDO
SUR:	RIO LAJAS
ESTE:	TERRENO NACIONAL OCUPADO POR JULIO MANUEL MEDINA LANKE
OESTE:	RIO LAJAS, CAMINO A CERRO GORDO 10.00M

SEGUNDO: El valor del terreno adjudicado es de **TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS BALBOAS CON 82/100 (B/. 3,886.82)** según Nota de valor de 11 de marzo de 2020 (f.56), más gastos de manejo (inspección ocular, aprobación de plano, copia de plano y escritura) por **TREINTA Y SEIS BALBOAS CON 50/100 (B/.36.50)**; haciendo un total de **TRES MIL NOVECIENTOS VEINTITRES BALBOAS CON 32/100 (B/. 3,923.322)** suma cancelada que consta en el expediente mediante **recibos No. 08-01-009774** de 15 de diciembre de 2020 (F, 60), **No. 0801-009905** de 18 de marzo de 2021 (f. 61) y **No. 08-01-7145** de 26 de abril de 2018 (f. 32); Según **Estado Financiero (f. 80)**

TERCERO: Esta adjudicación queda sujeta a las restricciones legales de la Ley 37 de 21 de septiembre de 1962, Decreto de Gabinete 35 de 6 de febrero de 1969, Código Administrativo, y demás disposiciones que le sean aplicables.

TERCERO: Esta adjudicación queda sujeta a las restricciones legales de la Ley 37 de 21 de septiembre de 1962, Decreto de Gabinete 35 de 6 de Febrero de 1969, Código Administrativo, y demás disposiciones que le sean aplicables. (SIC)

CUARTO: Esta adjudicación queda sujeta a las recomendaciones del Ministerio del Ambiente establecidas en la Resolución **DRPO-SEFOR-TAT-206-2019 de fecha 16 de septiembre de 2019 (f. 41 a 43)**.

QUINTO: Para garantizar el cumplimiento de la función social al tenor de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 37 de 1962 por la cual se adjudica el globo de tierras nacionales, se establece limitación de Dominio a favor de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, y en tal sentido el adjudicatario no podrá enajenar, arrendar, pignorar, ni gravar en forma alguna a terceras personas, la propiedad objeto de esta adjudicación sin el previo consentimiento y levantamiento dicha limitación de Dominio por parte de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras. Si el uso de dichas tierras



3

nacionales otorgadas para el cumplimiento de una función social, atiende a fines distintos de la actividad agropecuaria o agroforestal, el adjudicatario deberá cancelar la diferencia del valor pagado atendiendo al uso nuevo que le vaya a asignar a la tierra. No obstante, las tierras nacionales adjudicadas podrán ser objeto de crédito con fines agropecuarios o agroforestales.

SEXTO: El adjudicatario **COCOLICA INVESTMENT, S.A.**, acepta la venta que se le hace por medio de esta Resolución, en los términos expresados.”

II. NORMAS LEGALES INFRINGIDAS Y EL CONCEPTO DE LA VIOLACIÓN

Los demandantes estima que la decisión administrativa censurada infringe las siguientes disposiciones legales:

1. Los artículos 5, 337 Y 1227 del Código Civil, los que al momento de la emisión del acto acusado de ilegal, establecían entre otras cosas que los actos que prohíbe la ley son nulos y de ningún valor, salvo en cuanto ella misma disponga otra cosa o designe expresamente otro efecto que el de la nulidad para el caso de contravención; que la propiedad es el derecho a gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la ley y que la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso del tiempo. (crf. F 8-9 del expediente judicial)

2. El artículo 29 del Código Agrario, que indica que todas las personas naturales o jurídicas que tuvieren tierras en propiedad tiene derecho a su uso, goce y disposición, con las limitaciones que impone su función social. (cfr. f. 8-9 del expediente judicial).

