



La Prescripción Adquisitiva de Dominio Civil y la Prescripción Adquisitiva Agraria en la Legislación Panameña

Magter. Ángela Ardines Ortega

ISAE Universidad, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.

Docente Universitaria

e-mail: a.ardines@hotmail.com

RESUMEN

El estudio tuvo la finalidad de conocer las diferencias entre el proceso de prescripción adquisitiva civil y el agrario (visto desde sus dos acepciones: individual y colectiva), en la legislación panameña; revisamos en primer lugar, las normas que rigen ambos procesos, y la distinción procedimental que presentan. Se revisaron normas civiles y agrarias, relativas a la posesión, la prescripción adquisitiva de dominio civil, la de predio agrario y la colectiva. Se determinaron las diferencias que existen entre el proceso de prescripción adquisitiva civil y el agrario, de conformidad a lo que establece el Código Agrario. Se estudiaron las normas probatorias, que se utilizan en la legislación panameña, para probar este proceso y si estos elementos probatorios, tienen más importancia uno del otro.

Palabras clave: Prescripción adquisitiva, propiedad, predio agrario, prescripción agraria colectiva, inspección judicial.

ABSTRACT

The study was intend to know the differences between the process of civil adverse possession and agrarian, under Panamanian law; we first review the rules governing both processes and procedural distinction presented. Civil and agricultural, rules relating to possession, acquisitive prescription of civil dominance, agricultural land and collective were review. The differences between the process of civil adverse possession and agrarian, pursuant to the provisions of the Land Code were determined. Evidentiary rules, used under Panamanian law, to test this process and whether the evidence, are more important to each other were studied.

Key words: Adverse possession, ownership, agricultural land, agrarian collective prescription, judicial inspection.

Fecha de recepción, julio 2020

Fecha de aprobación, septiembre 2020

INTRODUCCIÓN

La prescripción adquisitiva de dominio es uno de los modos de adquirir la propiedad, en nuestro ordenamiento civil; la base fundamental de este proceso, es la posesión, que se define en el artículo 415 del Código Civil, como “la retención de una cosa o el disfrute de un derecho con ánimo de dueño...”

La posesión se adquiere, “por la ocupación material de la cosa o derecho poseído, o por el hecho de quedar éstos sujetos a la acción de nuestra voluntad. O por los actos propios y formalidades legales establecidos para adquirir tal derecho”.

La posesión en nuestro ordenamiento civil, sigue los principios fundamentales de la Teoría Subjetiva o clásica, del jurista alemán Frederich Von Savigny (1803), quien señala que “la posesión es la capacidad que tiene el individuo para aprovecharse del bien que detenta o el derecho que disfruta, actuando frente a la sociedad como si fuese este el poseedor del bien por lo que el ordenamiento jurídico le protege”.

Para Savigny, al ser la posesión un estado de hechos con efectos jurídicos, que el ordenamiento jurídico le brinda protección; depende de la concurrencia de elementos determinantes como el *Corpus* y el *Animus Domini*, separados uno de otro.

El primer elemento, el *Animus Domini*, que es la intención que se tiene al detentar una cosa como si fuese su dueño y que le permite conservarla y disfrutarla; este presupuesto se presume, por lo que, el que tiene una cosa, se le tiene como su dueño.

El *Corpus*, es el poder que tiene la persona sobre la cosa, sin requerir su tenencia material, basta con que sea posible ejecutar hechos o actos que pongan de manifiesto la dominación que se tiene sobre la cosa de forma expedita, directa e independiente.

Estos dos elementos los contiene el artículo 415 del Código Civil, que indica: “se llama posesión la retención de una cosa o el disfrute de un derecho con ánimo de dueño...”

