

REPÚBLICA DE PANAMÁ



Vista Número 390

MINISTERIO PÚBLICO
PROCURADURÍA DE LA
ADMINISTRACIÓN

Panamá, 19 de junio de 2003

**Proceso Contencioso
Administrativo de
Plena Jurisdicción**

**Alegato de
Conclusión**

La firma forense Pitty y Asociados, en representación de **Byron Kleovoulos Efthimiadis**, para que se declare nulo, por ilegal, el acto administrativo de la **Administración General de la Autoridad de la Región Interoceánica** que, por silencio administrativo, niega la solicitud hecha por el demandante y para que se hagan otras declaraciones.

Señor Magistrado Presidente de la Sala Tercera, de lo Contencioso Administrativo, de la Corte Suprema de Justicia.

Nos presentamos con el respeto de siempre ante Vuestro Tribunal de Justicia, en nuestra calidad de representante judicial de la Autoridad de la Región Interoceánica, para ejercer el derecho procesal de presentar alegato de conclusión respecto del litigio descrito en el margen superior, de conformidad con el Artículo 61 de la Ley 135 de 1943, modificado por el Artículo 39 de la Ley 33 de 1946.

En primer lugar, nos reiteramos en todos los descargos hechos al contestar la demanda, mediante la Vista Fiscal N°420 del 23 de agosto de 2001, que reposa en el cuaderno judicial.

En segundo lugar, manifestamos nuestra absoluta oposición a la pretensión de la parte demandante, toda vez que se ha logrado determinar durante el desarrollo del proceso que sus solicitudes carecen de fundamento jurídico.

En tercer lugar, nos permitimos resumir y resaltar algunos aspectos surgidos en la etapa de práctica de pruebas.

Es evidente, Señores Magistrados que el demandante tenía pleno conocimiento del tamaño del área o superficie de terreno que la Autoridad de la Región Interoceánica (ARI) sometió a venta mediante el acto público que le fue adjudicado (06-A.R.I.-97). En el expediente existe abundante documentación que hace referencia al **valor oficial del bien adquirido por el demandante, refrendado por Contraloría General de la República y el Ministerio de Economía y Finanzas, el cual fue determinado sobre la base de 946.08 m²**. Así por ejemplo, consta en los documentos visibles a fojas 13, 183 y 206 del expediente judicial.

El hecho cierto es, que el señor Byron Kleovoulos recibió el lote N°23 con más metros de terreno de lo ofrecido oficialmente, tal como se desprende de la diligencia de entrega de informe de los peritos de la propia parte actora, señores Néstor A. Martínez y Eufemia Acevedo, efectuada el día trece (13) de mayo de dos mil tres (2003), en la que el representante de la Procuraduría de la Administración interrogó a los peritos, así: "en sus respuestas a la pregunta A y B, los peritos manifiestan haber determinado la existencia de monumentos antiguos u originales y de monumentos nuevos. Sírvanse manifestar a cuántos asciende la superficie delimitada por los monumentos nuevos que según el informe datan de aproximadamente dos años.", la respuesta de los peritos, fue la siguiente: "El área encontrada con los

monumentos nuevos que le corresponden a los datos inscritos es de 962.18 m2.”

Por otro lado, en esta misma diligencia, se cuestionó a los peritos, así: “En la respuesta a la pregunta C del informe, los peritos hacen referencia a la demarcación del lote No. 23 que según los peritos les fue enseñada al Dr. Byron y familia antes de la licitación. Sírvanse explicar cómo lograron determinar que la primera demarcación del lote 23 es la que le fue señalada al Dr. Byron y familia.” La respuesta fue: “En la inspección realizada en campo se puede observar que en las cercas existentes existen monumentos viejos que indican colindantes con la casa 1216 que es exactamente donde el Dr. Byron y familia colocaron su cerca porque era el globo de terreno (sic) habían licitado.”

