



REPÚBLICA DE PANAMÁ
ÓRGANO JUDICIAL

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE LO CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO

Panamá, veintisiete (27) de enero de dos mil veintiséis (2026).

VISTOS:

En **grado de apelación**, conoce el resto de los Magistrados que integran la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, la Demanda Contenciosa Administrativa de reparación directa, interpuesta por la firma forense Panama Lawyers Advisors & Consultants (Panama Lac), actuando en nombre y representación de **DESARROLLO VADEL, S.A.**, para que se condene al Registro Público de Panamá (Estado Panameño), al pago de la suma de siete millones de balboas con 00/100 (B/.7,000,000.00), en concepto de daños y perjuicios, morales, materiales y lucro cesante, causados por la entidad demandada en el ejercicio de sus funciones o con pretexto de ejercerlas.

Mediante la **Resolución de 7 de julio de 2025**, visible a foja 112 del expediente judicial, el Magistrado Sustanciador, admitió la Acción examinada.

I. RECURSO DE APELACIÓN

La Procuraduría de la Administración, mediante Vista No. 1513 de 6 de octubre de 2025, apeló la decisión adoptada por el Magistrado Sustanciador, a través de la **Resolución de 7 de julio de 2025**, señalando principalmente, lo sucesivo:

“...Antes de sustentar nuestra posición, debemos señalar que la demanda promovida por la actora tiene su génesis en la compra venta de un terreno, llevada a cabo entre la sociedad recurrente y un particular, quien era el dueño del bien inmueble madre del cual se segregó el lote que adquirió la empresa Desarrollo Vadel S.A.

El terreno en cuestión, fue comprado por la empresa Desarrollo Vadel S.A., por un monto de ochocientos mil balboas (B/.800,000.00) con el propósito de edificar una obra habitacional de interés social; sin embargo, esto no pudo concretarse, debido a que existe un traslape entre varias fincas, siendo una de esas, la adquirida por la accionante...

...Todo lo explicado motivó a la empresa Desarrollo Vadel S.A., a interponer la acción que se examina, sustentándola en el artículo 97 (numeral 9) del Código Judicial...

Del numeral de la norma citada se infiere que, para solicitar una indemnización por parte del Estado, los daños o perjuicios causados deben ser por qué: a) los provocó un servidor público en el ejercicio de sus funciones; b) con pretexto de ejercerlas; o bien, c) que la entidad demandada haya dictado el acto administrativo impugnado.

Del breve recuento de los hechos se infiere que ninguno de los tres (3) supuestos contenidos en el numeral 9 del artículo 97 del Código Judicial previamente transcrito, se cumplen en la demanda en estudio.

Lo anotado es así, puesto que Desarrollo Vadel S.A., no demostró que algún servidor público del Registro Público (que constituye la demandada en esta causa) en funciones o con pretexto de ejercerlas, fue el responsable directo de los supuestos daños y perjuicios que afirma, le han sido causados.

...En el marco de lo antes indicado, debe advertirse que se colige sin lugar a dudas, que el Registro Público no es responsable de los daños y perjuicios que reclama la empresa Desarrollo Vadel S.A., ya que el actuar de Juan Eduardo Lombardi Tribaldos no se relaciona en lo absoluto con el servicio que brinda esa entidad, así como los parámetros utilizados para inscribir escrituras públicas...

En adición, acotamos que tampoco existe en este proceso, un acto que haya emitido el Registro Público, y, por ende, recurrido por la empresa Desarrollo Vadel S.A., de los que se desprende que es evidente que no se configuran, como hemos mencionado, ninguno de los tres (3) supuestos del numeral 9 del artículo 97 del Código

Judicial, antes citado....

En virtud de las razones expuestas y con el debido respeto, consideramos procedente solicitar a los Honorables Magistrados...SE REVOQUE la Providencia de 7 de julio de 2025..."

