

C-266

Panamá, 5 de septiembre de 2002.

Profesor

LIBORIO VALDÉS HURTADO

Alcalde Municipal de Bugaba

Distrito de Bugaba-Provincia de Chiriquí

Señor Alcalde:

Conforme a nuestras funciones constitucionales y legales y en especial como consejera jurídica de los servidores públicos administrativos, acuso recibo de su nota s/n de 1 de agosto de 2002, recibido vía fax, el día 6 de agosto del presente año, por medio de la cual nos solicita opinión respecto al proceso de Lanzamiento por Intruso, que se ventila en la Alcaldía a su cargo.

“Concretamente nos consulta sobre el proceso de lanzamiento por intruso interpuesto por Rubén Pino Espinosa contra Richard Frame Allen (Pasaporte N°.015027609) quien al momento de notificársele la Resolución, aparece identificada como Raquel Ana María Frame Allen, quien supuestamente es la misma persona que se esta lanzando. El apoderado legal de la demandada, apela de la resolución, alegando que la misma no es intrusa toda vez que la misma tiene un contrato de arrendamiento con opción de compra que ha sido renovado automáticamente por las partes a su vencimiento y la misma ha hecho mejoras a la vivienda por un monto de B/.30,000.00, la misma continúa pagando el arrendamiento; no obstante el contrato está firmado por el señor Rubén Pino Espinosa y Richard Frame Allen, que es la misma persona que en el presente es Raquel Ana María Frame Allen.

Opinión de la Procuraduría de la Administración

En primer lugar, se debe indicar que el objeto de consulta sometido al examen de esta Casa, fue resuelto mediante Resolución N°.050-02 de 5 de febrero de 2002 y cuya parte resolutive anula todo lo actuado de fojas 01 a 17 y de fojas 19 a la 25 del expediente, por lo que consideramos que en estricta técnica jurídica, el objeto de estudio ha sido resuelto y su razón de ser ha desaparecido.

Cabe destacar, que de acuerdo al artículo 6, numeral 1 de la Ley 38 de 2000, todo servidor público administrativo que eleve consulta a la Procuraduría de la Administración, debe hacerlo en razón de la interpretación de la ley o procedimiento a seguir en un determinado caso.

De lo anterior se colige que la situación planteada fue resuelta mediante Resolución N°.5 de 2002 por la Administración Municipal, por lo tanto, la solicitud de consulta carece de objeto, sin embargo en aras de orientar la función de los servidores públicos, nos permitimos exteriorizar algunas consideraciones legales sobre el particular.

El punto a aclarar es la situación de lanzamiento por intruso. Sobre dicha figura, tenemos que con la Circular N°.002/99 de 28 de junio de 1999, se estableció con evidente claridad que intruso, es aquella persona que está en una propiedad sin contrato de arrendamiento ni el consentimiento del dueño. Veamos:

“la figura de lanzamiento por intruso es diferente a la de desalojo, porque mientras la primera, la ocupación del inmueble es sin contrato de arrendamiento ni consentimiento de la persona propietaria; el desalojo se refiere a la permanencia ilegal en un inmueble, cuando hubo autorización o contrato con el dueño o administrador. Por lo tanto, concluimos que las acciones de desalojo o lanzamiento se presentarán ante el Corregidor o Alcalde de esa

jurisdicción con base en los artículos 1097, 1098 y 1099 del Código Administrativo”.

Se deduce de lo copiado que la figura de lanzamiento es diferente a la de desalojo, en la primera la ocupación del bien inmueble es sin contrato de arrendamiento ni consentimiento, la segunda se refiere a la permanencia ilegal en un inmueble cuando hubo autorización o contrato con el dueño.

Por consiguiente, intruso es aquella persona que está en una propiedad sin título justificativo ni consentimiento del dueño. Para los efectos del caso planteado se habla de un contrato de arrendamiento con opción de compra renovado automáticamente por las partes al vencimiento del contrato.

La Cláusula Cuarta del Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble señala lo siguiente:

“Cláusula Cuarta: El término de este contrato será un período de 1 año contados a partir del 1 de marzo de 2000 hasta el 1 de marzo del año 2001.”

