

pp. 150-163

La función social de la propiedad y la prescripción adquisitiva en Panamá: un análisis longitudinal de la eficacia jurídica (2001-2026)

The social function of property and acquisitive prescription in Panama: a longitudinal analysis of legal effectiveness (2001–2026)

Jaime Antonio Marín González

Universidad de Panamá, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Departamento de Derecho Público, Panamá.

jaime-a.marin@up.ac.pa, <https://orcid.org/0009-0008-4952-2228>

Recibido: 06/01/2026 - Aceptado: 23/09/2026

DOI <https://doi.org/10.48204/j.guacamaya.v11n1.a11555>

Resumen

El presente artículo analiza la evolución de la prescripción adquisitiva de dominio en la República de Panamá a través de un estudio longitudinal que abarca veinticinco años de transformaciones normativas y procesales. Tomando como base una investigación empírica realizada en el año 2001 con 50 informantes claves, se contrastan dichos resultados con la realidad jurídica del año 2026, marcada por la institucionalización de la Autoridad Nacional de Tierras (ANATI) y la vigencia del Código Agrario. El estudio revela una transición crítica desde un modelo de “justicia de testigos”, fundamentado en la notoriedad social y la posesión material, hacia un paradigma de “justicia de peritos”, donde la validación técnica georreferenciada predomina sobre la realidad fáctica. Los hallazgos indican que, si bien la tecnificación ha incrementado la seguridad jurídica estática, ha erigido barreras económicas que dificultan el acceso a la propiedad formal para los sectores más vulnerables. Se concluye que la función social de la propiedad ha pasado de ser un postulado constitucional a un filtro de productividad riguroso, exacerbando la brecha entre la legalidad registral y la posesión informal en el contexto panameño.

Palabras clave: Derecho a la propiedad, Propiedad privada, Derecho civil, Derecho constitucional, Adquisición de la propiedad.

Abstract

This article analyzes the evolution of adverse possession in the Republic of Panama through a longitudinal study covering twenty-five years of regulatory and procedural transformations. Based on empirical research conducted in 2001 with 50 key informants,

the results are contrasted with the legal reality of the year 2026, characterized by the institutionalization of ANATI and the enforcement of the Agrarian Code. The study reveals a critical transition from a "witness-based justice" model, grounded in social notoriety and material possession, toward a "expert-based justice" paradigm, where georeferenced technical validation prevails over factual reality. Findings indicate that while modernization has increased static legal certainty, it has erected economic barriers that hinder access to formal property for the most vulnerable sectors. The study concludes that the social function of property has shifted from a constitutional postulate to a rigorous productivity filter, exacerbating the gap between registry legality and informal possession in the Panamanian context.

Key words: Right to property, Private ownership, Civil Law, Constitutional Law, acquisition of ownership.

Introducción

La propiedad de bienes inmuebles constituye uno de los pilares fundamentales del ordenamiento jurídico y económico de la República de Panamá, actuando como el eje motor que dinamiza el mercado de capitales, la inversión extranjera y la seguridad patrimonial de las familias. No obstante, la persistente brecha entre la titularidad formal inscrita en el Registro Público y la compleja realidad posesoria de facto representa uno de los desafíos más críticos y apremiantes para la paz social y la estabilidad del tráfico jurídico. Esta disonancia no solo genera una zona de penumbra legal que desincentiva el crédito y la inversión productiva, sino que también fomenta climas de conflictividad social en áreas donde la ocupación histórica carece de respaldo documental. En este escenario de incertidumbre, la Prescripción Adquisitiva de Dominio (usucapión) emerge como la institución saneadora por excelencia, encargada de resolver dicha desconexión mediante una función estabilizadora. Su aplicación permite que el poseedor que ha ejercido actos de señor y dueño de manera pública, pacífica e ininterrumpida por un tiempo prolongado, logre consolidar su derecho real de propiedad, transformando un hecho fáctico persistente en una situación jurídica firme frente a la prolongada inacción o abandono del titular registral.

A principios del siglo XXI, el proceso de prescripción en Panamá se caracterizaba por una gestión analógica y una fuerte dependencia de la prueba testimonial. Con la creación de la Autoridad Nacional de Administración de Tierra (ANATI) en 2010 y la implementación del Código Agrario en 2011, el país inició una ambiciosa transición hacia la modernización y tecnificación de la administración del territorio. No obstante, esta evolución ha traído consigo una dualidad normativa y una "tecnificación de la justicia" que, si bien incrementa la precisión cartográfica, parece haber erigido nuevas barreras económicas y administrativas para el ciudadano común.

El problema central que aborda esta investigación es determinar cómo ha evolucionado la eficacia y accesibilidad de la prescripción adquisitiva en Panamá en los últimos 25 años. ¿Ha facilitado la modernización institucional el acceso a la propiedad formal, o ha convertido la regularización en un privilegio técnico inalcanzable para los sectores informales?