II. OPOSICIÓN DE LA APELACIÓN.

Por otra parte, el Activador Judicial, presentó oposición al Recurso de Apelación promovido y sustentado por la Procuraduría de la Administración, solicitando al resto de los Magistrados que **CONFIRMEN** la decisión de **ADMISIÓN**, contenida en la Resolución de 7 de julio de 2025, que admite la Acción interpuesta, indicando en lo medular, que en base a la Tutela Judicial efectiva y a lo establecido en el numeral 9 del artículo 97 del Código Judicial, el demandante tiene derecho a que se confirme la admisión de la Demanda ya que el Registro Público de Panamá debió realizar la debida diligencia antes de inscribir la escritura y no lo hizo ocasionando graves daños y severos perjuicios económicos y emocionales al señor **OCTAVIO VALLARINO ARIAS**.

III. DECISIÓN DEL TRIBUNAL DE APELACIÓN

Una vez analizados los argumentos expuestos por la Parte Demandante y la Procuraduría de la Administración, el resto de los Magistrados que integran la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo, como Tribunal de Segunda Instancia, procede a resolver el presente Recurso, previa las consideraciones que siguen:

La Procuraduría de la Administración sostiene que el Activador Judicial equivoca el fundamento de Derecho sobre el cual presentó la Demanda que nos ocupa, en virtud de que el numeral 9 del artículo 97 del Código Judicial es claro al señalar que para solicitar una indemnización por parte del Estado, en este supuesto los daños o perjuicios causados deben ser a razón de que:

a) Los provocó un servidor público en el ejercicio de sus funciones; b) ó con pretexto de ejercerlas; o bien, c) que la entidad demandada haya dictado el acto administrativo impugnado; lo que a su criterio no ocurre en el negocio jurídico que nos ocupa.

Por su parte, el Demandante, en su oposición, señala que en base a la Tutela Judicial Efectiva, la Demanda debe ser admitida, en virtud de que el Registro Público tiene el deber de percatarse que no existan traslapes entre fincas antes de inscribir una Finca, lo que fue aceptado por la Directora del Registro Público en su nota DG-128-2024 de 12 de septiembre de 2024.

Observa, primeramente, esta Magistratura y conforme se desprende del Libelo de la Demanda de Indemnización bajo estudio, que la misma encuentra su sustento en el numeral 9, del Artículo 97 del Código Judicial, el cual señala lo siguiente:

"Artículo 97:

(...) En consecuencia, la Sala Tercera conocerá en materia administrativa de lo siguiente:

9. De las indemnizaciones por razón de la responsabilidad del Estado, y de las restantes entidades públicas, **en virtud de daños o perjuicios que originen las infracciones en que incurra en el ejercicio de sus funciones o con pretexto de ejercerlas cualquier funcionario o entidad que haya proferido el acto administrativo impugnado; (...).**"

Dicho lo anterior, corresponde precisar que, de conformidad a la Jurisprudencia de este Tribunal, en las Demandas Contencioso Administrativas de Indemnización, debemos remitirnos al contenido de los artículos 1644, 1645 y 1706 del Código Civil. En ese sentido, el artículo 1644 del Código Civil establece que: "el que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado"; por su parte, el artículo 1645 de dicha excerta legal dispone que "la obligación que impone el artículo 1644 es exigible no sólo por los actos u omisiones propios, sino por los de aquéllas personas de quienes se debe responder; finalmente, el artículo 1706 del Código Civil, respecto al tema de la prescripción en los casos antes señalados manifiesta que: "la acción civil para reclamar indemnización por calumnia o injuria o para exigir responsabilidad civil por las obligaciones derivadas de la culpa o negligencia de que trata el artículo 1644

del Código Civil, prescribe en el término de un año, contado a partir de que lo supo el agraviado."