La Corte Suprema de Justicia en Sentencia de 21 de febrero de 1994, señala:

“La Corte refiriéndose a la doctrina existente en relación al artículo 415, expresó que en la Posesión concurren dos elementos: Uno material llamado corpus y otro intencional llamado animus. El corpus vendría a ser el conjunto de los hechos que constituyen la posesión, esto es, actos materiales de tenencia, de uso, de disfrute o de transformación realizados sobre la cosa. El elemento intencional que la doctrina llama *animus domini*, viene a ser la retención o disfrute de la cosa con ánimo de dueño.”

La posesión, respecto a cada cosa o derecho puede ejercerse en nombre propio o de otro. La posesión, no sirve para los actos puramente facultativos y los de mera tolerancia del dueño (artículo 417 del Código Civil).

Siendo ello así, la posesión ininterrumpida, genera derechos para solicitar la prescripción adquisitiva o usucapión, que como adelantamos al inicio, es un modo de adquirir la propiedad o dominio de una cosa por haberla poseído su ocupante durante el tiempo y las condiciones establecidas en la Ley.

En nuestro ordenamiento legal, la prescripción, se encuentra regulada en el Código Civil, en su Título XVIII, denominado “De la Prescripción”.

Específicamente, el artículo 1668 del Código Civil (2006), señala que, “por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales...”

Todas las personas capaces de adquirir bienes por los demás modos legítimos, pueden adquirirlos de igual manera por la prescripción, esta se suspende, para los menores, dementes y sordomudos y siempre entre cónyuges.

Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales, se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título.

Aubry y Rau E. (1936) señalan que: “se denomina justo título un título que considerado en sí, es decir, con abstracción de si emana del verdadero propietario y de una persona capaz de enajenar, es apto para conferir un derecho de dominio”.

El artículo 1689 del Código Civil, lo define como: “entiéndase por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate”.

En nuestra legislación, igualmente el título para la prescripción ha de ser verdadero y válido, y el mismo debe probarse, no se presume.

Por buena fe del poseedor, el artículo 1687 del Código Civil, señala que “consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio”.

Señala nuestra legislación civil, con respecto al tema de la buena fe, que es poseedor de buena fe, el que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide y poseedor de mala fe al que se halle en caso contrario; y que la buena fe, siempre se presume y el que afirma la mala fe de un poseedor, le corresponde la carga de la prueba.

La prescripción adquisitiva de dominio, puede ser de dos tipos, y esto tomando en consideración el tiempo, la ordinaria y la extraordinaria.

El artículo 1694 del Código Civil (el artículo 1 de la Ley 44 de 1958; G.O. 113,701 de 1 de diciembre de 1958, reduce los términos treinta y cinco años a quince años), señala: “el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben en la posesión durante diez años entre personas y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título”

Para la prescripción adquisitiva ordinaria, se requiere la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título (artículo 1694 del Código Civil) y para la extraordinaria, se requiere la posesión durante quince (15) años, sin necesidad de título ni de buena fe, ni la distinción entre presentes o ausentes (artículo 1696 del Código Civil).

En ambos casos, la prescripción adquisitiva debe ser pública, pacífica e ininterrumpida (artículo 1679 del Código Civil).

Al respecto hay que señalar, que el Código Civil no define el significado de estos requisitos, indispensables para toda prescripción adquisitiva; a mi entender, la posesión es pública, cuando el que la detenta lo hace a la vista de todos los



habitantes del lugar donde se encuentra ubicada la misma, sin que en determinado momento haya presentado alguna objeción a este derecho, ante la vía judicial o administrativa. Es pacífica, cuando para disfrutarla no se haya ejercido ningún tipo de violencia o coacción, contra los propietarios o poseedores primigenios. Finalmente, la posesión es ininterrumpida, cuando en el ejercicio, de la misma haya sido continua o corrida.

Mediante la Ley 55 de 23 de mayo de 2011, se adoptó el Código Agrario de la República de Panamá, el mismo tiene como finalidad regular la actividad agraria, las empresas y los contratos agrarios y el aprovechamiento sostenible del suelo, y determinar la organización de la jurisdicción agraria de conformidad con lo establecido en el artículo 127 de nuestra Carta Magna.