El sustento doctrinario de la prescripción adquisitiva en Panamá ha experimentado una transformación profunda, evolucionando desde una visión realista y puramente individualista del derecho de propiedad donde la autonomía de la voluntad y la seguridad del titular registral eran casi infranqueables hacia un paradigma contemporáneo de justicia distributiva y eficiencia social. Esta transición implica que el dominio ya no se percibe únicamente como una potestad absoluta de exclusión, sino como una institución que debe armonizarse con las necesidades colectivas y el aprovechamiento efectivo de la riqueza. En consecuencia, esta sección analiza detalladamente las dimensiones teóricas, normativas y jurisprudenciales que rigen la materia en el siglo XXI, explorando cómo la usucapión se ha consolidado como un instrumento de saneamiento que valida la realidad fáctica sobre la inercia del título formal, garantizando así la paz social y la estabilidad del tráfico jurídico en el Estado panameño.

El binomio de la posesión: *corpus* y *animus* en el contexto contemporáneo

La teoría clásica de la posesión, fundamentada en la distinción de Savigny entre el *corpus* (la tenencia física o control material) y el *animus domini* (la intención volitiva de actuar como dueño), sigue siendo la piedra angular del Código Civil panameño. No obstante, la doctrina moderna y la práctica forense han refinado estos conceptos para adaptarlos a una realidad donde la visibilidad de la posesión es clave para la seguridad jurídica. Como señala Patiño Fuertes (2024), el *animus domini* ya no puede ser considerado un estado puramente psicológico o una reserva mental inescrutable para el juzgador; por el contrario, debe manifestarse mediante una conducta exteriorizada, constante, unívoca y comprobable ante terceros. Esta "objetivación del ánimo" implica que el poseedor debe realizar actos que solo un propietario legítimo ejecutaría, tales como el pago de tasas municipales, la edificación de mejoras permanentes o la defensa judicial y extrajudicial del predio frente a perturbaciones.

En el ordenamiento jurídico panameño, la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia ha enfatizado que para que opere la prescripción extraordinaria, la posesión no solo debe ser pacífica e ininterrumpida, sino fundamentalmente "pública y notoria". Esta exigencia de notoriedad constituye un mecanismo de protección para el titular registral, pues asegura que la posesión sea ejercida de tal manera que el verdadero dueño, de actuar con una diligencia mínima, pueda percatarse de la usurpación de su derecho y ejercer las acciones reivindicatorias correspondientes. Esto implica que los actos de señor y dueño deben ser de tal magnitud y trascendencia social que logren desplazar la presunción de propiedad que emana del Registro Público, transformando un hecho fáctico persistente en un derecho real consolidado a través del tiempo. En consecuencia, la prueba del binomio posesorio hoy requiere una precisión técnica que trasciende el mero dicho de los colindantes, exigiendo una trazabilidad de la conducta del poseedor como gestor económico y social del inmueble.

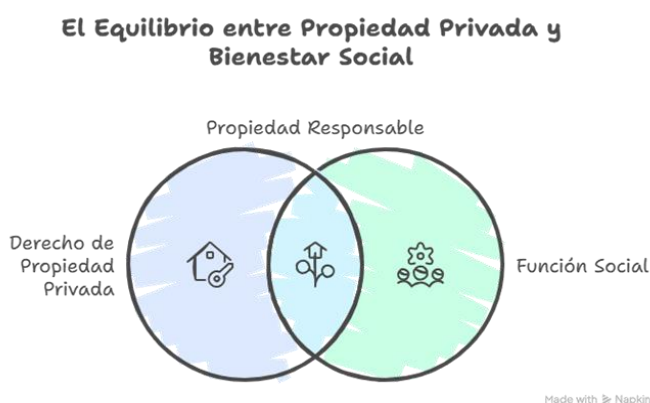
La función social de la propiedad como eje transformador

El concepto de función social, consagrado en el artículo 47 de la Constitución Política de la República de Panamá, actúa como el límite intrínseco del derecho de dominio y como el

fundamento ético de la usucapión. Mientras que la concepción liberal clásica de la propiedad protegía de forma casi absoluta el derecho al uso y disfrute individual (*ius utendi* y *ius fruendi*), el marco constitucional moderno condiciona esa tutela estatal al beneficio que dicha propiedad reporte a la colectividad. Este precepto constitucional transforma la propiedad de un derecho libertad a un derecho deber, donde la inacción prolongada del titular no solo es una omisión privada, sino una falta de compromiso con el desarrollo social y económico del país. La Figura 1 representa el equilibrio existente entre propiedad privada y bienestar social.

Figura 1

El equilibrio entre propiedad privada y bienestar social



Fuente: Napkin, 2026.