Es evidente que en la respuesta C del Informe, los peritos hacen una aseveración totalmente subjetiva, parcializada y carente de elemento probatorio consistente en que, “...la primera demarcación del lote 23 que fue la que le enseñaron al Dr. Byron y Familia antes de la licitación...”, toda vez que ellos no estuvieron presentes cuando ese hecho se dio y mal pueden aseverar que el área originalmente demarcada es la misma área mostrada al Dr. Byron, por la persona encargada de mostrar los lotes. Es más en el documento que corre a fojas 1, 2 y vueltas, expresa contradictoriamente la parte actora, que el terreno fue mostrado a la hija del Dr. Byron Kleovoulos, llamada Clea. Por tanto, se trata de una respuesta que debe desestimarse por la parcialidad y subjetividad que contiene.

Otro de los argumentos centrales de la demanda, consiste en afirmar que "La Licitación Pública para la venta de los treinta (30) lotes mencionados, en el sector de Amador, fue hecha con base en el Plano N°80814-82637 de la Parcelación de la Finca número 163114, registrada en el Rollo 23675, Documento 1, de la Sección de Propiedad (ARI), Provincia de Panamá, del Registro Público, levantado por la empresa SERTOP, S.A., fechado en el mes de abril de 1997 y refrendado por el señor MARIANO GONZALEZ RIVERA, Técnico Universitario en Topografía." Y además se agrega que: "Después de hecha la adjudicación definitiva de la Licitación Pública por la Junta Directiva de la Autoridad de la Región Interoceánica, y realizada la notificación a las partes, esta institución en forma unilateral, arbitraria, sin competencia legal, y sin notificar al señor BYRON K. EFTHIMIADIS, modificó el plano N°80814-82637 que sirvió de base al acto público, cambiando los linderos, medidas, superficie, rumbos y polígono del lote número 23."

Sin embargo ha quedado demostrado que **el referido plano y su modificación no fueron la base del acto público en referencia**, sino que cómo es lógico, los interesados en adquirir los lotes licitados debían verificar en la documentación, principalmente pliego de cargos, todos los aspectos cuantitativos y cualitativos de los lotes licitados; y estimamos que así procedió el señor KLEOVOULOS, toda vez que el precio por él ofrecido se acercó bastante al valor oficial refrendado por Contraloría General de la República y

el Ministerio de Economía y Finanzas sobre la base de los 946.08 m².

En este sentido, en la diligencia de entrega de informe pericial de los señores Olmedo Sanjur y Sixto Abrego, efectuada el 15 de mayo, cabe subrayar, lo siguiente:

"El Lcdo. Bernal interrogará al Lcdo. Abrego así: PREGUNTADO: El informe señala en la primera respuesta que la Licitación Pública a que hace referencia la primera pregunta, se efectuó en base al plano No. 80814-82637 sin modificaciones. Sírvase explicar el perito, si esto significa que el plano indicado fue la única referencia en dicho acto público o si por el contrario existían otros elementos que permitían identificar debidamente el objeto de la licitación. CONTESTO: De nuestra investigación podemos decir que a los proponentes se les ofreció poquísima información sobre el objeto de la licitación, es decir, los lotes, a tal punto de que una de las interrogantes que le formulamos al Licenciado Carlos Dutari de la Dirección de Asesoría Legal de la ARI y que nos atendió, afirmó que no había ningún plano como antecedente de estos lotes, lo único documentalmente hablando que pudieron ver los proponentes fue el plano en referencia, que dicho sea de paso no es el plano del lote sino de la lotificación de parte de una finca madre. ...

PREGUNTADO: Con relación al informe presentado por el perito Sanjur en la respuesta a la primera pregunta, se señala textualmente que 'de acuerdo a los documentos que nos fueron presentados, que figuran en el expediente de la licitación en referencia, no se incluyó el mencionado plano (sin modificaciones)'. Sírvase explicar el perito qué quiso decir con esta expresión para mayor claridad del Tribunal. CONTESTO: Cuando acudimos la primera vez a examinar el expediente que contiene la actuación correspondiente a la licitación pública mencionada en el informe, el Lcdo.