3. El artículo 52 (numerales 1, 3 y 4) de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, señala que se incurre en vicio de nulidad absoluta en los actos administrativos dictados cuando así este expresamente determinado por una norma, en caso que su contenido sea imposible o sea constitutivo de delito y si se efectúan en violación al debido proceso legal. (cfr. f. 10 del expediente judicial).

Según la parte actora las normas citadas fueron violadas, en concepto de violación directa por omisión, toda vez que la resolución impugnada fue expedida desconociendo el dominio que como propietarios ya inscritos tenían y tienen los



4

Hermanos RUIZ LEIRA, sobre el bien inmueble de su propiedad privada. De allí que la venta de una propiedad privada incurre en nulidad porque fue desatendida la normativa legal, que impide adjudicar y crear una nueva finca sobre el área física de una finca preexistente. (cfr. f 8-10 del expediente).

III. EL INFORME DE CONDUCTA DEL ADMINISTRADOR GENERAL DE LA AUTORIDAD NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS (ANATI)

Al ser requerido mediante Oficio No. 1610 de 18 de julio de 2023 (f.38) el Administrador de la AUTORIDAD NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS (ANATI), se advierte que la misma no cumplió oportunamente con su presentación, toda vez que el mismo fue presentado el día 1 de agosto de 2023 (fs.40-42), fuera de término, razón por la que la Secretaría de esta Sala le indicó a su presentante que el mismo sería recibido por insistencia al tenor del artículo 481 del Código Judicial, con las consecuencias que dicha norma impone para estos casos.

IV. INTERVENCIÓN DEL TERCERO INTERESADO

En la providencia que admite la demanda, se ordenó correrle traslado a la sociedad COCOLICA INVESTMENT, S.A., como terceros interesados, quienes mediante la firma forense Cruz Ríos & Asociados, mediante Auto de 12 de septiembre de 2023, fueron acreditados en el proceso en calidad de terceros interesados (f.58)

La firma forense Cruz Ríos & Asociados, apoderados judiciales de la sociedad COCOLICA INVESTMENT, S.A., presentó escrito de contestación de demanda, el día 6 de septiembre de 2023, oponiéndose a las pretensiones de la parte actora. (fs.45-49)

V. LA VISTA DEL PROCURADOR DE LA ADMINISTRACIÓN

El Procurador de la Administración, mediante la Vista No.513 de 12 de marzo de 2024 (fs.104-119), le solicitó a los Magistrados que integran la Sala Tercera que declaren que NO ES ILEGAL la Resolución No. ADMG-483-2022 de 18 de marzo de 2022, proferida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), ello por cuanto la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), cumplido con todo lo estipulado en el artículo 97 de la Ley 37 de 21 de septiembre de 1962 que regula la



5

titulación de tierras a título oneroso en cuanto a las dos etapas a cumplir de Mesura del terrero y la de titulación, se realizaron todos los tramites sobre el bien inmueble; se dio la apertura a exposición pública; las notificaciones por medio de Edicto y recabaron las firmas de los colindantes, de allí que ANATI, cumplió a cabalidad con el procedimiento para ello.

VI. FASE PROBATORIA Y ALEGATO DE CONCLUSIÓN DE LAS PARTES INTERVINIENTES.

Por medio del Auto de Prueba No. 186 de 8 de mayo de 2024 (fs.169-174), la Sala admitió algunas de las pruebas documentales aportadas por los demandantes; así como prueba de informe, inspección judicial con intervención de peritos, reconocimiento de firma y pruebas testimoniales y denegó otras al no cumplir los requerimientos de ley. De igual forma, admitió algunas de las pruebas testimoniales solicitada por el tercero interesado y denegó otras declaraciones solicitadas y se admitió la prueba documental solicitada por la Procuraduría de la Administración todas relacionados a este caso.

Una vez ejecutoriada la resolución, la apoderada judicial del tercero interesado la sociedad COCOLICA INVESTMENT, S.A., presentó dentro del término de ley su alegato de conclusión, (fs.253-256), se reitera, sin mayor variante, de los hechos y fundamentos expuestos en su escrito de oposición de la demanda.