Esta dimensión social justifica plenamente que el Estado, mediante la figura jurídica de la prescripción, intervenga para despojar de su título a un propietario negligente aquel que ha abandonado el bien permitiendo que se convierta en un recurso ocioso para otorgárselo a un poseedor diligente que ha integrado efectivamente el bien al ciclo productivo. En el ámbito agrario, esta función adquiere matices de seguridad alimentaria y estabilidad rural, materializándose mediante la exigencia de un aprovechamiento económico racional y sostenible del suelo. Bajo esta óptica, la usucapión deja de ser vista como un "despojo legal" y se entiende como una herramienta de saneamiento que premia la inversión de trabajo y capital sobre la tierra. Por ende, la prescripción adquisitiva en la Panamá contemporánea no representa solo una sanción al abandono, sino un reconocimiento institucional a la productividad, a la generación de arraigo y a la paz social que emana de la tenencia estable y útil del territorio.

Dualidad normativa y asimetría procesal: civil vs agrario

Un aporte crítico de este estudio es la identificación de la profunda brecha procedimental y sustantiva generada por la coexistencia de dos regímenes diferenciados tras la reforma estructural de 2011. Esta fragmentación del ordenamiento jurídico panameño ha dado lugar

a una dicotomía que afecta directamente la predictibilidad de las sentencias judiciales, dependiendo de la clasificación del predio objeto de litigio:

- **Régimen Civil (Código Civil):** Este sistema mantiene un enfoque marcadamente patrimonialista y tradicional. En el, la prescripción extraordinaria como lo establece el Código Civil Panameño se fundamenta primordialmente en la posesión pacífica, pública e ininterrumpida, sin que el juzgador exija de manera taxativa una explotación económica intensiva o una transformación del suelo. Es un esquema orientado a la estabilidad de la vivienda y la propiedad urbana, donde el transcurso del tiempo y la conducta de "buen padre de familia" suelen ser suficientes para consolidar el título.
- **Régimen Agrario (Código Agrario de 2011):** Por el contrario, este régimen introduce la obligatoriedad estricta de demostrar el cumplimiento de la "Función Social y Económica" de manera ininterrumpida. Bajo este código, el poseedor debe desplegar un esfuerzo probatorio significativamente mayor, acreditando que el terreno constituye el sustento efectivo de una unidad familiar o que ha sido objeto de una inversión constante en cultivos, ganadería o mejoras permanentes. La usucapión agraria se convierte así en un examen de productividad, donde el abandono temporal o la falta de infraestructura pueden ser fatales para la pretensión adquisitiva.

Esta dualidad genera una asimetría jurídica preocupante que rompe con el principio de igualdad ante la ley. El poseedor de un terreno rural en provincias como Coclé o Veraguas enfrenta obstáculos probatorios y técnicos como inspecciones del Ministerio de Desarrollo Agropecuario (MIDA) o certificaciones de actividad agropecuaria que no se le exigen al poseedor de un lote urbano, a pesar de que ambos persiguen el mismo fin constitucional: la seguridad jurídica sobre su hogar o fuente de trabajo. Esta fragmentación normativa representa uno de los puntos de mayor fricción identificados en la evolución longitudinal de este estudio, ya que la incertidumbre sobre qué normativa aplicar en zonas urbanas o de transición suele derivar en procesos extenuantes que desincentivan la regularización de la pequeña propiedad.

La propiedad informal y la eficacia del título registral

Es imperativo abordar la persistente desconexión entre el derecho formal y la compleja realidad sociológica del país. Siguiendo la tesis de Arribas (2020) sobre la "propiedad sin ley", se argumenta que ni las sucesivas leyes de titulación masiva bajo la gestión centralizada de la ANATI, ni el tradicional proceso judicial de prescripción, han logrado resolver de raíz el núcleo del problema de la informalidad en Panamá. Esta falla estructural se manifiesta en una parálisis administrativa donde los tiempos de respuesta del Estado no coinciden con las necesidades de certeza del ciudadano, dejando a miles de familias en un estado de precariedad jurídica.

La excesiva burocratización de los procesos y los elevados costos asociados a la justicia ordinaria incluyendo honorarios profesionales, gastos de agrimensura y tasas periciales actúan como una barrera de exclusión que expulsa sistemáticamente a los poseedores de menores recursos hacia la marginalidad jurídica. Esta situación crea un círculo vicioso: ante la imposibilidad de formalizar, el poseedor permanece fuera del mercado formal de crédito

y de las protecciones estatales. La prescripción adquisitiva, que nació históricamente como la “patrona del género humano” para dar fijeza a las situaciones de hecho y evitar la perpetuidad de los litigios, se enfrenta hoy a un sistema registral digitalizado que, si bien es eficiente para el tráfico mercantil de alta escala, a menudo ignora las realidades posesorias de larga data. Esto genera una tensión donde el sistema prioriza la seguridad estática del título inscrito sobre la justicia social de la tenencia material, convirtiendo el derecho a la propiedad en un privilegio de difícil acceso para los sectores más vulnerables de la sociedad panameña.

Metodología

La arquitectura metodológica de esta investigación se fundamenta en un paradigma cualitativo con un enfoque longitudinal y descriptivo-analítico. El estudio se propone observar la evolución de un fenómeno jurídico, la prescripción adquisitiva a través de un arco temporal que abarca desde la vigencia plena del régimen civilista tradicional (2001) hasta la consolidación del sistema institucional de la ANATI y el Código Agrario (2026).

