



365461/2015 (0)

20/08/2015 01:46:36 PM



Registro Público de Panamá



**JUZGADO DECIMOSÉPTIMO DE CIRCUITO DEL PRIMER
CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMÁ RAMO CIVIL**

Oficio N°2444/106619/13
Panamá, 12 de agosto de 2015.-

Licenciado
FERNANDO ALFARO
Director del Registro Público
E. S. D.



Señor Director:

Remito a Usted copia debidamente autenticada de la Sentencia N°46 de 22 de diciembre de 2014, dictada por este Tribunal y de la Resolución de 12 de junio de 2015, dictada por el Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial dentro del Proceso No Contencioso de Edificación en Terreno Ajeno promovido por **CONSORCIO PACÍFICO ATLANTICO, S.A.** contra **UNIVERSIDAD DE PANAMÁ**, a fin de que adopte las medidas correspondientes.

Atentamente,

OLGA RUJANO DE LEÓN
JUEZ DECIMOSÉPTIMA DE CIRCUITO DEL PRIMER
CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMÁ RAMO CIVIL

/mei.

JUZGADO DECIMOSÉPTIMO DE CIRCUITO DE LO CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMÁ. Panamá, veintidós (22) de diciembre de dos mil catorce (2014).-

Sentencia No.46

VISTOS:

CONSORCIO PACÍFICO ATLÁNTICO, S.A., por intermedio de apoderado judicial, presentó Proceso No Contencioso de Edificación en Terreno Ajeno, el cual tiene por finalidad que se le reconozca y declare Título Constitutivo de Domino sobre unas mejoras construidas en la Finca No.326026, inscrita al Documento Digitalizado 1901605, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, de propiedad de la **UNIVERSIDAD DE PANAMÁ**, tal como le permite el Contrato de Arrendamiento No.2008-11 de 3 de abril de 2008, suscrito con la entidad educativa, con sus respectivos anexos y addenda.

Junto con su memorial de demanda, la sociedad actora, además de las certificaciones correspondientes a su existencia y a la propiedad sobre la cual dice haber edificado, acompañó los siguientes documentos: una copia autenticada del Contrato de Arrendamiento No.2008-11 de 3 de abril de 2008, celebrado para la construcción de un complejo turístico comercial, entre la **UNIVERSIDAD DE PANAMÁ** y **CONSORCIO PACÍFICO ATLÁNTICO, S.A.**, con sus anexos y una Addenda de 29 de mayo de 2009; y copia autenticada de la Escritura Pública No.13681 de 3 de diciembre de 2010, de la Notaría Undécima del Circuito de Panamá, por la cual la **UNIVERSIDAD DE PANAMÁ**, de su Finca No.18454, segrega la Finca No.326026.

Vistos los documentos descritos, este Tribunal, mediante Auto No.1651 de 11 de diciembre de 2013, admitió para su trámite, de conformidad con lo previsto



en los numerales 1 y 2 del artículo 1444 del Código Judicial, el proceso no contencioso propuesto, ordenando, en consecuencia, poner lo solicitado en conocimiento del público por medio de un edicto y citar a través del mismo a todos los que se creyeran con derecho a la construcción o perjudicados por ella, para que se presentaran al proceso a hacer valer sus derechos.

El referido edicto fue fijado en la Secretaría del Tribunal por el término de un (1) mes y publicado por tres (3) veces consecutivas en un diario de circulación nacional, sin que nadie compareciera al proceso.

Una vez cumplido lo anterior, se practicó la diligencia de avalúo de las mejoras construidas sobre la Finca No.326026, inscrita al Documento Digitalizado 1901605, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, de propiedad de la UNIVERSIDAD DE PANAMÁ, así como las declaraciones testimoniales solicitadas por la parte actora.

En este estado de cosas, corresponde al Tribunal decidir si formula o no la declaración a que se refiere el numeral 3 del artículo 1444 del Código Judicial citado, para lo cual debe adelantar las siguientes consideraciones.