Vistas las constancias procesales y conforme lo expresado por el Apelante y la Parte Actora, resulta por tanto evidente, al realizar una atenta lectura de los "*Hechos de la Demanda*", "*Lo que se demanda*", y las "*Normas que se estiman infringidas y concepto de la infracción*", que el Apoderado Judicial de la Parte Actora equivoca el fundamento jurídico de la pretensión, en virtud de que la Demanda incoada fue sustentada en base al numeral 9 del artículo 97 del Código Judicial, que requiere **que un funcionario público en ejercicio de sus funciones o con pretexto de ejercerlas haya dictado un acto administrativo generador del supuesto daño**, situación que no se corresponde con los hechos que apuntan a un **delito de falsificación ideológica de documento público** por parte de un particular (Juan Eduardo Lombardi Tribaldos) **que no es servidor público**.

Aunado a lo anterior, se colige de la copia autenticada de la Sentencia No.162 de 24 de junio de 2024 dictada por el Tribunal Superior de Apelaciones del Primer Distrito Judicial, que fuera aportada como prueba por la demandante, la cual modifica la sentencia condenatoria No.599/TJ-J de 4 de diciembre de 2023, expedida por el Tribunal de Juicio del Primer Circuito Judicial de la Provincia de Panamá, en que se condena a Juan Eduardo Lombardi Tribaldos como responsable del delito de falsificación ideológica de documento público, que no se condena directamente a ningún funcionario del Registro Público de Panamá, ni a esta Entidad pública, por lo cual no se acredita que pudiese existir algún nexo causal entre los daños presuntamente sufridos por la demandante y la actuación de la autoridad registral.

En ese orden de ideas, se trata de invocar, como acto generador del daño, la nota DG-128-2024 de 12 de septiembre de 2024, visible a foja 143 del expediente, suscrita por la directora general de Registro Público, en donde señala que:

“...Después de someter el caso a un análisis más detallado por parte de nuestro Comité Legal, queremos reiterar que la Finca No.30148667 está traslapada entre las fincas No.5225 y No. 5223. Esta situación genera una inconsistencia que no puede ser subsanada por nuestra entidad y ha sido la razón principal para la colocación de la marginal, conforme al análisis legal realizado.

Lo que procede en estos casos es la interposición de acciones legales pertinentes, ya que nuestra entidad no tiene competencia para adoptar otras medidas en este asunto.

Lamentamos muchísimo que haya sido víctima de una estafa, por lo que quedamos a su disposición para cualquier duda o consulta adicional que pueda surgir, luego de lo antes expuesto.”

De igual forma, se constata que el demandante alude la participación de dos (2) instituciones públicas (ANATI y Registro Público de Panamá), que a su criterio se encuentran involucradas en una prestación ineficiente del servicio público a ellas adscrita, lo que no le permite a esta Corporación realizar un análisis adecuado de la pretensión.

En ese sentido, cuando se haga referencia a la prestación ineficiente o irregular de los servicios públicos, el demandante debe invocar y sustentar el numeral 10 del artículo 97 del Código Judicial, cuyo término de prescripción hace referencia al Artículo 1706 del Código Civil, que señala que la acción civil para reclamar indemnización o para exigir responsabilidad civil por las obligaciones derivadas de la culpa o negligencia de que trata el Artículo 1644 del Código Civil, prescribe en el término de un (1) año, **contado a partir de que lo supo el agraviado.**

La Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo en circunstancias similares al caso que nos ocupa ya se ha pronunciado señalando que en las Acciones de Indemnización relacionadas con la responsabilidad extracontractual del Estado, la prescripción es de un (1) año, por lo que nos permitimos citar un extracto de la Resolución de 26 de enero de 2011, que en lo medular expone:

"En virtud de lo expuesto, queda establecido que era a partir del día 25 de abril de 2007, que se tenía el término de un año para interponer la demanda, ya que de conformidad el artículo 1706 del Código Civil, la acción civil para reclamar

173

indemnización por la responsabilidad derivada de la culpa o negligencia prescribe en el término de un año, contado, en caso de haberse iniciado una acción penal o civil, a partir de la fecha de ejecutoria de la sentencia jurisdiccional o bien, **desde el momento en que el agraviado supo de la afectación.**

En vista de lo expuesto por la norma en referencia, tenemos que la prescripción extingue el derecho de reclamo con sustento en dos supuestos: 1. Al término de un año contado desde que el afectado supo del agravio, y 2. Un año a partir de la ejecutoria de la sentencia, de iniciarse oportunamente acción penal o administrativa.