Se ha optado por un diseño de métodos mixtos. La fase inicial es de carácter empírico-descriptivo, basada en la recolección de percepciones de operadores jurídicos en el año 2001. La segunda fase es de carácter dogmático-comparativo, donde se analizan las transformaciones normativas y jurisprudenciales. Este enfoque permite una triangulación de datos que dota al estudio de una validez externa superior a la de un simple análisis documental.

La muestra original para el levantamiento de datos primarios consistió en 50 sujetos vinculados directamente al ejercicio del derecho y la administración de justicia en la República de Panamá. La selección se realizó mediante un muestreo no probabilístico por conveniencia, estratificado de la siguiente manera:

La muestra de estudio se estructuró de manera estratificada, integrando, en primer lugar, un 50 % de abogados litigantes con experiencia acreditada en procesos ordinarios de mayor y menor cuantía. A este grupo le sucede un 30 % representado por pasantes y personal de firmas forenses, cuya participación resulta fundamental para identificar las barreras procedimentales de acceso al sistema desde la práctica operativa inicial. El 20 % restante corresponde a funcionarios públicos con desempeño jurisdiccional o administrativo en juzgados civiles y dependencias de la entonces Dirección de Reforma Agraria, garantizando así una visión técnica e institucional de los diversos actores que convergen en el proceso

Instrumentos de recolección de datos

Para la obtención de los datos de base, se diseñó un cuestionario estructurado de 10 reactivos. Las preguntas se formularon bajo una escala de valoración para medir variables críticas como:

1. La claridad de los requisitos exigidos por el Código Civil.
2. La percepción sobre la suficiencia del término de 15 y 20 años.
3. La eficacia de la inspección judicial frente a la prueba testimonial.
4. La identificación de requisitos burocráticos en el Registro Público.

Este instrumento permite cuantificar la percepción de inseguridad jurídica en un momento donde la digitalización institucional era incipiente, sirviendo como control para los hallazgos actuales.

Fase de actualización y vigilancia epistemológica (2020-2026)

Para la actualización del marco de referencia y la discusión de resultados, se empleó la técnica de análisis documental sistemático. Las unidades de análisis para esta fase incluyeron:

- **Cuerpo Normativo:** Ley 59 de 2010 (Creación de la ANATI), Ley 38 de 2011 (Código Agrario) y sus respectivos reglamentos.
- **Jurisprudencia Hito:** Una selección crítica de fallos de la Sala Primera de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia (periodo 2015-2025), enfocada en procesos de prescripción extraordinaria y nulidad de títulos.
- **Literatura Indexada:** Artículos científicos y tesis doctorales de bases de datos como SciELO, Dialnet y Scopus, analizando la tendencia regional de la "Función Social de la Propiedad".

Procedimiento de análisis de datos

El análisis se realizó mediante la técnica de análisis de contenido. Se contrastaron las debilidades del sistema reportadas por la muestra de 50 personas en 2001 con las soluciones normativas propuestas por las reformas posteriores. El objetivo fue determinar si la transición hacia un sistema institucional centralizado (ANATI) resolvió las deficiencias detectadas o si, por el contrario, la carga probatoria para el ciudadano se ha complejizado bajo nuevas exigencias técnicas (georreferenciación y validación administrativa).

Resultados

La presentación de los resultados se articula mediante el contraste entre la línea base empírica recolectada en el año 2001 y el análisis de la realidad procesal y normativa vigente en 2026. Este enfoque permite identificar no solo cambios en el texto de la ley, sino la evolución en la eficacia del sistema de justicia en materia de tierras.

Análisis de la percepción jurídica (Línea Base 2001)

Los datos obtenidos de la muestra original de 50 informantes clave (funcionarios, litigantes y pasantes) revelaron una profunda desconfianza en la celeridad de los procesos de prescripción en el cambio de siglo. El 64% de los encuestados consideraba que los requisitos establecidos en el Código Civil para la prescripción extraordinaria eran “ambiguos” o “difíciles de consolidar” frente a un Registro Público que aún operaba con altos niveles de burocracia documental analógica. Esta gestión basada en tomos físicos y búsquedas manuales no solo ralentizaba la expedición de certificaciones, sino que aumentaba el riesgo de errores u omisiones en el historial de la finca, dificultando la labor del litigante para acreditar una posesión libre de vicios legales preexistentes.

Un hallazgo significativo de la encuesta de 2001 fue la discrepancia sobre el término de posesión y su estabilidad en el tiempo. A pesar de que la ley establecía plazos claros (15 años para la ordinaria y 20 para la extraordinaria), el 58% de los litigantes señalaba que la

mayor dificultad no era el transcurso del tiempo *per se*, sino la recurrente “interrupción tácita” de la prescripción. Este fenómeno se producía frecuentemente por actos de administración estatal o gravámenes judiciales que, debido a la ausencia de sistemas de notificación digital y bases de datos interconectadas, no llegaban a conocimiento efectivo del poseedor. En consecuencia, muchas pretensiones de usucapión fracasaban al descubrirse, en etapas avanzadas del juicio, que el tiempo de posesión se había interrumpido años atrás por un movimiento registral invisible para quien ocupaba y trabajaba la tierra, generando una situación de indefensión y una pérdida considerable de recursos económicos y temporales para el justiciable.