El proceso presentado se encuentra ubicado en el Código Judicial entre los considerados como no contenciosos, es decir, aquellos que no implican el ejercicio de pretensiones de una persona frente a otra, requiriéndose la intervención del Órgano Judicial para la declaración o reconocimiento de un derecho o situación jurídica en los que no hay contradicción.

La causa propuesta se encuentra contemplada específicamente en el numeral 2 del artículo 1422 del Código Judicial así como en el artículo 1770 del Código Civil y es desarrollada por los artículos 1444 y 1445 del Código Judicial.

A la luz de la normativa citada y de las constancias en autos, el Tribunal estima viable la solicitud de título constitutivo de dominio presentada, por las

razones que se exponen a continuación.

La constitución de título de dominio sobre edificación construida en terreno ajeno requiere del consentimiento del dueño de dicho terreno. Así se establece tanto en el artículo 1770 del Código Civil como en el primer párrafo del artículo 1444 del Código Judicial.

En el proceso que nos ocupa, se ha presentado copia autenticada del Contrato de Arrendamiento No.2008-11 de 3 de abril de 2008, suscrito entre CONSORCIO PACÍFICO ATLÁNTICO, S.A. y la UNIVERSIDAD DE PANAMÁ para la construcción de un complejo turístico comercial, según dispone la cláusula segunda del mismo.

El referido contrato tiene un término de duración de veinte (20) años, por lo que se encuentra vigente (ver cláusula séptima).

Aunado a lo anterior, el numeral 2 de la cláusula tercera del convenio descrito, permite a la actora-arrendataria "la construcción de edificios comerciales" y la cláusula quinta contempla la posibilidad de que también "pueda tramitar la declaración de las mejoras en el ÁREA ARRENDADA" así como "ejercer todos los derechos atinentes a la titularidad sobre dichas mejoras."

Asimismo, la cláusula segunda de la Addenda al Contrato No.2008-11 de 29 de mayo de 2009, adiciona la cláusula quinta a que se ha hecho referencia para establecer lo siguiente:

"LA UNIVERSIDAD reconoce que el arrendatario tiene la opción de celebrar contratos de hipoteca sobre las mejoras que inscriba, la cual quedará sujeta a lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del artículo 1568 del Código Civil; por lo tanto, una vez culminado (sic) la vigencia del presente contrato de arrendamiento EL CONTRATISTA transferirá la propiedad de las mejoras a LA UNIVERSIDAD libres de cualquier gravamen." (f.17)

El contrato y la addenda descritos evidencian que la actora construyó mejoras en el suelo de propiedad de la UNIVERSIDAD DE PANAMÁ con la aquiescencia de esta última, por lo que estos documentos constituyen la licencia o permiso que requiere el primer párrafo del numeral 1 del artículo 1444 del Código Judicial.

La actora cumplió también con la presentación de un (1) testigo que corroboró que las mejoras han sido construidas a expensas de aquella, pues en ese sentido declaró el señor Juan Carlos Muñoz Julio (f.77). Cabe advertir que el otro testigo presentado no formuló declaración alguna en cuanto a este aspecto.

Sin embargo, el hecho de la construcción a expensas de la actora puede darse por probado, ya que, además del testimonio del señor Muñoz Julio, consta en el contrato de arrendamiento celebrado por la parte actora con la UNIVERSIDAD DE PANAMÁ que así se pactó en el numeral 2 de la cláusula tercera que a la letra dice:

“...
2. Permitir a EL (LA) ARRENDATARIO (A) ... la construcción de edificios comerciales, corriendo EL (LA) ARRENDATARIO (A) con el costo de los gastos correspondientes, siempre y cuando cumpla con la normativa vigente.”