En este caso, el agraviado tuvo conocimiento del supuesto mal funcionamiento del servicio público el día 25 de abril de 2007, como ha quedado demostrado en los párrafos precedentes. Por lo tanto, tenía hasta el día 25 de abril de 2008, un año, para presentar la demanda de reparación directa de conformidad con lo establecido en el artículo 1706 del Código Civil...

Sin embargo, no fue hasta el día 24 de junio de 2008, que la demandante presentó su demanda de indemnización, esto es casi dos meses después de prescrito el término de un año para acudir ante la Sala Tercera en este tipo de demanda.

La Sala Tercera ha señalado en diversas ocasiones que en las acciones de indemnización relacionadas con la responsabilidad del Estado, la prescripción de la acción es de un año." (lo resaltado es nuestro).

Siendo así las cosas, y de los hechos descritos en el libelo, se evidencia que la parte actora tuvo conocimiento del hecho generador del daño, desde el año 2015, por lo que si se tomara en consideración el supuesto de mala prestación de servicio público, contenido en el numeral 10 del artículo 97 del Código Judicial, según la fecha de interposición de la Demanda, la misma se encontraría prescrita.

Así lo ha dispuesto la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo, en Resolución de 24 de febrero de 2012, en donde se ha manifestado de la siguiente manera:

"Partiendo de esa fecha cierta de ocurrencia del hecho generador del daño al demandado, se puede colegir que el término para la presentación de la demanda vencía el 29 de diciembre de 2011; sin embargo, se aprecia en el sello de recibido colocado por la Secretaría de la Sala Tercera de la Corte, que la demanda fue presentada el 3 de febrero de 2012, es decir, luego de pasado el año exigido por el artículo 1706 del Código Civil.

Ha de tenerse presente que contrario a lo expuesto por el demandante, los daños causados por el mal funcionamiento de los servicios públicos se generaron el 29 de diciembre de 2010, pues ese día fue cuando ocurrió el accidente que le produjo la lesión de Yaneth Valderrama, y no a partir que terminara su incapacidad el 2 de abril de 2011, ello por cuanto que no es posible trasladar el mal funcionamiento alegado a una circunstancia futura de la ocurrencia del accidente. **En otras palabras, el supuesto mal funcionamiento de la autoridad demandada no se dio con motivo de la terminación de la incapacidad médica dada a la demandante, sino en virtud del alegado incidente ocurrido el 29 de diciembre de 2010.**

Así las cosas, se concluye que al momento de la presentación de la demanda de indemnización en estudio, ya había prescrito el término del año dentro del cual podía presentar la demanda, incumpléndose así con uno de los requisitos esenciales de este tipo de proceso, por tanto se procederá a no admitir la misma."

Resolución de 10 de febrero de 2014.

'La apoderada especial de la demandante anuncia y sustenta, en tiempo oportuno recurso de apelación, en el que expone, que no se puede tomar la fecha en que ocurrió el accidente laboral para empezar a computar el término de prescripción de la acción para promover la demanda de indemnización, ya que en ese momento era imposible que la demandante conociera con certeza sus afectaciones, de las cuales tuvo conocimiento mucho tiempo después del evento, luego de la práctica de una serie de exámenes médicos que recomendaron su incapacidad desde el 15 de julio de 2008 hasta el 28 de enero de 2010.

(...)