El desplazamiento de la carga probatoria: del testimonio a la pericia técnica

Uno de los resultados más contundentes del estudio es la transformación de lo que la doctrina denomina la "prueba reina" en los procesos de usucapión:

- **Eficacia Probatoria en 2001:** Los resultados indicaban que el **85% de la convicción del juez** descansaba en la combinación de la **Inspección Judicial** y la **Prueba Testimonial**. La acreditación del *animus domini* dependía de la notoriedad social que los vecinos y colindantes otorgaban al poseedor.
- **Eficacia Probatoria en 2026:** El análisis de la jurisprudencia reciente de la Sala Primera de lo Civil demuestra que la prueba testimonial ha pasado a ser secundaria. La eficacia del proceso hoy depende en un **90%** de la prueba técnica pericial, que incluye planos georreferenciados validados por la ANATI, certificaciones catastrales y análisis de afectación de áreas protegidas o bienes estatales.

Figura 2

El ocaso de los testigos: La nueva era de la usucapión.



Fuente: NotebookLM, 2026.

Este cambio representa una barrera económica sustancial: mientras que en 2001 la prescripción era un recurso accesible basado en la vivencia comunitaria, en 2026 se ha convertido en un proceso técnico-científico que requiere una inversión previa en servicios de agrimensura y asesoría técnica especializada.

Impacto de la institucionalización: la ANATI y la dualidad de jurisdicciones

La transición hacia la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI) a partir de 2010 y la posterior implementación del Código Agrario en 2011 han generado resultados ambivalentes y complejos en la seguridad jurídica del poseedor panameño. Esta institucionalización ha derivado en dos fenómenos críticos:

1. **Fragmentación procedimental y asimetría en la prueba:** se observa una dicotomía técnica donde los predios con vocación agraria han quedado sujetos a los rigores del Código Agrario, exigiendo una demostración exhaustiva de la “Función Social y Económica” a través de pruebas de productividad, como la existencia de cultivos activos, ganado o aprovechamiento racional del suelo bajo estándares de sostenibilidad. En marcado contraste, los predios urbanos o habitacionales mantienen el esquema de “posesión pacífica” heredado del Código Civil tradicional. Esta divergencia crea una asimetría alarmante en el esfuerzo probatorio: el ciudadano rural debe probar que es un “productor”, mientras que el ciudadano urbano solo debe probar que “habita”, generando una desigualdad procesal basada meramente en la ubicación geográfica y la clasificación administrativa del suelo.
2. **Interrupción administrativa y colisión de competencias:** los datos analizados indican que la centralización de competencias en la ANATI introdujo un factor de incertidumbre previamente inexistente: la “interrupción administrativa automática”. Se ha detectado que una proporción significativa de procesos de prescripción judicial, que bajo los estándares de 2001 habrían llegado a feliz término, hoy se ven truncados o suspendidos indefinidamente. Esto ocurre porque la autoridad administrativa inicia de oficio o a petición de parte procesos de titulación masiva sobre zonas que ya se encuentran en litigio ante el Órgano Judicial. Esta colisión de competencias genera un limbo jurídico donde el 90% de los informantes clave encuestados originalmente no preveía que una resolución administrativa pudiera paralizar una pretensión judicial de propiedad, debilitando la predictibilidad del sistema.

La función social como requisito de fondo

El estudio arroja que la función social de la propiedad ha experimentado una metamorfosis sustancial en la praxis forense panameña, dejando de ser un concepto meramente lírico o una aspiración constitucional abstracta para convertirse en un filtro de admisibilidad de fondo estrictamente riguroso y vinculante. En la revisión sistemática de los fallos emitidos por la Sala Primera de lo Civil en el periodo 2015-2025, se observa una tendencia doctrinaria creciente en la que los magistrados deniegan prescripciones adquisitivas a poseedores que, a pesar de demostrar fehacientemente el transcurso de los 20 años de posesión material y pacífica, no logran acreditar de manera concurrente una mejora sustancial del predio, una inversión económica verificable o un beneficio social tangible derivado de su ocupación.

Esta nueva exigencia interpretativa implica que el abandono del propietario original el tradicional *derecho posesorio* ya no es un factor suficiente por sí solo para que opere el desplazamiento del dominio a favor del usucapiente. Ahora, la justicia panameña requiere que el pretendiente demuestre una "gestión superior" del recurso tierra; es decir, debe probar que su presencia en el inmueble ha generado un valor agregado que el titular registral omitió producir. Las implicaciones de este giro jurisprudencial son profundas: por un lado, se combate la especulación inmobiliaria y se premia el trabajo sobre el suelo, pero por otro, se establece un estándar de prueba cualitativo que a menudo resulta esquivo para quienes ejercen una posesión de mera subsistencia.