Por su parte, la firma forense Asesores Jurídicos Isthmus, apoderados judiciales de los demandantes, reitera su solicitud de declaratoria de nulidad, por ilegal, de la Resolución No. ADMG-483-2022 de 18 de marzo de 2022, proferida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).

Agrega que la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), no posee jurisdicción ni competencia para adjudicar fincas de propiedad privada en detrimento de afectación de los derechos que les otorga el derecho Público Registral a



6

los titulares de un derecho de propiedad. Y que a través de las inspecciones judiciales con la intervención de los peritos tanto del tribunal como de ellos y que fue admitida mediante auto de pruebas, se demostró que la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) adjudicó ilegalmente mediante la Resolución demandada terrenos de propiedad privada, produciéndose que sobre el mismo terreno posea dos números de finca es decir un traslape. (fs.257-263)

VII. DECISIÓN DE LA SALA

Una vez cumplidos los trámites legales, los Magistrados que integran esta Corporación de Justicia proceden a fallar la presente controversia, previa valoración de los argumentos planteados por la parte actora y la Procuraduría de la Administración, en defensa del acto acusado; así como también de las pruebas allegadas al proceso y los alegatos presentados por las partes que intervienen en este proceso.

El Acto impugnado en el caso bajo estudio consiste en la Resolución No. ADMG-483-2022 de 18 de marzo de 2022, proferida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), que resuelve medularmente ADJUDICAR definitivamente a título oneroso a COCOLICA INVESTMENT, S.A., debidamente inscrita en el Folio No. 562984, de micropelícula Mercantil del Registro Público, cuyo Representante Legal es ALFONSO SAENZ BRICEÑO, varón, de nacionalidad canadiense, mayor de edad, con carné de residente permanente número E- OCHO-CIENTO VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA (No. E-8-129690), quien manifestó entender, leer y escribir el idioma español; el cual está facultado mediante acta protocolizada por la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá con copia de escritura No.8 de 2 de enero de 2019 (f.35-37); soltero, vecino de Nueva Gorgona, Distrito de Chame, Provincia de Panamá Oeste, una parcela de terreno baldío, ubicada en la localidad de El Espavecito, Corregimiento de Cabuya, Distrito de Chame, Provincia de Panamá Oeste, con una superficie de TRECE HECTÁREAS + TRES MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SIETE CENTÍMETROS



7

CUADRADOS (13 HAS + 3200.77 M2), comprendida dentro de los linderos, que corresponde al Plano No.804-04-25745 de 27 de julio de 2018.

Según los demandantes, la Resolución atacada fue emitida por la Autoridad demandada, de forma ilegal, toda vez que la resolución impugnada fue expedida desconociendo el dominio que como propietarios ya inscritos tenían y tienen los Hermanos RUIZ LEIRA, sobre el bien inmueble de su propiedad privada. De allí que la venta de una propiedad privada incurre en nulidad porque fue desatendida la normativa legal, que impide adjudicar y crear una nueva finca sobre el área física de una finca preexistente y por tales motivos, considera que viola los artículos 5, 337 y 1227 del Código Civil; el artículo 29 del Código Agrario y el artículo 52 (numerales 1, 3 y 4) de la Ley 38 de 31 de julio de 2000.

Una vez efectuado un análisis exhaustivo del expediente, la Sala considera que la Resolución No. ADMG-483-2022 de 18 de marzo de 2022, proferida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) es nula por ilegal.

Lo anterior es así, pues para esta Sala se incurre en vicio de nulidad, cuando la entidad que profiere el acto administrativo carece de competencia para realizar la adjudicación de terrenos que no son parte de los bienes de la Nación, sino que por el contrario corresponden a la propiedad privada, encontrándonos frente a la nulidad absoluta del acto acusado de ilegal.

