

REPÚBLICA DE PANAMÁ



MINISTERIO PÚBLICO
PROCURADURÍA DE LA
ADMINISTRACIÓN

Vista Número 511

Panamá, 23 de julio de 2007

**Proceso Contencioso
Administrativo de
Indemnización**

**Contestación
de la demanda**

La firma Cort Abogados en representación de **Bienes y Raíces Ventura, S.A. y Bienes y Valores Diamante, S.A.**, para que se condene al **Ente Regulador de los Servicios Públicos** al pago de la suma de B/.92,815.97, en concepto de cánones de arrendamiento dejados de pagar por prórroga de contrato, gastos de reparación, daños y perjuicios más los gastos del proceso.

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

Acudo ante ese Tribunal de conformidad con lo que dispone el numeral 2 del artículo 5 de la ley 38 de 2000, para contestar la demanda contencioso administrativa de indemnización descrita en el margen superior.

I. Los hechos en que se fundamenta la demanda se contestan así:

Primero: Es cierto; por tanto, se acepta. (Cfr. foja 1 del expediente judicial).

Segundo: Es cierto; por tanto, se acepta. (Cfr. fojas 1 a 3 del expediente judicial).

Tercero: Es cierto; por tanto, se acepta. (Cfr. foja 1 del expediente judicial).

Cuarto: Es cierto; por tanto, se acepta.

Quinto: Es cierto; por tanto, se acepta. (Cfr. fojas 4 a 6 del expediente judicial).

Sexto: Es cierto; por tanto, se acepta. (Cfr. fojas 7 y 8 del expediente judicial).

Séptimo: Es cierto; por tanto, se acepta. (Cfr. fojas 9 y 10 del expediente judicial).

Octavo: Es cierto; por tanto, se acepta. (Cfr. foja 11 del expediente judicial).

Noveno: Es cierto; por tanto, se acepta. (Cfr. fojas 14 y 15 del expediente judicial).

Décimo: No es cierto como se redacta; por tanto, se niega.

Undécimo: Es cierto; por tanto, se acepta. (Cfr. foja 18 del expediente judicial).

Duodécimo: No es un hecho; por tanto, se niega.

Décimo Tercero: Es cierto; por tanto, se acepta. (Cfr. fojas 73 y 74 del expediente judicial).

Décimo Cuarto: Es cierto; por tanto, se acepta. (Cfr. foja 75 del expediente judicial).

Décimo Quinto: No es un hecho; por tanto, se niega.

Décimo Sexto: No es cierto como se redacta; por tanto, se niega.

Décimo Séptimo: No es cierto como se redacta; por tanto, se niega.

Décimo Octavo: No es un hecho; por tanto, se niega.

Décimo Noveno: No es un hecho; por tanto, se niega.

Vigésimo: No consta; por tanto, se niega.

Vigésimo Primero: No es un hecho; por tanto, se niega.

Vigésimo Segundo: No es un hecho; por tanto, se niega.

Vigésimo Tercero: No es cierto; por tanto, se niega.

Vigésimo Cuarto: No es un hecho; por tanto, se niega.

Vigésimo Quinto: No es cierto como se expone; por tanto, se niega.

Vigésimo Sexto: No consta; por tanto, se niega.

II. Descargos de la Procuraduría de la Administración, en representación de la entidad demandada.

Según se desprende del libelo de la demanda de indemnización por daños y perjuicios presentada por las sociedades Bienes Raíces Ventura, S.A., y Bienes Valores Diamante, S.A., éstas pretenden que se condene al Ente Regulador de los Servicios Públicos (ahora Autoridad de los Servicios Públicos) al pago de B/.92,815.97; suma que corresponde a cánones dejados de pagar, al pago de gastos por reparaciones a los inmuebles y a los daños y perjuicios supuestamente causados por no remover las mejoras efectuadas a los mismos en el período concedido para esos efectos.

Frente a las pretensiones de las recurrentes, este Despacho observa que mediante el contrato 34-02 de 29 de enero de 2002, las demandantes y la entidad pública demandada formalizaron el arrendamiento de las unidades departamentales identificadas como las fincas 23073, 23074 y 23075 del Condominio P.H. Discount Bank & Trust Co., ubicado en la

urbanización Obarrio, calles 50 y 57, de la ciudad de Panamá, por un período de doce (12) meses, contados a partir del 1° de enero de 2002.