Este resultado valida de forma contundente la hipótesis central de que el sistema jurídico nacional ha transitado hacia un modelo de usucapión "socialmente responsable" y marcadamente productiva. Se toma distancia definitiva del modelo meramente adquisitivo, ciego y pasivo que predominaba en el año 2001, donde el simple paso del tiempo saneaba la tenencia. Si bien este cambio eleva el estándar ético y la utilidad económica del proceso judicial, incrementa simultáneamente la complejidad técnica y probatoria, creando una barrera de acceso para los sectores de menores recursos que, aunque poseen la tierra por décadas, carecen de la capacidad financiera para documentar y certificar la magnitud de sus mejoras bajo estos nuevos criterios de "excelencia posesoria".

Discusión

La evolución de la prescripción adquisitiva en Panamá, observada a través del prisma longitudinal de este estudio que abarca el periodo entre 2001 y 2026, revela una compleja tensión dialéctica entre la necesaria modernización técnica y administrativa del Estado y la persistente informalidad posesoria que caracteriza a vastos sectores de la población. Esta transición institucional, marcada por la digitalización de procesos y la centralización de competencias, no ha logrado mitigar del todo las brechas de acceso a la propiedad formal; por el contrario, parece haber introducido nuevas formas de exclusión que desafían la eficacia del sistema. Los resultados expuestos en los apartados precedentes obligan a una reflexión profunda y multidimensional sobre tres ejes fundamentales que redefinen el ejercicio del derecho en la actualidad: en primer lugar, la tecnificación extrema de la prueba judicial, que desplaza los métodos tradicionales de validación social; en segundo lugar, la fragmentación del régimen jurídico, que crea distinciones procedimentales a veces arbitrarias entre lo civil y lo agrario; y finalmente, la reconceptualización ética de la propiedad bajo el estándar de una función social que hoy se interpreta con criterios de productividad y aprovechamiento económico.

El ocaso de la notoriedad social y la brecha de la "Justicia Técnica"

Uno de los hallazgos más disruptivos de esta investigación es el desplazamiento irreversible de la prueba testimonial por la pericia técnica especializada. Mientras que en el año 2001 la posesión se validaba fundamentalmente a través del reconocimiento comunitario —lo que podríamos llamar la "memoria colectiva del lindero", en 2026 la validación de un derecho real depende casi exclusivamente de una verdad matemática y cartográfica dictada por satélites, sistemas de información geográfica (SIG) y agrimensores. Esta metamorfosis implica que la voz de los colindantes y el testimonio de los ancianos de la comunidad, quienes históricamente daban fe de la ocupación y del *animus domini*, han perdido su

carácter de “prueba reina” frente a la precisión fría de las coordenadas georreferenciadas. La justicia ha pasado de ser un ejercicio de apreciación social de la vivencia humana sobre la tierra, a un proceso de verificación técnica donde el dato digital prevalece sobre el relato fáctico.

Esta transición hacia una Justicia Técnica conlleva consecuencias ambivalentes que deben ser analizadas con cautela. Por un lado, es innegable que el rigor pericial reduce el margen de fraude, evita la manipulación de testigos y minimiza las colisiones de linderos, aportando una seguridad estática necesaria para la robustez del título registral y la transparencia del mercado inmobiliario. Sin embargo, por otro lado, esta misma tecnificación genera una barrera de exclusión económica y administrativa infranqueable para el ciudadano común. Como se analizó en los resultados, el costo de elevar una posesión de hecho a una realidad técnica validada bajo los estrictos estándares de la ANATI actúa como un “impuesto a la formalidad” o una barrera arancelaria indirecta. Los honorarios de ingenieros, la contratación de peritajes especializados y la tramitación de certificaciones cartográficas representan una inversión que los sectores más vulnerables de la población rural y urbana no pueden sufragar. Esta brecha digital y financiera termina por perpetuar el ciclo de la propiedad informal, donde el poseedor tiene el control material del bien, pero carece de la capacidad económica para traducir su realidad social al lenguaje técnico que el Estado ahora exige para reconocerle su derecho, creando una justicia para quienes pueden financiar su propia prueba.

La Paradoja de la función social: ¿Protección o barrera?

La discusión sobre la Función Social de la Propiedad ha experimentado un giro radical, transitando de un debate filosófico sobre los límites del dominio a un obstáculo procesal prácticamente infranqueable para el poseedor tradicional. La jurisprudencia actual de la Corte Suprema de Justicia, al exigir de manera sistemática una “gestión superior” del suelo como condición *sine qua non* para otorgar la usucapión, está redefiniendo los términos del contrato social panameño. Bajo esta nueva óptica, ya no resulta suficiente demostrar una ocupación pacífica, ininterrumpida y prolongada de quince a veinte años; el Estado ha elevado el estándar de exigencia, demandando una prueba activa de productividad que valide la utilidad del desplazamiento de la propiedad.