Resultando oportuno indicar que la competencia del servidor público, concebida como el conjunto de atribuciones que la Constitución Política, la Ley o el reglamento asignan a una dependencia estatal o a un cargo público, según lo define el numeral 21 del artículo 201 de la Ley No. 38 de 2000, es de tal importancia, que de acuerdo al artículo 52 de la referida Ley, se incurre en vicio de nulidad absoluta en los actos administrativos dictados, cuando entra otras razones, esté expresamente determinado en una norma y dictado por autoridades incompetentes.

Por ello, el Doctor JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA, catedrático de Derecho Administrativo y miembro del Consejo de Estado de la República de Colombia



8

(equivalente a la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia de Panamá), ha señalado a propósito de ello: "La competencia para proferir y ejecutar los actos administrativos constituye un importante sinónimo del concepto jurídico de capacidad, en cuanto aptitud atribuida por la Constitución, la ley o el reglamento a entes públicos o a los particulares para que manifiesten válidamente la voluntad estatal por vía administrativa. Se reconoce doctrinalmente que la capacidad, tratándose de la teoría del acto administrativo, se traduce en términos de competencia. En ese sentido, será capaz la autoridad que tiene competencia para el ejercicio de un asunto, estando en consecuencia, viciado de nulidad el acto proferido por aquellos sujetos que no tenga competencia legalmente atribuida, es decir, que carezcan de capacidad jurídica para la expedición de un acto administrativo. Por lo tanto, es capaz aquella autoridad que ha sido investida legalmente para la elaboración de una decisión administrativa o el ejercicio de una función. La competencia administrativa se mide por la cantidad de poder o funciones depositados en un órgano o en un particular y que lo habilita para elaborar y expedir un acto administrativo; no es, por lo tanto, absoluta; debe en todos los casos aparecer cierta y limitada, de manera que facilite al servidor público o al particular su ejercicio y garantice al administrado la seguridad jurídica necesaria frente al ejercicio de los poderes públicos... La competencia se torna, en este sentido, en un importante presupuesto para la validez del acto administrativo, en la medida que permite a quien ejerce las funciones administrativas actuar dentro de los linderos del principio de legalidad." (SANTOFIMIO GAMBOA, Jaime Orlando, Tratado de Derecho Administrativo - Tomo II - Acto Administrativo, 4ta. Ed., Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2003).

Así pues, pues del caudal probatorio aportado por la parte recurrente, así como de la pruebas documentales admitidas y practicadas mediante Auto de Prueba No. 186 de 8 de mayo de 2024, se desprende con meridiana claridad que la adjudicación del globo de terreno a la sociedad COCOLICA INVESTMENT, S.A., ubicada en la localidad de El Espavecito, Corregimiento de Cabuya, Distrito de Chame, Provincia de Panamá



9

Oeste, con una superficie de TRECE HECTÁREAS + TRES MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS CON SETENTA Y SIETE CENTÍMETROS CUADRADOS (13 HAS + 3200.77 M2), comprendida dentro de los linderos, que corresponde al Plano No.804-04-25745 de 27 de julio de 2018, fue realizado en contravención de lo dispuesto en los artículo 29 del Código Agrario y 337 del Código Civil.

Esta Sala señala esto pues, de foja 18-20 del expediente judicial se observa el Certificado de Propiedad expedido por el Registro Público de Panamá mediante la cual se indica que son titulares de un derecho de propiedad del Inmueble con código de ubicación 8304, Folio Real No. 149298 (F) ubicado en el Corregimiento de Cabuya, Distrito de Chame, Provincia de Panamá con una superficie de OCHO HECTÁREAS + CINCO MIL SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON TREINTA Y OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS (8 HAS + 5067.38 M2) los señores: APARICIO ANTONIO RUIZ LEIRA con cedula de identidad personal No. 8-230-1331; ALINA ARACELYS RUIZ LEIRA con cedula de identidad personal No. 8-522-646; ARMANDO ANTONIO RUIZ LEIRA con cedula de identidad personal No.8-230-1330 y ELDA ARIADNA RIUZ LEIRA de REINA con cedula de identidad personal No. 8-232-163.

