

LO QUE DEBE SABER SOBRE DERECHOS POSESORIOS EN PANAMÁ

Por: **Lorena Velásquez Martínez**
PATTON, MORENO & ASVAT
Attorneys at Law

El “boom” en el mercado de bienes raíces que ha estado experimentando la República de Panamá en los últimos años también se ha esparcido a sus distintas provincias, en especial a la Provincia de Los Santos, Herrera, Veraguas, Bocas del Toro y Darién en donde constantemente escuchamos que distintos inversionistas están comprando derechos posesorios sobre tierras, lo cual para muchos puede ser un término que a pesar de escucharse con mucha regularidad en el medio, se desconoce lo que implica este tipo de compra.

A manera de antecedente y antes de adentrarnos propiamente en el término “derechos posesorios” considero importante mencionarles lo siguiente:

1. No todas las propiedades o tierras en la República de Panamá son de propiedad privada o han sido debidamente registradas en el Registro Público.
2. La mayoría de tierras o propiedades ubicadas frente a las playas y las islas son propiedad y administradas por el Estado, a través de sus municipios locales o por la Dirección Nacional de Reforma Agraria del Ministerio de Desarrollo Agropecuario.
3. Los derechos posesorios son concedidos por la Dirección Nacional de Reforma Agraria del Ministerio de Desarrollo Agropecuario, siempre y cuando la tierra sea utilizada para la función social que debe cumplir la misma, esto es, ser utilizada para la subsistencia económica y manutención de la familia de la persona que solicita su reconocimiento.
4. El área de frente de playa ubicada dentro de los 22 metros desde la marea más alta hasta tierra firme no es adjudicable.
5. En el caso de las islas que pertenecen al Estado, solo pueden ser otorgadas en concesión por el Ministerio de Economía y Finanzas, por un período de cuarenta (40) años, extensible por treinta (30) años más.

Los derechos posesorios se definen, como la palabra bien lo indica, en derechos que surgen de la tenencia material que ejerce una persona o persona sobre una porción de tierra rural propiedad del Estado.

Estos derechos posesorios confieren privilegios de uso de la tierra a aquellas personas a las que la autoridad de gobierno correspondiente se los haya reconocido debido a la ocupación física, mantenimiento y uso de la tierra, por un período

determinado de tiempo.

Cabe recalcar que los derechos posesorios reconocidos **NO LE OTORGAN TÍTULO DE PROPIEDAD** a su poseedor sino solamente el derecho a ocupar la tierra; sin embargo, le permite al poseedor de dichos derechos iniciar un trámite de titulación a fin de inscribir su propiedad en el Registro Público.

Normalmente, el proceso de reconocimiento de los derechos posesorios por la Dirección Nacional de Reforma Agraria del Ministerio de Desarrollo Agropecuario puede tomar varios meses, ya que depende de factores externos tales como la fecha de reconocimiento de los derechos posesorios, la inspección que debe hacerse por parte de la entidad otorgante, y la transferencia real de los derechos.

Una vez se hayan reconocido los derechos posesorios por la autoridad estatal correspondiente los mismos pueden ser cedidos, vendidos o traspasados previa autorización de la Dirección Nacional de Reforma Agraria. En el evento que no contaran con la autorización de esta Institución, dichos derechos posesorios no serán reconocidos para los efectos de la adjudicación de títulos de propiedad.

Mi mejor recomendación para aquellos interesados en comprar derechos posesorios es que antes de firmar cualquier documento de traspaso revisen la documentación que evidencia el reconocimiento de los derechos posesorios por la Dirección Nacional de Reforma Agraria, inspeccionen la tierra que desean adquirir y sobretodo, busque asesoría legal para evitar cualquier riesgo.