Con la entrada en vigencia de este importante documento, el 1º de diciembre de 2011, se inicia una nueva etapa en la vida jurídica de Panamá, luego de muchos y decididos esfuerzos, para lograr una jurisdicción agraria.

Los Doctores Carroza, A. y Zeledón, R., en el año 1990, señalan con referencia a la posición de la posesión en materia agraria:

“Las variaciones fundamentales que se introducen respecto del derecho civil radican en dejar de lado los conceptos derivados del derecho romano acerca del corpus y animus, por la incorporación de nuevos conceptos para determinar la existencia de la posesión, por ejemplo, los criterios de morada, productividad, profesionalidad agrícola, etc. Y mediante una determinación descriptiva de aquellos actos que pueden considerarse como posesorios. En virtud de lo anterior, la posesión agraria ha dejado de ser el poder efectivamente ejercido por la persona sobre la cosa o la posibilidad de alejar a cualquier otro del ejercicio de tal poder, para transformarse en el poder efectivamente ejercitado unido a la explotación económica.”

En consecuencia, el artículo 150 del Código Agrario, señala que “la posesión agraria consiste en la actividad de hecho que se ejerce, por un período no inferior a un año, sobre un bien de naturaleza productiva, que conlleva el ejercicio continuo o explotación económica, efectiva y racional, con la presencia de un ciclo biológico, vegetal o animal, ligado directa o indirectamente al disfrute y uso sostenible de los recursos naturales.”

Todos los bienes muebles e inmuebles destinados a una actividad agraria son susceptibles de posesión al igual que los bienes públicos y privados, sin embargo, no serán objeto de prescripción adquisitiva.

La posesión agraria, se adquiere del mismo modo que la posesión ordinaria, debiendo el poseedor realizar actos posesorios agrarios.

El artículo 156 del Código Agrario, señala que la posesión se pierde:

1. Por abandono de la cosa o de la actividad agraria.
2. Por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito.
3. Por destrucción o pérdida total de la cosa.
4. Por la posesión de otro predio agrario aún contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiera durado el tiempo suficiente para que prescriban las que este Código establece.”

Si bien es cierto los codificadores, pretendían que la figura de la prescripción adquisitiva de dominio de predio agrario, no presentara la rigurosidad que tiene

la civil, estableciéndose, que no se requería con la posesión de un plazo mínimo de diez (10) años, buena fe ni justo título.

La norma aprobada en tercer debate por la Asamblea Nacional, fue vetada por el Ejecutivo, y permanece, en el Código Agrario, la figura tal como se regula en el Código Civil.

Luego de esto, el Código Agrario, en su artículo 157, establece lo siguiente:

“**Artículo 157.** Quien mantenga la posesión agraria por un plazo mínimo de diez años, con buena fe y justo título, adquirirá por prescripción ordinaria de dominio y demás derechos reales sobre el bien o los bienes inmuebles de que se trate.

También prescribe el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles dedicados a la actividad agraria, por su posesión pública, pacífica e ininterrumpida durante quince años, sin necesidad de título ni de buena fe.

Los actos ejecutados por consentimiento o por mera tolerancia del dueño no servirán para la prescripción ni confieren posesión agraria.”

El artículo 158 siguiente, señala los requisitos que debemos reunir para la prescripción adquisitiva de dominio de agraria:

“**Artículo 158.** Para la prescripción adquisitiva de dominio agraria y demás derechos reales se necesita demostrar:

1. Que la persona natural o jurídica de forma directa o indirecta realizó actos posesorios agrarios sobre el bien.
2. Que los actos posesorios realizados fueron eficientes y racionales en cuanto a la producción agraria utilizando el bien cuya prescripción se solicita.
3. Cuando se solicite tomar en cuenta el período de un poseedor agrario anterior, que se cumple con los dos requisitos anteriores en cuanto a dicho poseedor originario.”