Lo anterior en virtud que, en la inscripción de la finca en Asiento Tres se indica que: *mediante Escritura Pública No. 1024 de 28 de junio de 2010 la Notaria Sexta del Circuito de Panamá, protocoliza proceso de sucesión intestada de Aparicio Ruiz Sánchez (Q.E.P.D), que por Auto No. 337 de 22 de febrero de 2008 del Juzgado Primero de Circuito de lo Civil del Tercer Circuito Judicial de Panamá, se declara abierto el Juicio de Sucesión Intestada de APARICIO RUIZ SANCHEZ (Q.E.P.D), desde el día 13 de septiembre de 2007, fecha de su defunción, que son sus herederos APARICIO ANTONIO RUIZ LEIRA con cedula de identidad personal No. 8-230-1331; ELDA ARIADNA RIUZ LEIRA con cedula de identidad personal No. 8-232-163; y ARMANDO ANTONIO RUIZ LEIRA con cedula de identidad personal No.8-230-1330, en condición de hijos del causante y que también es heredera ALINA ARACELYS RUIZ LEIRA con cedula de identidad personal No. 8-522-646. Esta finca fue avaluada en la*



275

10

suma de B/.42.533.70. por Auto Numero 1955 de 9 de diciembre de 2009 del Juzgado Primero de Circuito de lo Civil del Tercer Circuito Judicial de Panamá, ordena al Director del Registro público cancele la inscripción a nombre del causante APARICIO RUIZ SANCHEZ (Q.E.P.D), con cedula numero 8-104-879 y se inscriba a título de herencia en partes iguales a nombre de ARMANDO ANTONIO RUIZ LEIRA con cedula de identidad personal No.8-230-1330, ELDA ARIADNA RIUZ LEIRA de REINA con cedula de identidad personal No. 8-232-163, APARICIO ANTONIO RUIZ LEIRA con cedula de identidad personal No. 8-230-1331; ALINA ARACELYS RUIZ LEIRA con cedula de identidad personal No. 8-522-646; según consta inscrito en el documento redi 1817754 desde el 29 de julio de 2010.

Concatenado a lo anterior, tenemos que dentro del proceso se adujo y se admitió una prueba de inspección judicial de las fincas con folio real No. 149298 y No. 30402701, ambas con código de ubicación 8304, con la finalidad de determinar la ubicación exacta de ambas fincas, cuanto es la superficie que abarca cada una, si sus medidas coinciden con las estipuladas en los planos y si existe algún traslape entre la primera, de propiedad de los hermanos RUIZ LEIRA y la segunda, de propiedad de la sociedad COCOLICA INVESTMENT, S.A. Conviene destacar, que éste es uno de los hechos invocado por la parte actora para alegar que las parcelas de terreno que la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) adjudicó definitivamente, a título oneroso, a la sociedad COCOLICA INVESTMENT, S.A., por medio de la resolución acusada de ilegal, no eran tierras estatales patrimoniales, sino que las mismas eran de propiedad privada desde el 17 de abril de 1996 (finca No. 149298).

Dicha prueba de inspección judicial se llevó a cabo el 14 de junio de 2024, con la participación de dos peritos, uno designado por el Tribunal, Luis Antonio Caballero Núñez, quien es Técnico en Ingeniería con Especialización en Topografía, y otro designado por la parte actora, Gabriel Antonio Domínguez Peralta, quien también es Técnico en Ingeniería con Especialización en Topografía. (cfr. f 216 del expediente)



276

11

En cuanto al dictamen presentado por cada uno de los peritos designados se plasmará lo más relevante:

"1. Determine las ubicaciones exactas tanto de la Finca No.149298, como de la finca No. 30402701, ambas con Código de Ubicación No. 8304, Corregimiento de Cabuya, Distrito de Chame, Provincia de Panamá Oeste".