Con fundamento en la cláusula octava del contrato de arrendamiento antes indicado, el Ente Regulador mediante la resolución No.ADM-194 de 7 de octubre de 2002 procedió a rescindir el mismo a partir del 1° de diciembre de 2002. (Cfr. foja 142).

No existe constancia en el expediente que acredite la existencia de solicitud alguna de prórroga que hubiese sido solicitada por el Ente Regulador a las arrendadoras y, mucho menos, de un pacto o addenda del contrato en ese sentido, por lo que carece de sustento jurídico la pretensión de la parte actora en el sentido que se les reconozca el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de diciembre de 2002 y enero de 2003, utilizando como argumento una supuesta prórroga concedida al Ente Regulador de los Servicios Públicos para que procediera a remover las mejoras introducidas a los inmuebles y a reparar los daños supuestamente causados a su propiedad.

Tampoco tiene sustento jurídico la pretensión de la parte demandante de solicitar el pago de otros dos meses de arrendamiento por la suma de B/.38,446.00, en concepto de daños y perjuicios, al no remover el arrendatario las mejoras efectuadas a los inmuebles arrendados, toda vez que según lo estipulado en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, "todas las mejoras que se efectuarán al mismo quedarán en beneficio del arrendador" y que sólo en caso que

el Ente Regulador quisiera o debiera remover o retirar de los locales arrendados las mejoras o cambios temporales o permanentes realizados por su cuenta, el arrendador le concedería un plazo adicional para ello, cobrándole por supuesto el tiempo utilizado, que no debía exceder de dos meses.

Como quiera que el Ente Regulador no removió ni retiró ninguna de las mejoras hechas a los inmuebles arrendados, ni ello le fue solicitado por el arrendador, deviene sin sustento jurídico la pretensión de las demandantes de que dicha entidad del Estado les pague la suma de B/.38,446.00, en concepto de canon de arrendamiento correspondiente a dos meses adicionales.

Igualmente, debemos anotar que a fojas 73 y 74 del expediente judicial aparece una nota con fecha de 10 de diciembre de 2002, en la que Bienes Raíces Ventura, S.A., y Bienes Valores Diamante, S.A., comunicaron a la institución demandada su decisión de conservar la mayoría de los cambios o mejoras efectuadas al local arrendado; lo que resulta estar de acuerdo con la cláusula quinta del contrato 34-02, en la que se expresa con meridiana claridad que las mejoras quedarían en beneficio del arrendador, salvo pacto en contrario, pacto que nunca se efectuó.

Finalmente, en relación al pago de B/.15,923.97 reclamado por las demandantes en concepto de gastos por reparaciones efectuadas a los locales arrendados, este Despacho observa que las recurrentes no han aportado documentación expedida por peritos idóneos, que sirva para

acreditar de manera fehaciente, que los supuestos daños que se alegan sean imputables al Ente Regulador de los Servicios Públicos o que las sumas que se alegan pagadas por las mismas se correspondan a los daños materiales supuestamente ocasionados a los locales arrendados.

Por las consideraciones expresadas, esta Procuraduría solicita al Tribunal se sirva declarar que el desaparecido Ente Regulador de los Servicios Públicos no está obligado al pago de B/.92,815.97, en concepto de indemnización por daños y perjuicios, conforme lo demanda la firma forense Cort Abogados, en representación de Bienes Raíces Ventura, S.A. y Bienes Valores Diamante, S.A.

III. Pruebas:

Se objetan los documentos visibles en las fojas 97 y 98, 105 a 107, 109 a 112 del expediente judicial, por tratarse de pruebas preconstituidas que no han cumplido con las formalidades de los artículos 815 y 816 del Código Judicial y que, además, se verificaron sin el debido contradictorio, por lo que infringen el debido proceso legal consagrado en el artículo 32 de la Constitución Política de la República.

Se objetan los documentos visibles en las fojas 93, 96, 100, 101, 102, 103, y 108 del expediente judicial por ser copias simples que de manera alguna cumplen lo dispuesto en el artículo 833 del Código Judicial.

Se aduce el expediente administrativo referente a este caso, cuyo original reposa en los archivos de la Autoridad Nacional de los Servicios Públicos.

IV. Derecho:

Se niega el invocado en la demanda.

Del Honorable Magistrado Presidente,

Oscar Ceville
Procurador de la Administración

Nelson Rojas Avila
Secretario General

OC/11/mcs