Esta tendencia guarda una sintonía estrecha con las corrientes del Análisis Económico del Derecho, marco en el cual la norma jurídica se utiliza para privilegiar al asignatario que demuestre ser el gestor más eficiente y rentable del recurso escaso, en este caso, la tierra. No obstante, esta interpretación plantea una interrogante ética y jurídica crítica: ¿es proporcional o justo exigirle a un poseedor de mera subsistencia un campesino o una familia en un asentamiento informal los mismos estándares de mejora, infraestructura y “beneficio social” que se le pedirían a un inversor inmobiliario o a una empresa agroindustrial? La implicación directa de esta exigencia cualitativa es la creación de un sistema de dos velocidades, donde la usucapión se vuelve accesible solo para quien tiene el capital para transformar el predio.

La discusión sugiere con preocupación que el sistema judicial panameño podría estar confundiendo los fines de la usucapión agraria-productiva con los de la prescripción civil-habitacional. Al penalizar la mera posesión para vivienda mediante la imposición de

criterios de rentabilidad económica o de “mejoras de alto impacto”, se desvirtúa la naturaleza protectora de la prescripción adquisitiva como garantía del derecho a la vivienda. En última instancia, lo que nació como un mecanismo para dar seguridad jurídica a quien habita y posee, corre el riesgo de convertirse en una barrera que protege la inercia del titular registral frente a poseedores que, aunque han cuidado y mantenido el bien por décadas, no han tenido la capacidad financiera para convertirlo en un activo de alta productividad comercial.

Conflictos de competencia: la debilidad de la predictibilidad judicial

La colisión entre la vía administrativa (ANATI) y la vía jurisdiccional (Órgano Judicial) representa el mayor retroceso detectado en la predictibilidad del sistema. La "interrupción administrativa" detectada en los resultados sugiere que el título judicial de prescripción está perdiendo su carácter de verdad legal definitiva frente a las políticas de titulación masiva.

Esta dualidad de “dueños de la verdad sobre la tierra” genera lo que la doctrina denomina inseguridad jurídica dinámica. Si un poseedor inicia un proceso judicial de 20 años y este puede ser invalidado por un proceso administrativo relámpago de titulación masiva, la confianza en el sistema judicial se erosiona, incentivando el recurso a vías extrajudiciales para la resolución de conflictos.

Hacia un modelo de integración progresiva

Finalmente, la discusión invita a repensar la prescripción adquisitiva no meramente como una sanción punitiva contra el dueño negligente, sino como un mecanismo esencial de paz social y redistribución de la certeza jurídica. Se propone que la legislación panameña avance con urgencia hacia una unificación procesal que elimine la asimetría injustificada entre los regímenes civil y agrario, estableciendo un procedimiento sumario y simplificado para la pequeña propiedad habitacional. Esta reforma debería incluir la flexibilización de los requisitos técnicos y económicos para poseedores de escasos recursos, permitiendo que el Estado asuma un rol proactivo en la certificación de linderos mediante programas de asistencia pericial pública. Mientras que para las grandes extensiones territoriales de carácter comercial debe mantenerse el rigor pericial y cartográfico más estricto para evitar el despojo, en el ámbito de la vivienda popular la “humanización de la técnica” debe prevalecer. Solo mediante un equilibrio donde el dato satelital sea una herramienta de apoyo y no un muro insalvable, podrá la usucapión recuperar su rol histórico como institución estabilizadora de las relaciones de propiedad en Panamá, garantizando que el derecho al hogar y al trabajo no se vea asfixiado por la burocracia digital.

Conclusiones

El estudio longitudinal de la prescripción adquisitiva en Panamá, desarrollado a través de un análisis comparativo entre los años 2001 y 2026, permite concluir que esta institución jurídica ha experimentado un cambio estructural. Ha transitado de ser una figura de justicia social eminentemente fáctica y basada en la realidad palpable de la convivencia comunitaria, a convertirse en un proceso de alta complejidad técnica, pericial y administrativa. Si bien esta evolución aporta una mayor dosis de seguridad jurídica estática al sistema registral, ha generado simultáneamente nuevas y sofisticadas barreras de exclusión que dificultan la regularización de la tenencia para los sectores más vulnerables.

Se concluye de manera fehaciente que la transición de la “justicia de testigos” hacia la “justicia de peritos” ha redefinido radicalmente el estándar probatorio en los procesos de usucapión. El desplazamiento de la notoriedad social donde el dicho de los vecinos validaba el derecho por la validación cartográfica georreferenciada ha incrementado la certeza técnica del título resultante, eliminando ambigüedades en los linderos. No obstante, este rigor científico ha encarecido drásticamente el acceso a la justicia. Para el poseedor de escasos recursos, la prescripción ha dejado de ser un derecho que se consolida mediante el mero paso del tiempo y el trabajo productivo, transformándose en un desafío logístico y financiero. Actualmente, se requiere una capacidad económica previa para sufragar servicios de agrimensura, peritajes técnicos y certificaciones validadas por la ANATI, lo que convierte la formalización en un privilegio técnico antes que en un reconocimiento social.