Dutari nos manifestó que el volumen que ponía a nuestra disposición que tenía una numeración o foliatura en tinta roja no era el expediente completo de la licitación, sino que contenía sólo aquellas piezas correspondientes al caso de los señores Efthimiadis y cuando le preguntamos por los planos, él nos contestó que en ese tipo de licitación y específicamente en ésta que nos ocupa, sólo se había utilizado un croquis que es el que yo acompaño con este informe. Con posterioridad volvimos a acudir a las oficinas de la ARI, porque habíamos acordado con el Lcdo. Dutari que necesitábamos ver el expediente completo y en esta segunda oportunidad él nos presentó un nuevo volumen con toda la documentación que según nos dijo recogía esa documentación completa, volumen que igualmente estaba foliado de manera corrida y hasta donde recuerdo se había tachado la foliatura anterior del primer volumen que nos fue presentado en la primera oportunidad que asistimos para cumplir con nuestra misión de peritos. Percibimos que no hubo un manejo muy claro de los documentos, me refiero al archivo y foliatura de los mismos. Quiero aclarar que el expediente de la licitación no estaba radicado en el Despacho del Lcdo. Dutari, pues según él nos manifestó tenía que pedirlo previamente a otra oficina de la ARI y fue por esa razón que quedó de llamarnos por teléfono cuando ya lo hubiese obtenido.

PREGUNTADO: En esta misma respuesta No. 1, el Dr. Sanjur cita la cláusula décimo tercera celebrada entre la ARI y con los señores Efthimiadis, me refiero al contrato de compra venta No. 314-97 de 28 de febrero de 1998. Podría explicar cuál es la razón de esta cita.

CONTESTO: Cité esa estipulación porque está contenido en el contrato de los señores Efthimiadis y allí se asevera que no existían plano específicos ni del lote ni de las mejoras, esto es, de las viviendas que fueron sacadas a licitación. Como se trata de un contrato modelo o estándar para la venta de los treinta lotes, es común en todos (sic) esas operaciones de venta y

allí se cuenta que no existían planos específicos ni de los lotes ni de las viviendas. - El Lcdo. Bernal manifiesta que no tiene más preguntas que formular al Dr. Sanjur." (Cf. f. 359 - 361)

Por otro lado, estima este despacho que debe descartarse el argumento de la parte demandante, en el sentido que la oferta para la compra del lote N°23 se hizo por precio alzado habida cuenta que los participantes tenían pleno conocimiento del metraje de cada lote, y tal como lo acepta el propio demandante, la información que se le dio al momento de visitar el lote N°23, es que se ofrecía por una superficie de 946.08 (ver hecho cuarto de la solicitud hecha originalmente a la A.R.I., foja 1 vuelta).

Además en la misma diligencia de entrega de informe pericial, quedó establecido que los peritos no revisaron toda la documentación en donde se acredita el precio por metro cuadrado. Veamos:

"PREGUNTADO: Con relación a la respuesta sexta del informe, el perito Abrego señala que la oferta para la compra del lote No. 23 se hizo por precio alzado. Para ofrecer esta respuesta, sírvase indicar si se tomó en consideración que reposa dentro de la documentación del caso que nos ocupa, un avalúo del lote realizado por la Contraloría General de la República y el Ministerio de Economía y Finanzas, que describe el valor por metro cuadrado de los lotes objeto de licitación, siendo esta una información relevante para los proponentes en un acto de compra de bienes muebles. El Lcdo. Vinda tacha la pregunta por capciosa ya que el peritaje rendido por el lcto. Abrego no se refiere a ninguna unidad o precio por metro cuadrado y la pregunta sugiere que existe un documento de la Contraloría General de la República donde aparece dicha