Perito designado por el Tribunal

"R/. Se procedió a ubicación exacta de la Finca No. 149298 y la Finca No. 30402701, ambas con Código de Ubicación 8304, encontrándose ambas fincas En el lugar de el Espavecito, Corregimiento de Cabuya, Distrito de Chame, Provincia de Panamá Oeste y **que ambas fincas ocupan el mismo terreno localizado en el lugar.** (Cfr. f. 225 del expediente).

Perito designado por la parte actora

"R/. Ambas fincas según la División Política de la República de Panamá se encuentran en la Provincia de Panamá Oeste, Distrito de Chame, Corregimiento de Cabuya, ambas con el Código de ubicación 8304" (Cfr. f. 231 del expediente).

"2. Quiénes son sus ocupantes."

"R/. Al momento de la inspección de la Finca No. 149298 y la Finca No. 30402701, ambas con código de ubicación 8304, encontrándose ambas fincas en el lugar del Espavecito, solamente encontramos y fuimos atendidos por los señores ARMANDO ANTONIO RUIZ LEIRA, ELDA ARIADNA RIUZ LEIRA DE REINA, APARICIO ANTONIORIUZ LEIRA Y ALIANA ARACELYS RIUZ LEIRA." (Cfr. f. 225 del expediente).

"R/. Los ocupantes del Globo de Terreno son ARMANDO ANTONIO RUIZ LEIRA, ELDA ARIADNA RIUZ LEIRA DE REINA, APARICIO ANTONIORIUZ LEIRA Y ALIANA ARACELYS RIUZ LEIRA, propietarios de la Finca No. 149298 (ver en anexos letreros que identifican los ocupantes del globo de terreno)" (Cfr. f. 231 del expediente).

"3. Cuáles son sus Colindantes."

"R/. Al verificar los colindantes nos percatamos que en el lugar se encuentran los siguientes colindantes:

Norte: Finca No. 1866, de propiedad de COCOLICA INVESTMENT, S.A. y tierras naturales ocupadas por Lucio Menchaca.

Sur: Río Lajas.

Este: Terrenos Nacionales ocupado por Lucio Menchaca.

Oeste: Finca No. 1866, de propiedad de COCOLICA INVESTMENT, S.A." (Cfr. f. 225 del expediente).

"R/. Al norte colinda con la finca 1866, propiedad de COCOLICA INVESTMENT S.A., servidumbre de acceso de 5.00 mts hacia el espavecito; al sur colinda con el Río Lajas en su totalidad según el plano 83-1513, según el acoplamiento una parte con el río Lajas y otra con la finca 30402701; al este colinda con Lucio Menchaca según plano 83-1513, según el acoplamiento con la Finca No30402701 y al Oeste colinda con Tomas Ruiz, según el acoplamiento con la Finca 30402701." (Cfr. f. 232 del expediente).

4. Cuánto es la superficie que abarca cada una de ellas?

"R/. Se procedió a verificar la superficie de ambas fincas, las cuales se verifico en campo, la finca No.149298, con código de ubicación No. 8304, corresponde al globo de terreno que aparece detallado en le Plano No. 831513 del 15 de octubre de 1971, y si coinciden en las medidas de la superficie de dicho inmueble, presentando una superficie de 8HAS+5,067.38 metros cuadrados
Finca No. 30402701, con Código de Ubicación No. 8304, corresponde al globo de terreno que aparece detallado en el Plano No. 804-04-25745 del 27 de julio de 2018 y si coinciden en las medidas de la superficie de dicho inmueble, presentando una superficie de 13Has+3,200.77 metros cuadrados." (Cfr. f.226 del expediente).

