

Panamá, 13 de octubre de 1998.

Ingeniero

**Horacio Rodríguez O.**

Director General de la

Corporación Azucarera La Victoria

E. S. D.

Señor Director General:

Nos referimos a su Nota N°.98-09-10000-447 REF.: 180 DE 14 de agosto de 1998, mediante la cual nos solicita nuestra opinión sobre algunos puntos relativos al Contrato de Arrendamiento celebrado entre el Estado, a través de la **CORPORACION AZUCARERA LA VICTORIA** y, el señor **ALFREDO ELÍAS MACHARAVIAYA**.

Varios son los aspectos que giran alrededor de este caso, lo que hace que el mismo desarrolle cierta complejidad en la temática planteada; no obstante, trataremos de ofrecer una respuesta lógica ante la presente situación, por el número plural de Autoridades y documentos, que han intervenido consecutivamente, sin remediar esta situación.

En primer lugar, debemos indicar que el artículo 217 de la Constitución Política, en su numeral 5, atribuye al Ministerio Público, la función de servir de Consejero Jurídico a los funcionarios administrativos; y el artículo 101 de la Ley 135 de 1943, en concordancia con el artículo 348, numeral 4 del Código Judicial, dispone que el Procurador de la Administración tiene la función de servir de Consejero Jurídico a los funcionarios administrativos que consulten su parecer a determinada **interpretación de la Ley o el procedimiento a seguir.**

Luego de analizada toda la documentación remitida a este Despacho hemos podido constatar, que en el caso subjúdice, estamos en presencia de la figura conocida como la "TÁCITA RECONDUCCIÓN"; que es la continuación o renovación del contrato de arrendamiento, sea rústico o urbano, por el hecho de permanecer el arrendatario en el uso y goce de la cosa arrendada después de vencer el término pactado del arriendo.

Etimológicamente, la **Tácita Reconducción** es un tecnicismo que proviene de la voz latina "**conductio**", que expresa la acción de tomar en arrendamiento; y de ahí que reconducción exprese la reiteración arrendaticia. En cuanto a la calificación de tácita, proviene de que no se había pactado la prórroga, ni siquiera se conviene al vencimiento o al aproximarse; sino que se prolonga por no irse el arrendatario y por no desahuciarlo el arrendador, de lo que se deriva una implícita conformidad dual para que subsista la relación jurídica preexistente.

Si se examina la cláusula tercera del Contrato N°.80-108 de 14 de enero de 1980, suscrito entre la Corporación Azucarera La Victoria y el señor Alfredo Elías Macharaviaya, la misma establece que el contrato podrá ser prorrogado siempre y cuando así lo acuerden las partes por escrito, aunque en el caso que nos ocupa estamos en presencia de otra situación.

Según consta en la documentación que nos remitieran, la Corporación Azucarera La Victoria, mantuvo en su poder las fincas pertenecientes al señor Alfredo Macharaviaya, durante los años 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996 y, la mantuvo en su poder dando el uso y gozando del usufructo.

El hecho de que las tierras propiedad del señor Alfredo Macharaviaya fueran cauteladas por la Dirección de Responsabilidad Patrimonial, no alteran la esencia del Contrato, puesto que esta medida no iba sobre los frutos de las mencionadas fincas; así lo confirmó el Magistrado de la Dirección de Responsabilidad Patrimonial mediante Nota N°.319-DRP-B-5 de 31 de mayo de 1993.

Por otra parte, hemos podido observar, la existencia de otro Contrato de Arrendamiento entre la Corporación Azucarera La Victoria y el señor Alfredo Macharaviaya, donde da en Arrendamiento real y efectivo a la Corporación, la totalidad de las fincas 226, 5450, 5995, 6380, 6381y 1803, destinadas para el cultivo de la caña de azúcar.

Luego de examinada esta situación y, la documentación pertinente, este Despacho llegó a la conclusión de que es legalmente válida, la petición formulada por el señor **ALFREDO MACHARAVIAYA**, a la Corporación Azucarera La Victoria.

Finalmente, según consta en el expediente remitido, puede afirmarse efectivamente que existe un compromiso (deuda) a favor del señor Macharaviaya, producto de los Contratos firmados con la Corporación Azucarera La Victoria que, debe cumplir según lo pactado en los Contratos, atendiendo legalmente la petición formulada por el Arrendador.

En estos términos dejamos contestada su solicitud, atentamente,

**ALMA MONTENEGRO DE FLETCHER**  
Procuradora de la Administración

AMdeF/14/cch