Partiendo de lo expuesto, es importante señalar que conforme lo dispone el artículo 1706 del Código Civil, 'la acción civil para... exigir responsabilidad por las obligaciones derivadas de la culpa o negligencia de que trata el Artículo 1644 del Código Civil, prescribe en el término de un (1) año, contados a partir de que lo supo el agraviado'. Por su parte el citado artículo 1644 del Código Civil establece que "el que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado. ...".

De lo descrito se desprende, que el momento desde cuando se empieza a contar el término de prescripción de la acción de reparación, sería aquel en el que se produjo el hecho generador del daño, **es decir, desde que se produce el accidente laboral que le ocasionó los daños y perjuicios reclamados.**

En ese sentido y en contraposición de lo que plantea el recurrente, esta Colegiatura observa, que del propio escrito de apelación se desprende, que la señora Thaira Itzel Sánchez Batista, luego de la ocurrencia del accidente laboral, fue incapacitada en diferentes períodos que van desde el 15 de julio de 2008 hasta el 28 de enero de 2010, en virtud de la afectación que sufrió en su salud; inclusive, relata la recurrente, que en el período que transcurrió del 1 de diciembre de 2008 al 26 de septiembre de 2009, se realizó una valoración de su discapacidad que reveló limitaciones funcionales que le impedían realizar adecuadamente sus labores, **por lo que siempre tuvo conocimiento de los daños y perjuicios que sufrió producto del hecho generador.**" (lo resaltado es nuestro).

De lo antes expuesto, puede evidenciarse que, le asiste la razón al recurrente, toda vez que el Activador Judicial equivoca el fundamento de Derecho sobre el cual presentó la Demanda de Reparación Directa que nos ocupa, por lo que la misma no debe ser admitida.

Finalmente, es importante reiterar que, los Procesos no pueden quedar abiertos indefinidamente para que las Partes o Terceros, interesados o no, realicen Actos Procesales cuando a bien lo consideren, o intenten acciones distintas a las establecidas en la Ley para reclamar las posibles afectaciones, con el objeto de desestabilizar el Acto Administrativo ya ejecutoriado, pues el Proceso ha de regirse por un Principio de Orden hasta llegar a la definición de la Pretensión de quien accede a la Jurisdicción.

Lo anterior, toda vez que la parte actora ha ensayado una serie de Demandas en la Sala Tercera, identificadas con los números 1519742024, 275712025 y 745802025, con el objetivo de solicitar la nulidad del Plano No.30104-

20560, la Escritura Pública No.969 de 9 de julio de 2015, y para que se condene al Registro Público al pago de siete millones de balboas (B/.7,000,000.00), en concepto de daños y perjuicios, mismas que no fueron admitidas por esta Corporación, mediante las Resoluciones de 15 de enero, 10 de abril y 10 de junio del año 2025 respectivamente, por incumplimiento de los requisitos de admisibilidad necesarios para su presentación.


En mérito de lo expuesto, el resto de los Magistrados que integran la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo, de la Corte Suprema, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **PREVIA REVOCATORIA de la Resolución de 7 de julio de 2025, NO ADMITE** la Demanda Contencioso Administrativa de Reparación Directa, interpuesta por la Firma Forense Panama Lawyers Advisors & Consultants (Panama Lac), actuando en nombre y representación de **DESARROLLO VADEL, S.A.**, para que se condene al Registro Público de Panamá (Estado Panameño), al pago de la suma de siete millones de balboas con 00/100 (B/.7,000,000.00), en concepto de daños y perjuicios, morales, materiales y lucro cesante, causados por la entidad demandada en el ejercicio de sus funciones o con pretexto de ejercerlas.

Notifíquese,


CARLOS ALBERTO VÁSQUEZ REYES
MAGISTRADO


GISELA DEL CARMEN AGURTO AYALA
MAGISTRADA


KATIA ROSAS
SECRETARIA

SALA III DE LA
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
NOTIFÍQUESE HOY 2 DE Febrero
DE 20 26 A LAS 2:31 DE LA Tarde
A Procuradora de la Administración

FIRMA