"R/. Según datos del Registro Público de Panamá detallo Al norte colinda con la finca 1866, propiedad de COCOLICA INVESTMENT S.A., servidumbre de acceso de 5.00 mts hacia el espavecito; al sur colinda con el Río Lajas en su totalidad según el plano 83-1513, según el acoplamiento una parte con el río Lajas y otra con la finca 30402701; al este colinda con Lucio Menchaca según plano 83-1513, según el acoplamiento con la Finca No30402701 y al Oeste colinda con Tomas Ruiz, según el acoplamiento con la Finca 30402701." (Cfr. f. 232 del expediente).



277

12

✓ 5. Si existen mejoras, construcciones y cercados

(cerramientos)

"R/. Sobre el terreno inspeccionado no encontramos construcción o vivienda, se encontró el terreno cercado con alambre de púas y letrero que identifican la finca como tal." (Cfr. f.226 del expediente).

"R/. Sobre el predio o globo de terreno si tiene cercas existentes (ver fotografías en anexos)." (Cfr. f. 232 del expediente).

6. Determine si la finca No. 149298, con Código de Ubicación No.8304 corresponde al globo de terreno que aparece detallado en el plano No. 83-1513 del 15 de octubre de 1971, y si coinciden en las medidas de la superficie de dicho inmueble.

"R/. Al inspeccionar la Finca No. 149298, con código de ubicación No. 8304 y verificar las medidas y datos del plano No. 83-1513 del 15 de octubre de 1971, **el globo de terreno coincide con la superficie de 8Has+5,067.38 metros cuadrados, como también sus medidas.**" (Cfr. f.227 del expediente).

"R/. **Si corresponde y coincide en sus medidas de superficie.**" (Cfr. f. 232 del expediente).

7. Determine si la finca No. 30402701, con Código de Ubicación No.8304 corresponde al globo de terreno que aparece detallado en el plano No.804-04-25745 del 27 de julio de 2018, y si coinciden en las medidas de la superficie de dicho inmueble.

"R/. Al inspeccionar la Finca No. 30402701, con código de ubicación No. 8304 y verificar las medidas y datos del plano No.804-04-25745 del 27 de julio de 2018, **el globo de terreno coincide con la superficie de 13Has+3,200.77 metros cuadrados, como también sus medidas.**" (Cfr. f.227 del expediente).

"R/. **Si corresponde y coincide en sus medidas de superficie.**" (Cfr. f. 232 del expediente).

8. Determine si la precitada Finca 30402701, se encuentra traslapada, sobrepuesta y/o superpuesta, (sic) con la finca No. 149298, en caso afirmativo, detalle cuanto es la extensión del área (superficie), que abarca el traslape entre las fincas mencionadas.

"R/. Procedimos a realizar las comparaciones de la Finca No.149298, con Código de Ubicación No. 8304, verificando las medidas y datos del Plano No. 83-1513 del 15 de diciembre de 1971 y la Finca No. 30402701, con código de Ubicación 8304 y verificar también las medidas y datos del plano No.804-04-25745 del 27 de julio de 2018. Podemos determinar que la Finca No. 30402701 ocupa la totalidad de la finca No. 149298, produciendo que la creación de la finca No. 30402701 creada por la Resolución No. ADMG-483-2022 de 18 de marzo de 2022, emitida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, ANATI esta sobre puesta sobre la Finca No. 149298, produciendo así que el mismo terreno posea dos números de finca." (Cfr. f.227 del expediente).

"R/. **Si se encuentran traslapadas, el traslape de la Finca 30402701 sobre la Finca 149298 es casi completa con un área de 8Has+ 4,690.79 a diferencia de 376.59 m2 por afectación por derecho de Servidumbre Fluvial en el lado Sur con el Rio Lajas (ver anexos. Acoplamiento).**" (Cfr. f. 232 del expediente).