Finalmente, la parte actora acreditó con la copia autenticada de la Escritura Pública No.13681 de 3 de diciembre de 2010, de la Notaría Undécima del Circuito de Panamá, que la UNIVERSIDAD DE PANAMÁ, de la Finca No.18454, inscrita al Tomo 454, Folio 82, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, objeto del contrato de arrendamiento que se ha estado analizando, segregó el globo 2 descrito en la cláusula segunda de dicho contrato (ver cláusula sexta de la referida escritura pública), el cual vino a constituir la Finca No.326026, sobre la cual la actora ha construido las mejoras.

Siendo entonces, que la parte actora acreditó el cumplimiento de los hechos requeridos para que prospere el derecho reclamado y que al proceso no se presentó oposición alguna a este derecho, corresponde formular la declaración de título constitutivo de dominio petitionada, así como la fijación del valor de las mejoras sobre las cuales recaerá dicho título, valor que será calculado promediando los valores establecidos por el perito del Tribunal (B/.15.135,703.75) y la perito de la parte actora (B/.14,000,000.00), lo que resulta en B/.14,567,851.87 que no sobrepasan los B/.15,000,000.00 establecidos en el libelo de demanda.



En mérito de lo expuesto, la suscrita JUEZA DECIMOSEPTIMA DE CIRCUITO DE LO CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMÁ, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, dentro del Proceso No Contencioso de Edificación en Terreno Ajeno solicitado por CONSORCIO PACÍFICO ATLÁNTICO, S.A., **DECLARA:**

PRIMERO: Que CONSORCIO PACÍFICO ATLÁNTICO, S.A. tiene el derecho de propiedad que reclama sobre una edificación denominada Global Business Terminal hecha en terreno de propiedad de la UNIVERSIDAD DE PANAMÁ.

SEGUNDO: Que se inscriba en el Registro Público TÍTULO CONSTITUTIVO DE DOMINIO, a favor de CONSORCIO PACÍFICO ATLÁNTICO, S.A. sobre la edificación denominada Global Business Terminal y demás mejoras construidas sobre la Finca No.326026, inscrita al Documento Digitalizado 1901605 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de la UNIVERSIDAD DE PANAMÁ, ubicada en la Avenida Domingo Díaz, entre el Entronque Corredor Sur-Riande y el Aeropuerto Internacional de Tocumen, corregimiento de Tocumen, distrito y provincia de Panamá.

TERCERO: Que la edificación y mejoras construidas tienen las siguientes medidas, características y especificaciones:

Se trata de un edificio de uso comercial de seis (6) niveles (planta baja de locales comerciales y cinco (5) niveles habilitados para oficinas), rodeado por accesos de concreto y plazas de estacionamiento con superficie de grama block.

El edificio mantiene ascensores, lobby, baños en cada piso, aislante en paredes y ventanas, losa de concreto en el techo y puerta cochera.

La entrada principal del complejo del cual forma parte el edificio está custodiada por una garita de seguridad y el edificio está rodeado por una carretera de concreto de dos (2) carriles de circulación que terminan en dos (2) playas de estacionamiento. Los estacionamientos tienen superficie de grama block. En el medio de la plaza de estacionamiento está ubicada la planta eléctrica auxiliar. Hay también una rotonda al otro costado del edificio, en su centro se ubican las bombas de agua del edificio.

DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

PLANTA BAJA:

Puerta Cochera

Vestíbulo

Sala de espera

Cafetería

Baños Públicos

Ascensores (2)

Escaleras de acceso

Cuarto de Aire Acondicionado

Cuarto de Data

Cuarto Eléctrico

Cuarto de Aseo

Cuarto de Depósito



NIVELES 100, 200, 300 y 500:

Espacio para oficinas corporativas en obra gris

Baños Públicos

Escaleras de acceso

Cuarto de Aire Acondicionado

Cuarto de Data

Cuarto Eléctricos

Cuarto de Aseo

Cuarto de Depósito

Nivel 400:

Espacio para diez (10) oficinas corporativas

Baños Públicos

Escaleras de acceso

Cuarto de Aire Acondicionado

Cuarto de Data

Cuarto Eléctrico

Cuarto de Aseo

Cuarto de Depósito

Las áreas abiertas de las mejoras descritas miden un total de 1,821.11 m².