De la cláusula cuarta comentada se concluye, que el contrato es por un año y el plazo de vencimiento del contrato es el día 1 de marzo de 2001, en este contrato no existe cláusula que señale términos de compra y venta con opción a compra y menos automática, hay que distinguir las figuras de tácita reconducción y la prórroga automática contenida en el Código Civil. Veamos:

El artículo 1317 y 1318 del Código Civil, sobre la tácita reconducción establecen lo siguiente:

“Artículo 1317. Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita

reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1329 y 1333, a menos que haya precedido requerimiento”.

Artículo 1318. En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella, las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal.”

Se colige de las disposiciones citadas, que para que el contrato continúe, se requiere que el contrato original haya cesado; que el arrendatario siga disfrutando por quince (15) días, la cosa arrendada y que sea con el consentimiento tácito del arrendador, en otras palabras que el dueño de la propiedad esté de acuerdo con que el arrendatario se mantenga en la propiedad.

Como podemos apreciar para que se produzca la tácita reconducción es requisito sine quo non, que el contrato original haya terminado, y que además el arrendatario se mantenga disfrutando de la propiedad por quince (15) días con la aquiescencia (acuerdo tácito) del arrendador. Por lo tanto mal puede haber concluido el contrato si existía una prórroga automática. Para los efectos del presente caso el contrato original venció el 1 de marzo de 2001, y el arrendador no ha mostrado interés en prorrogar el contrato y menos vender, por todo lo anterior no se ha dado ninguna prórroga automática.

La prórroga automática, en cambio se da cuanto el mismo contrato se prolonga en el tiempo y opera automáticamente una vez venza el término acordado por las partes, las cuales pueden fijar el plazo de la prórroga. En otras palabras esto se origina cuando las dos partes se mantienen pasivas, es decir están de acuerdo a mantener el contrato; en ese sentido, no se sabe hasta ese momento si se quiere renovar o firmar un nuevo contrato.¹ (tácita reconducción).

¹ ARROYO CAMACHO, Dulio. Contratos Civiles, Tomo I, 2da. Ed, Panamá, 1997, p.376-377.

Del expediente, no se extrae ninguna de las situaciones expuestas, más bien existe interés del demandante de lanzar al demandado de su propiedad, esta argumentación se colige de los documentos adjuntos de la Alcaldía, en la que reposan sendas cartas del demandante al demandado, para que salga del bien inmueble en conflicto.

Cabe destacar, que la certificación de Registro Público es un documento público que a nuestro juicio, hace plena prueba pues señala con veracidad de quién es la propiedad y su ubicación, así como los gravámenes que recaigan sobre la propiedad. Debe recordarse, que sobre dicha propiedad el demandante celebró un contrato de préstamo hipotecario y éste es un elemento esencial a considerar en todo proceso.

En materia de compraventa, es importante considerar que aquellos contratos que tengan por objeto la transmisión de derechos reales sobre inmuebles no sólo conste por escrito sino que además conste en escritura pública. La Corte Suprema de Justicia ha tenido la oportunidad de pronunciarse sobre el punto, y en Fallo de 15 de noviembre de 1942 **sostiene que toda venta debe constar en escritura pública** (solemnidad).

Pues bien, de no existir documento público (escritura pública) debidamente inscrito en el Registro Público que acredite la operación de compraventa de la propiedad y del consentimiento del propietario en vender, no puede considerarse dicha transacción como contrato de compraventa automática; máxime cuando vencido el contrato, lo que se ha originado es una controversia sobre el objeto procesal (la propiedad); por lo tanto de no contar la persona demandada con un contrato legítimo que justifique su estancia en el bien inmueble será considerada como "intrusa" de acuerdo a la Circular 002/99 de 28 de junio de 1999.

En su calidad de primera autoridad de policía del Distrito, le instamos a que evalúe nuestras indicaciones, ya que la actuación que se ha dado dentro del proceso nos demuestra que el reclamo del señor Rubén Pino se ajustó a derecho.

Recomendamos a las autoridades municipales valorar las pruebas y documentos aportados y solicitar aquellos documentos de oficio a las diversas instituciones públicas que estimen esenciales para aclarar dudas en el proceso de lanzamiento. Por otro lado, se exhorta a la Corregiduría de Volcán, participar en todas las diligencias de inspección y de reconocer todos aquellos derechos que le asistan a las partes a fin de dar cumplimiento al debido proceso, en atención al principio de legalidad contenido en el artículo 18 de la Constitución Política.

En estos términos dejo expuesta las consideraciones de este despacho, me suscribo atentamente,

Atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración.

AMdeF/20/hf.