9. Cuanto espacio queda sin traslape (remanente, excedente o sobrante de área o superficie)

"R/. Al verificar la Finca No. 149298 con código de ubicación n No. 8304, verificando las medidas y datos del plano No. 83-1513 de 15 de octubre de 1971 y la Finca No. 30402701

"R/. El espacio que queda sin traslape es de aproximadamente de 4Has+9,199.43m2." (Cfr. f. 232 del expediente).

13

con código de ubicación No. 8304 y también las medidas y datos del plano No. 804-04-25745 de 27 de julio de 2018, y que resta última ocupa la totalidad de 8Has+5,067.38 metros cuadrados, encontramos que el espacio o superficie que no está sobrepuesta y que queda sin traslape es de una superficie por su parte Oeste un globo "A" de 1Has+1,799.31 metros cuadrados y por su parte Este, Globo "B" de 2Has+9,850.89 metros cuadrados, quedando 0Has+.,516.72 metros cuadrados afectados por el Río Lajas.

Cabe destacar que ambas Fincas deberían tener en su leyenda de que la servidumbre de acceso será a través de la finca No. 1866, Tomo 132, Folio No. 182, la cual so será enajenada ni obstaculizada por sus propietarios y tener su firma en el plano." (Cfr. f.228 del expediente).



Lo resaltado es nuestro.

Una vez conocidos y evaluados los informes periciales y en atención a lo establecido en el artículo 966 del Código Judicial, esta Sala se apoya en los datos y hechos de influencia para este proceso, por ser de carácter técnico y escapar a la experiencia común y formación exigida para el Juez, destacando que, tanto el perito de la parte actora como el perito del tribunal advirtieron que con la verificación de las Coordenadas a través de los planos y en campo se observó el traslape total del predio de los demandantes y la existencia de una doble titulación del globo del terreno, lo que definitivamente afecta la propiedad que no es más que el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por la Ley como lo estatuye el artículo 337 del Código Civil, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución Política de la República de Panamá, respecto a la propiedad privada adquirida con arreglo a la ley.

A juicio de esta Colegiatura la Autoridad Nacional de Administración de Tierras no podía adjudicar definitivamente a título oneroso a la sociedad COCOLICA INVESTMENT, S.A., porque era un terreno de propiedad privada y la nueva Finca creada mediante la Resolución No. ADMG-483-2022 de 18 de marzo de 2022, emitida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, ANATI, ocupa la totalidad de la Finca No. 149298, según plano No. 83-1513, creada mediante Resolución No. 8-50464 de 12 de marzo de 1996, proferida por la entonces Dirección de Reforma Agraria del

279
→

14

Ministerio de Desarrollo Agropecuario (MIDA), produciéndose con ello en adición el traslape. De allí que al confrontar el acto impugnado con los artículos 29 del Código Agrario y 337 del Código Civil, se ha determinado la ilegalidad del acto impugnado, y así debe declararse.

Ante esta realidad se estima irrelevante confrontar el acto impugnado con las otras normas citadas como violadas.

Por todas las consideraciones expuestas, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, DECLARA NULA, POR ILEGAL, la Resolución No. ADMG-483-2022 de 18 de marzo de 2022, proferida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).

Notifíquese, cúmplase y publíquese en la Gaceta Oficial,

Cecilio Cedalise Riquelme
CECILIO CEDALISE RIQUELME
MAGISTRADO



María Cristina Chen Stanziola
MARÍA CRISTINA CHEN STANZIOLA
MAGISTRADA

Carlos Alberto Vásquez Reyes
CARLOS ALBERTO VÁSQUEZ REYES
MAGISTRADO

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA TERCERA
ES COPIA AUTENTICA DE SU ORIGINAL

Katia Rosas
KATIA ROSAS
SECRETARIA

Panamá 4 de agosto de 2025
DESTINO: Gaceta Oficial de Panamá
[Signature]
Secretaria (o)

SALA III DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
NOTIFIQUESE HOY 25 DE junio
DE 20 25 A LAS 2:39 DE LA tarde
A Procurador de la Administración
[Signature]
FIRMA