El área cerrada de las mejoras descritas miden un total de 9,678.30 m².

CUARTO: Que las mejoras descritas mantienen un valor de Catorce Millones Quinientos Sesenta y Siete Mil Ochocientos Cincuenta y Un Balboas con 87/100 (B/.14,567,851.87).

Tal como dispone el artículo 1225 del Código Judicial, remítase la presente sentencia al Primer Tribunal Superior del Primer Distrito Judicial de Panamá en grado de **CONSULTA**.



Copia para propositos informativos solamente

Fundamento de derecho: Artículo 1770 del Código Civil y artículos 1225, 1422 (2), 1444 y 1445 del Código Judicial.

Notifíquese,

La Juez,



Olga Ruano
OLGA L. RUANO DE LEÓN

Bethsabé R. Jaén
BETHSABÉ R. JAÉN
La Secretaria Judicial

En la Ciudad de Panamá, a las 11:59
enero del 6
del Año 2015

Señor: *María del C. Scaudo*
Secretaria *Jaén*

REPUBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO PÚBLICO
FISCALÍA DE CIRCUITO DE LITIGACIÓN
ESPECIALIZADA EN ASUNTOS CIVILES Y DE FAMILIA
Entrada N° 18-14 Folio N° del L.R.
Vista N° Escrito N°
Panamá, 25 de marzo del año 2015
md
Secretario (a)

Copia para propósitos informativos solamente

En la Ciudad de Panamá, a las 11 marzo
del Año 2015
Señor: *Lic. Luz Adela Fuentes* atencio (U. de Panamá)
not pa auto 93.90
Secretaria

REPUBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO PÚBLICO
FISCALÍA DE CIRCUITO DE LITIGACIÓN
ESPECIALIZADA EN ASUNTOS CIVILES Y DE FAMILIA
Entrada N° 18-14 Folio N° del L.R.
Panamá, 20 de marzo del año 2015
md
Secretario (a)

En la Ciudad de Panamá, a las 11:00
Mañana Veinticinco (25) de MARZO
del Año Dos Mil Quince (2015)
Señor: *Fiscal Especializado en asuntos civiles*
[Signature]
Secretaria
Fiscal
col Honore.
CERTIFICADO: QUE ES FIEL COPIA DE ORIGINAL.
Bethsabé R. Jaén
El Secretario

PRIMER TRIBUNAL SUPERIOR DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL. Panamá, doce (12) de junio del dos mil quince (2015).



VISTOS:

Procedente del Juzgado Décimo Séptimo de Circuito de lo Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, conoce el Primer Tribunal Superior el Proceso no contencioso de Edificación en Terreno Ajeno interpuesto por Consorcio Pacífico Atlántico, S. A. para que se le declare título constitutivo de dominio sobre mejoras realizadas sobre la Finca N°326026, Código de ubicación 8718, inscrita al Documento Digitalizado 1901605, de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, con la finalidad de que se apruebe la decisión de primer grado.

Mediante el Auto N°1651 del 11 de diciembre del 2013 el Juzgado A-quo admite para su trámite el Proceso y ordena lo conducente para notificar a cuantos pudiesen estar interesados en el requerimiento ante la jurisdicción.

El pretensor acompaña su solicitud con una certificación del Registro Público de existencia (foja 8), el Contrato de Arrendamiento con el propietario de la finca, el cual prevé la

posibilidad de solicitar la titularidad de las mejoras (foja 12 Cláusula Quinta), La Escritura Pública N°13,681 del 3 de diciembre del 2010 en la cual se segregó la finca a utilizar por la pretensora, Avalúo del Ingeniero Jorge Eduardo Montenegro que reposa a foja 54 y siguientes, e Informe Pericial que reposa a foja 64 y siguientes del expediente.