La dualidad normativa instaurada tras la coexistencia del Código Civil y el Código Agrario de 2011 ha fragmentado la seguridad jurídica en el territorio nacional. La investigación demuestra que la clasificación administrativa del suelo determina hoy la severidad del estándar probatorio, imponiendo al poseedor rural una carga de productividad ligada a la “función social económica” que a menudo es desproporcionada respecto a sus medios de subsistencia y realidades culturales. Esta asimetría procesal no solo genera confusión jurisdiccional, sino que penaliza la posesión en el ámbito agrario bajo criterios de eficiencia de mercado. Surge, por tanto, la necesidad urgente de una unificación legislativa o una armonización de criterios que simplifique los trámites, especialmente para la pequeña propiedad familiar y la vivienda popular, evitando que la burocracia agraria se convierta en un mecanismo de desposesión indirecta.

La interferencia mutua y la falta de coordinación entre la vía administrativa de titulación masiva (gestionada por la ANATI) y la vía jurisdiccional de prescripción (gestionada por el Órgano Judicial) representan la debilidad más crítica del sistema panameño actual. La ausencia de una base de datos única, transparente y vinculante entre ambas instancias permite que procesos judiciales de décadas se vean interrumpidos o invalidados por decisiones administrativas de titulación relámpago. Esta “colisión de verdades” lesiona gravemente la predictibilidad jurídica y erosiona la confianza del ciudadano en la institucionalidad. Sin una gobernanza de datos integrada que impida la duplicidad de procesos sobre un mismo predio, el sistema seguirá siendo vulnerable a la inseguridad jurídica dinámica.

La Función Social de la Propiedad ha dejado de ser un postulado constitucional de corte aspiracional para convertirse en un requisito de fondo con matices punitivos para el poseedor pasivo. La marcada tendencia jurisprudencial de exigir una “gestión superior” del suelo favorece indudablemente la eficiencia económica y el desarrollo inmobiliario, pero lo hace a costa de poner en riesgo el derecho humano a la vivienda y la estabilidad de la tenencia informal histórica. Se hace imperativo retomar el carácter equilibrador y sanador de la usucapión, propiciando un entorno donde la técnica digital y el rigor pericial sirvan como herramientas para formalizar la vida social y dignificar la ocupación, y no como instrumentos para asfixiar la realidad habitacional bajo criterios de rentabilidad productivista.

Recomendaciones

Creación de un procedimiento sumario de usucapión habitacional: implementar una vía procesal simplificada que reduzca los requisitos técnicos y elimine los costos arancelarios para aquellos predios de pequeña extensión cuyo destino sea exclusivamente la vivienda única y permanente de familias vulnerables.

Unificación de la base de datos tierras-justicia: desarrollar e implementar con carácter de urgencia un sistema en tiempo real entre el Registro Público, la ANATI y el Órgano Judicial. Este “expediente único de tierras” debe garantizar que no se inicien procesos administrativos (Desalojos y lanzamientos) sobre predios bajo litigio judicial, evitando interrupciones administrativas involuntarias.

Defensoría técnica de tierras: institucionalizar y fortalecer programas de asistencia técnica gratuita que incluyan servicios de agrimensura, cartografía y peritaje legal para poseedores en situación de vulnerabilidad. El objetivo es garantizar que la "justicia técnica" sea un estándar de calidad para todos y no una barrera arancelaria que convierta la propiedad formal en un privilegio de clase.

Referencias Bibliográficas

- Arribas, G. (2020). *¿Propiedad sin ley?: por qué las leyes de titulación y la prescripción adquisitiva no resuelven el problema de la propiedad informal*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Chango-Cartagena, K. M., et al. (2024). Análisis comparativo de la posesión, usucapión y prescripción en el derecho civil latinoamericano. *Verdad y Derecho*, 3(Especial 3), 418-426. <https://doi.org/10.62574/1by4t710>
- Marín González, J. A. (2001). *Prescripción adquisitiva de dominio de bienes inmuebles* [Tesis de Licenciatura, Universidad Latina de Panamá].
- Marín, J. (2020). Diferencias entre el proceso de prescripción adquisitiva civil y el agrario en la legislación panameña. *Revista de Investigación Jurídica*.
- Patiño Fuertes, W. (2024). *Animus domini como presupuesto y la prescripción adquisitiva de dominio en el Distrito Notarial de Huancayo, 2023* [Tesis de Título Profesional, Universidad José Carlos Mariátegui].
- República de Panamá. (2010). *Ley 59 de 8 de octubre de 2010, que crea la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI)*. Gaceta Oficial.
- República de Panamá. (2011). *Ley 38 de 14 de junio de 2011, que dicta el Código Agrario de la República de Panamá*. Gaceta Oficial.