aseveración. El Lcdo. Bernal sustenta la pregunta en el hecho de que se está tratando de determinar si se hizo una oferta por precio alzado o por unida de medida para lo cual es fundamental que el perito exponga en qué se sustenta su respuesta. -El Lcdo. Vinda retira la tacha. CONTESTO: Durante la práctica de la diligencia pude observar que el pliego de la licitación estaba atomizado en varios expedientes desligados entre sí y que por otra parte adolecía de una secuencia cronológica como también de una numeración corrida. De tal manera que en la documentación que logré contactar no vi el informe de Contraloría y avalúos a que hace mención. Por otra parte, en el informe mencioné que en el aviso de convocatoria como tampoco en la oferta concreta hubo especificación de lote por lote. - El Lcdo. Bernal manifiesta que no tiene más preguntas que formular al Lcdo. Abrego..." (Cf. f. 360)

Finalmente, consideramos esencial se tome en consideración por la Sala, la siguiente transcripción del Informe de Conducta de la A.R.I., el cual explica en gran medida las medidas correctivas que se tuvieron que adoptar en el lote adjudicado al Dr. Kleovoulos y su hija Clea, habida cuenta que se les entregó más metros de terreno de los que realmente les corresponde de acuerdo al acto público en el que participaron. Veamos:

"Para el año 2000, el comprador solicita la verificación de los puntos limítrofes establecidos en el campo, determinando la Dirección de Administración de Bienes Revertidos en la Nota N°DABR/COBA-736-00 de 3 de agosto de 2000, lo siguiente:

'Dando respuesta a su solicitud, procedimos a hacer una revisión de los antecedentes de la venta de la vivienda N°1216 ubicada en Altos

de Amador, de lo cual se destaca lo siguiente:

1. Según el plano de lotificación aprobado el 3 de diciembre de 1997, el lote N°23, correspondiente a la vivienda N°1216, tenía una superficie de 954.39 m².
2. Posteriormente, dicho plano es modificado parcialmente, el 31 de diciembre de 1997, donde se corrige el área del lote N°23 a 946.08 m².
3. La superficie incluida en el avalúo base para la venta y cuya descripción coincide con el último plano aprobado es de 946.08 m².
4. La descripción que consta en la Escritura de compra venta, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, detalla el polígono tal y como aparece en el último plano corregido.

Por lo tanto, la descripción y dibujo del polígono que usted gestionó, contratando los servicios profesionales del topógrafo Angel Julio Quintero Rodríguez, tal y como aparece en el plano aprobado, lo cual corresponde a la descripción de su escritura e incluye la superficie vendida.

...etc.'

Por lo expuesto, los señores Efthimiadis presentaron su oferta sobre un área de terreno de 946.08 mts²., que si bien es cierto el plano originalmente aprobado el 3 de diciembre de 1997, reflejaba gráficamente un área de 954.39 mts²., resultado una diferencia de 8.31 mts²., con respecto de lo ofrecido y comprado, ello debía ser corregido para que fuera coincidente con la cantidad de área sometida a al venta, así como el avalúo practicado desde el 23 de julio de 1997. El poder llevar a cabo la corrección del plano en varios lotes de terreno dentro del cual estaba el N°23 de Altos de Amador, se realizo (sic) en

cumplimiento a la potestad saneadora que permite la Ley N°56 de 1995, por cuanto lo vendido siempre fue el área de 946.08 mts²." (Cf. f. 214 - 215)

Por todo lo expuesto, solicitamos respetuosamente a los Honorables Magistrados de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia que se declare que no son violatorias de la Ley, las actuaciones demandadas de la Autoridad de la Región Interoceánica y se denieguen las demás peticiones de la parte actora.

Del Honorable Magistrado Presidente,

**Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración**

AMdeF/10/mcs

Licdo. Víctor L. Benavides P.
Secretario General