Mediante Vista Fiscal N°21-15 la Fiscalía de Circuito de Litigación Especializada en Asuntos Civiles y de Familia recomiendan: "En mérito de lo expuesto, la suscrita Fiscal Primera de Circuito de Litigación Especializada en Asuntos Civiles y de Familia, recomienda a los Honorables Magistrados del Primer Tribunal Superior de Justicia, confirmen, se sirvan aprobar la Sentencia N°46 del 22 de diciembre del 2014 dictada dentro del proceso no contencioso de reconocimiento de título constitutivo de dominio propuesto por la sociedad CONSORCIO PACÍFICO ATLÁNTICO, S.A. en virtud de las mejoras construidas sobre la Finca N°326026, Código de ubicación 8718, inscrita al Documento Digitalizado 1901605, de la Sección de Micropelículas del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de Tocumen, Provincia de Panamá".

Teniendo presente las normas civiles y procedimentales de la titulación de mejoras en terreno ajeno, no cabe más que aprobar la resolución consultada.

Por lo antes expuesto el **PRIMER TRIBUNAL SUPERIOR**

DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, APRUEBA la Sentencia N°46 del 22 de diciembre del 2014 dictada dentro del proceso no contencioso de reconocimiento de título constitutivo de dominio propuesto por la sociedad CONSORCIO PACÍFICO ATLÁNTICO, S.A. en virtud de las mejoras construidas sobre la Finca N°326026, Código de ubicación 8718, inscrita al Documento Digitalizado 1901605, de la Sección de Micropelículas del Registro Público, ubicada en el Corregimiento de Tocumen, Provincia de Panamá, propiedad de la Universidad de Panamá.

NOTIFIQUESE,



MAGDO. MIGUEL A. ESPINO G.

Lilianne M. Ducruet
MAGDA. LILIANNE M. DUCRUET N.

Magdo Nelson H. Ruiz
MAGDO. NELSON H. RUIZ C.

Jose J. Karamanites
LICDO. JOSE J. KARAMANITES
SECRETARIO
LIC. VICTOR M. RAMOS M.
OFICIAL MAYOR III
PRIMER TRIBUNAL SUPERIOR

PRIMER TRIBUNAL SUPERIOR del Poder Judicial
de Panamá que una vez notificado a las partes y
escuchadas sus alegaciones, se ha emitido la
sentencia N° 15-1150, en el expediente N°
doce (12) de Junio 2015, a las once
de la noche.

PRIMER TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Folios: 30
6 2015 5:00
de la tarde (p.m.)
al Señor Fiscal.
La resolución anterior
U.T. 3. 7-15



República de Panamá
Ministerio Público
Fiscalía de Circuito de Litigación
Especializada en Asuntos Civiles y de Familia
Escriba N° 18-14 Folio N° de L.R.
Panamá 29 de junio del año 2015

República de Panamá
Ministerio Público
Fiscalía de Circuito de Litigación
Especializada en Asuntos Civiles y de Familia
Salida N° 18-14 Folio N° de L.R.
Voto N° Escrito N°
Panamá 1 de julio del año 2015

PRIMER TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA

Notifiqué hoy Van tres (23)
de Julio a las 11:34 a.m.
de mañana
al Señor Universidad de Panama
La resolución anterior

Notificación mediante escrito
visible a Foja 110.
U.T. 28-7-15.

CERTIFICO: QUE ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL.

Betzabé Ríos
El Secretario



Registro Público de Panamá
RECIBO INFORMATIVO DE DERECHOS

LISTADO DE TRÁMITES E IMPORTES DE LOS MISMOS A FECHA 14/08/2015

1 ENTRADA CON LOS SIGUIENTES TRÁMITES

| TIPO DE TRÁMITE | VALOR BASE | CANTIDAD | IMPORTE |
|--------------------------------|-----------------|----------|-------------|
| Título Constitutivo de Dominio | \$14,567,851.87 | 1 | \$43,704.00 |
| Derechos de Calificación | | 1 | \$10.00 |
| | | TOTAL | \$43,714.00 |

LEONARDO PEREZ
8-809-1253

Copia para propositos informativos solamente