Con respecto al artículo anterior, es importante referirnos al ordinal segundo del mismo, “en cuanto al uso eficiente y racional en cuanto a la producción agraria”, este requisito, obliga al prescribiente, darle uso o sea cultivar, el área completa que se posee.

En materia agraria, hay dos tipos de prescripciones: la ordinaria, explicada en líneas anteriores y la colectiva agraria.

Mediante la prescripción colectiva agraria, se permite a dos o más personas o un grupo de familia, ubicadas dentro de un mismo predio, iniciar el proceso.

Para esta clase de proceso, se requiere, que la posesión agraria en común sea de forma pública, pacífica e ininterrumpida, que el bien inmueble sea susceptible de prescripción y que el prescribiente hayan completado el término de posesión previsto en el Código Agrario.

Valorar las pruebas que se requieren para demostrar cada uno de estos procesos. Antes de entrar a valorar las pruebas que se requieren para demostrar cada uno de estos procesos, debemos señalar, que la prescripción adquisitiva de dominio civil,

es un proceso contencioso, el cual se tramita de conformidad al trámite sumario, tal como lo señala el artículo 1345 del Código Judicial:

“Artículo 1345. (1335) Sin perjuicio de los otros casos establecidos en la Ley, se tramitarán por la vía del proceso sumario las causas referentes a:

.....
13. Los procesos de prescripción adquisitiva de dominio de bienes muebles ya sea ordinaria o extraordinaria.
.....”

La prescripción adquisitiva de dominio agraria, por otro lado, es un proceso contencioso, que se rige por el principio de la oralidad.

En ambos procesos, las partes para probar su pretensión, utilizan las pruebas que regula el Código Judicial en su Libro Segundo, ellas son: Documentos, Informes, Confesión, Declaración de Parte, Testimonios, Inspección Judicial y la Diligencia Pericial.

El artículo 198 del Código Agrario, señala al respecto, que en materia de pruebas, se regirá por el Libro Segundo del Código Judicial, sin apartarse de los principios procesales del Derecho Agrario, oralidad, concentración, celeridad, igualdad, gratuidad, inmediatez e itinerancia.

Es necesario tener presente, que el proceso de prescripción adquisitiva civil, la parte tiene como finalidad primordial demostrar la posesión del bien inmueble que solicita, que la misma sea pública, pacífica e ininterrumpida, ya sea por un tiempo de diez (10) años cuando se trate de la ordinaria o de quince (15) años, cuando estamos en presencia de la extraordinaria.

La parte demandante, deberá servirse de las pruebas que considere pertinentes para probar sus alegaciones.

En la prescripción adquisitiva civil, los testimonios revisten un papel importante; se debe contar con un mínimo de dos (2) testigos, que demuestren de manera fehaciente al Juzgador, que la parte demandante, ha ocupado de manera pública, pacífica e ininterrumpida el bien inmueble que se solicita, debe hacer constar además la ubicación, los hechos materiales que se han realizado durante el tiempo de la posesión, tales como mantenimiento del bien inmueble, construcción de vivienda, mejoramiento de pasto, cultivo de árboles frutales, de madera, plantas ornamentales.

Otra prueba en la prescripción adquisitiva civil, son los documentos, como recibo de pago de impuestos, permiso de construcción, servicios varios (electricidad), planos, fotografías.

La inspección judicial es una prueba de carácter pericial, de suma importancia, la misma se realiza con la asistencia de peritos idóneos, designados por las partes y por el Tribunal, con la finalidad de colaborar con el juez, para brindarle conocimientos técnicos, como superficie, medidas y linderos, calidad de siembras, construcciones, etc.

