

Panamá, 29 de diciembre de 1999.

Señor
Ermilo Salazar
Alcalde del Distrito de
San Carlos, Provincia de Panamá

FAX: 240-8026
Señor Alcalde:

En atención a la solicitud de que se le confirme la falta de competencia de las Autoridades de Policía, (Alcaldes y Corregidores), para conocer y decidir demandas versadas sobre arrendamiento o sub-arrendamiento de locales comerciales, le estoy enviando la información siguiente:

1. La Ley N°93 de 4 de octubre de 1973, en su artículo 42, señala expresamente que las acciones de desahucio y lanzamiento referente a locales de uso comercial, industrial, profesional y docentes serán de competencia de la jurisdicción ordinaria, entiéndase de los jueces civiles, de acuerdo a las leyes respectivas y a lo dispuesto en ese artículo.
2. La Ley N°28 de 1974 y el Decreto Ejecutivo N°294 de 7 de diciembre de 1994 (Gaceta Oficial 22, 689 de 23 de diciembre de 1994), remiten el tratamiento de los contratos destinados a establecimientos comerciales, uso industrial y actividades profesionales o docentes a la Ley civil y el conocimiento de las reclamaciones a la jurisdicción ordinaria.
3. El Decreto Ejecutivo N°5 de 25 de febrero de 1983, excluye del ámbito de aplicación de la Ley N°93 de 1973, tal como quedó modificado por la Ley N°28 de 12 de marzo de 1974, todos los contratos destinados al uso de locales comerciales, uso profesional y actividades docentes e industriales independientemente del canon de arrendamiento, siempre y cuando esos locales se construyan a partir de la vigencia de ese Decreto, o sea desde 1974.
4. El Decreto Ejecutivo N°7 de 10 de enero de 1996, publicado en la Gaceta Oficial N°22,709, en su parte motiva o considerando, reconoce que el arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinados para uso comercial, profesional, industrial o docente es una actividad comercial para ambas partes, por tanto el arrendamiento de los locales comerciales como las actividades que en ellos se desarrolla es una actividad comercial. Por tanto se excluye del ámbito de aplicación de la Ley N°93 de 4 de octubre de 1973, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinados para el funcionamiento de establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales o docentes. De la lectura de este Decreto también se extrae que si la consideración de este contrato es comercial, la propia naturaleza de la actividad también impide que estas reclamaciones sean atendidas por las Autoridades de Policía, pues el párrafo final del artículo 175 del Código Judicial, señala explícitamente, ¿... Se exceptúan de esta disposición las obligaciones que sean consecuencias de contratos mercantiles¿.
5. Aprovechamos la oportunidad para recordarle que en las actuaciones por lanzamiento por mora o desahucio, los Alcaldes y Corregidores sólo actuarán comisionados por los Jueces Municipales, para la ejecución del lanzamiento, cuando éste ya ha sido comunicado o notificado a las partes, y dentro de los tres días siguientes, utilizando la

fuerza si fuere necesario, pero del uso de la fuerza, Ustedes, Autoridades de Policía, son responsables. También es oportuno que en la ejecución de los lanzamientos se tenga presente ¿QUE NO SE LLEVARÁN A CABO: A) En la última quincena del mes de diciembre ni en la primera quincena del mes de enero; B) Cuando el arrendatario fuere un trabajador que se hallare en huelga declarada previo cumplimiento de los trámites legales; C) Cuando se encontrare en el lugar del lanzamiento alguna persona padeciendo enfermedad grave, en este caso se requiere una información jurada de un médico sobre el hecho, y si la vida de la persona puede comprometerse por hacerla salir se señala la suspensión de la diligencia y se señala un nuevo término prudencial. Cuando se esté cumpliendo una comisión delegada debe enviarse el informe de ejecución o cualesquiera otra situación que incide en la ejecución al Funcionario que pidió la comisión. (Artículos 1404 y 1398 del Código Judicial).

6. Finalmente sólo nos resta recordarle que el único caso de lanzamiento que atienden las Corregidurías y las Alcaldías es el Lanzamiento por intruso, establecida la competencia en el artículo 1399 del Código Judicial y en conformidad con el procedimiento señalado en el Libro Tercero del Código Administrativo, Título V, Capítulo II, Controversias Civiles de Policía en General, artículos 1721 y siguientes, tal como lo dispuso la Corte Suprema de Justicia en Sentencia de 30 de septiembre de 1994, la cual puede leerse en la Gaceta Oficial N°22,719 de 7 de febrero de 1995.

7. Cuando se presente una causa, ante el Despacho, de aquellas para las cuales no se tiene competencia, lo correspondiente es dictar una Resolución en donde se inhibe de conocer el caso, dejando explicadas las razones en virtud de las cuales no se puede atender el caso, citando las disposiciones legales correspondientes y recomendándole a las partes que acudan a la vía legal competente. (vía ordinaria, Juzgado Municipal, en el caso que usted presenta).

Esperando que hayamos podido colaborar con Usted, solo nos queda desearle Felices Pascuas y Próspero Año Nuevo.

Atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración.

AMdeF/9/hf