Con respecto a la prueba de inspección judicial, la Corte Suprema de Justicia, ha señalado que es una prueba prácticamente completa, en materia de prescripción adquisitiva. La sentencia de 26 de enero de 2000, así lo señala:

“Al observar los comentarios de la sentencia respecto a la prueba de inspección ocular, sobre la misma se indica que con ella se demostró que en

el lote en litigio “no existen pastos para ganado, siembras, ni cercas en buen estado, con lo que se comprueba que los demandantes no están ejerciendo derechos de posesión alguno sobre la propiedad en litigio . . .” (F.278).

La diligencia de inspección ocular, que fue solicitada por los demandantes y que consta a fojas 238-239 del expediente, la realizó el Juez Municipal de los Pozos en asocio de testigos y con ella se pudo constatar, como se indica en la propia diligencia que el terreno en disputa:

“ . . . no tiene cultivos, ni pasto para ganado, ni tiene ninguna construcción o mejoras dentro del terreno, la misma presenta matorrales (sic) a manera de monte, y se encuentra descuidada, cerca descuidada, no tiene estaciones en buen estado. Punto 3, no tiene mejoras . . .”

La verificación anterior, no tiene más que a comprobar que la posesión que alegan los demandantes en los hechos de su demanda no ha sido probada pues no hay que perder de vista que, de acuerdo al último párrafo del artículo 958 (945) del Código Judicial, la inspección judicial constituye una prueba más o menos completa, según la naturaleza de su contenido y de lo que mediante ella se observe y la misma debe ser apreciada de acuerdo a las reglas de la sana crítica”

La prescripción adquisitiva de dominio de predio agrario, es un proceso donde rigen de manera protagónica los principios de la oralidad y de inmediatez, el profesor Tristán Donoso, S. (2012), señala que:

“El proceso agrario en el Código Agrario, y tal su aspecto más novedoso, ha sido la incorporación de la oralidad en el proceso, expresión del pensamiento procesal de Chiovenda. Por ello destacamos, que la oralidad constituye . . . una idea símbolo en los dos últimos siglos para impulsar una serie de movimientos de crítica y reforma del proceso, en especial en los sistemas romano-canónicos emprendidos desde la revolución francesa y del movimiento codificador. En tal sentido, se caracteriza en proceso agrario administrativo agrario o jurisdicción civil del Código Agrario, por el predominio de la palabra sobre el uso de los escritos, pero además de este principio de oralidad, el mismo resulta inocuo sino no está acompañado de la inmediatez y el entorno del problema, así como la identidad física del juzgador . . . entre el que recibió y evacuó la prueba y el que va a dictar sentencia . . . en el desarrollo del juicio, lo que se alcanza con el principio de itinerancia.”

Como todo proceso agrario, la prescripción adquisitiva agraria, tiene dos etapas de importancia, la audiencia preliminar, que se fijará cinco días después del vencimiento del término de traslado de la demanda o la reconvenición, se llevará a cabo en la sede del juzgado, en esta, el juez, insta a las partes a someter su controversia a un medio alternativo de resolución de conflicto; determinar los hechos a probar; presentar o aducir nuevas pruebas, resolver las objeciones y admisión de las pruebas y contrapruebas, ordenar la práctica de aquellas, que por su naturaleza, deben verificarse anticipadamente y fijará fecha para la audiencia de fondo.

La audiencia de fondo, segunda parte importante del proceso, se realiza en el sitio del conflicto, en el caso de la prescripción adquisitiva de predio agrario, donde se encuentra ubicado el bien inmueble. En la audiencia de fondo, deben practicarse las pruebas admitidas y las que decretó de oficio el juez (en la audiencia preliminar).



Así lo establece el artículo 197 del Código Agrario: “Todas las pruebas deben ser practicadas en la audiencia de fondo. El tribunal de la causa, a petición de parte o de oficio, deberá rechazar las pruebas prohibidas por la ley, manifiestamente inconducentes o ineficaces, presentadas o aducidas con la demanda, la contestación de la demanda, la reconvencción o en la audiencia preliminar”.

En esta parte, se refleja el principio de itinerancia que rige la legislación agraria, al trasladarse el juez al lugar donde se encuentra el litigio, escuchando los testimonios y los alegatos finales de las partes. Es importante señalar, que en caso de que no pueda realizarse la audiencia de fondo en la fecha señalada, se celebrará al día siguiente hábil.

El artículo 238 del Código Agrario, señala: “El juez tendrá amplias facultades de dirección e instrucción durante la sustanciación de la audiencia, respetando los principios de contradicción, igualdad de las partes, economía y lealtad procesal”.

Como podemos observar, el trámite del proceso agrario es completamente diferente al señalado, para estos procesos en la esfera civil, que se rige por el trámite sumario.

Además de probar la posesión del predio agrario que se solicita, en materia agraria, debe acreditarse fehacientemente, “que los actos realizados fueron eficientes y racionales en cuanto a la producción agraria utilizando en bien cuya prescripción se solicita” . . . , requisito que se encuentra en el ordinal 2 del artículo 158 del Código Agrario.

Hemos de señalar al respecto, que este requisito, busca que se demuestre, que el predio que se solicita se utiliza en toda su extensión, que se den cultivos suficientes para la subsistencia una familia en el término máximo de un año, que los productos sean periódicos o que generen algún tipo de ingreso extra, bajo la comercialización o uso racional del lote en materia agraria.

Este requisito indispensable en materia agraria, no aparece contemplado en nuestra legislación civil, donde se puede solicitar la prescripción de un inmueble, sin demostrarse la utilización de toda su superficie.

Del análisis realizado a estos procesos en materia probatoria, observamos, que ambos se utilizan las pruebas que se establecen en el Libro Segundo Título VII del Código Judicial, sin embargo, el juez agrario, está en contacto directo con el bien inmueble objeto del litigio, recibiendo testimonios en el sitio y otro tipo de pruebas, contrario al proceso civil, recibe la mayor parte de las pruebas en la sede del juzgado, con excepción de la inspección judicial.

BIBLIOGRAFÍA

- Cabanellas, G. (2019). Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales . En G. Cabanellas, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Argentina: Heliasta S.R.L.
- CENDOJ. (24 de Septiembre de 2019). <https://www.organojudicial.gob.pa>. Recuperado de <https://www.organojudicial.gob.pa>: <https://www.organojudicial.gob.pa>
- http://infojuridica.procuraduria-admon.gob.pa/Infojuridica/r_print?num_sec=40171. (24 de Septiembre de 2019). Recuperado de: http://infojuridica.procuraduria-admon.gob.pa/Infojuridica/r_print?num_sec=40171
- Inspección Judicial, 26 de enero de 2000 (Corte Suprema de Justicia Panamá 26 de septiembre de 2019).
- Nación, P. d. (26 de Septiembre de 2019). Recuperado de: <http://gacetas.procuraduria-admon.gob.pa>: <http://gacetas.procuraduria-admon.gob.pa>
- Panamá, G. O. (24 de septiembre de 2019). Recuperado de: <http://ministeriopublico.gob.pa>. Recuperado de: <http://ministeriopublico.gob.pa>
- Panamá, M. P. (24 de septiembre de 2019). Recuperado de: <http://ministeriopublico.gob.pa>. Recuperado de: <http://ministeriopublico.gob.pa>
- Panamá, P. d. (s.f.). Posesión, 21 de febrero de 1994 (Corte Suprema de Justicia 2019 24 de septiembre de 2019).
- Savigny, F. (2019). Tratado de la posesión según los principios del Derecho Romano. En F. Savigny, Tratado de la posesión según los principios del Derecho Romano. Madrid: Imprenta de la sociedad literaria y Tipográfica.
- Tristán, S. (2019). Apuntes del Derecho Agrario. Panamá: Universal Books.
- Zeledón, R. (2019). Sistemática del Derecho Agrario. México: Editorial Porrúa.

