

Panamá, 4 de enero de 2000.

Licenciado

WALDO ARROCHA R.

Gerente General del Banco Hipotecario Nacional

E. S. D.

Señor Gerente General:

Atendiendo nuestras funciones de consejeros jurídicos de los funcionarios públicos administrativos, consagradas en el Código Judicial, artículo 348, numeral 4, procedo a ofrecerle algunas orientaciones jurídicas en torno a la problemática expuesta.

Antes de entrar en el fondo de lo consultado, queremos indicarle que la labor de asesoría que desarrolla este Despacho, lleva inherente el cumplimiento de ciertos requisitos que ha dispuesto la Ley. En tal sentido, es nuestro deber informarle que un requisito SINE QUA NON para atender las Consultas formuladas a este Despacho se encuentra expresamente consagrado en el artículo 346, numeral 6 de la excerta citada que dice: "..., toda consulta formulada a los Agentes del Ministerio Público deberá estar acompañada del criterio expresado por el departamento o asesor jurídico respectivo sobre el punto en consulta; ..."

Observamos que la presente no cumple con las exigencias que la propia ley ha impuesto, sin embargo, por tratarse de un tema de importancia y también por cumplir cabalmente con las funciones encomendadas por la ley, brindaremos respuesta a lo solicitado, no sin

antes exhortarle a que en el futuro próximo se cumpla con los requisitos enunciados.

Concretamente, la situación planteada es la siguiente: **“¿ Si en cumplimiento de la resolución del Juzgado Ejecutor, donde se ordena el desalojo, dicha ejecución la podrá hacer efectiva el funcionario de policía respectivo o se requerirá de un proceso nuevo de lanzamiento por intruso?”**

Al respecto, debemos indicarle que el Banco Hipotecario Nacional es una empresa estatal con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía en su régimen interno que se rige por la Ley 39 de 8 de noviembre de 1984, cuyo artículo 6, claramente establece que: ***"El manejo, dirección y administración del Banco Hipotecario Nacional estará a cargo de una Junta Directiva y de un Gerente General."***

De ello se infiere, que todas las operaciones, transacciones y procesos que se sigan en esta institución bancaria deben ser de conocimiento de estos organismos.

En ese orden de ideas, el artículo 13 de la Ley 39 en referencia, dispone:

"ARTÍCULO 13: Serán deberes y atribuciones del Gerente General:

- a. ...
- h. Ejecutar y hacer ejecutar las resoluciones y acuerdos de la Junta Directiva;

ñ

Parágrafo: ..."

Como podemos observar, la Ley es prístina al señalar las funciones que tiene el Gerente General del Banco, entre las que se destaca el ejecutar y hacer ejecutar las resoluciones y acuerdos que

emita la Junta Directiva en desarrollo de los deberes a ella encomendados. Correlativamente, así como debe ejecutar las resoluciones que expida la Junta Directiva como órgano superior de dicha entidad estatal, puede el Gerente General ejecutar u ordenar la ejecución de resoluciones que él emita en desarrollo de sus funciones de cobro coactivo, dado que el artículo 14 de la Ley in comento lo faculta para ello.

Sin embargo, es importante para nosotros puntualizarle algunos aspectos en relación con el desalojo y la figura de lanzamiento por intruso, figuras ligeramente parecidas pero con diferencias significativas. Ya que por la forma en que ha sido redactada la Consulta formulada, nos percatamos que existe cierta confusión en tales conceptos, esto, a nuestro juicio, merece un análisis, a modo de dejar claro que una cosa es el desalojo y otra cosa muy distinta, es el lanzamiento por intruso.

Doctrinalmente, **el desalojo es** expulsión de un lugar. /Abandono de puesto o sitio. /traslado./. En el derecho suramericano, se le denomina **desahucio** (v) de un inquilino o arrendatario por falta de pago, expiración del término, alteración del destino de la cosa arrendada, expropiación forzosa, necesidad de ocupar la finca el propietario u otra de las causas legales o convencionales que autoricen a echar al arrendatario rústico o urbano. (*CABANELLAS, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Heliasta. Tomo III. D-E. Buenos Aires. 1989. Pp.164.*); en tanto que, **intruso es** la usurpación de un inmueble, instalación en él, sin amparo jurídico y contra el propietario o legítimo poseedor. (*OSSORIO, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales. Editorial Heliasta, Argentina, 1982.*)

Estas definiciones evidencian las diferencias que existen entre ambas figuras, en el desalojo se trata de la permanencia ilegal en un inmueble, cuando previamente hubo autorización o contrato con el dueño o administrador; mientras que, "**intruso es quien se apodera de lo carente de dueño, con el propósito de hacer suyo algo contra derecho**", según lo ha expresado la jurista, **LEUDO, Linda**. en estudio realizado denominado, "El Lanzamiento por Intruso y el

Desalojo”, publicado en Revista “Legalis et Iustitia”, del Municipio de Panamá. Año 1, No.1., Agosto 1998. Pp.33-34. Puede decirse, en resumen, que el intruso alude a la ocupación del inmueble sin contrato de arrendamiento ni consentimiento de la persona propietaria o en todo caso del responsable de su administración.

Incluso legalmente, estas figuras están reguladas en Códigos distintos, en el artículo 1399 del Código Judicial, se consagra la figura del intruso; y, en los artículos 1097 y 1098 del Código Administrativo se hace lo pertinente con la figura del desalojo. Sin embargo, es importante conocer que al igual que el Lanzamiento por Intruso, el desalojo al ser una controversia Civil de Policía, se rige por el procedimiento establecido en las disposiciones que comprenden los artículos 1721 al 1745 del Código Administrativo, según lo ha manifestado incluso la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia relativa a Acción de Inconstitucionalidad, de 30 de septiembre de 1994.

Y es que precisamente, por tratarse de una controversia Civil de Policía, en la que interviene la autoridad de Policía se han dado las confusiones existentes, lo que sucede es que la policía es la parte de la administración pública que tiene por función ejecutar las leyes y demás disposiciones nacionales y municipales, conforme la Constitución Política y la Ley. Igualmente, la Policía protege y tiene la facultad de obligar de la misma manera a todos los que habiten en el territorio nacional. (Cfr. Artículo 17 de la Constitución Política y los artículos 855, 856 y 870 del Código Administrativo de Panamá.

De lo anterior se deduce que con fundamento en las normas que anteceden, las autoridades de Policía, Gobernadores, Alcaldes, Corregidores, según corresponda, son competentes y por tanto, facultados por Ley para conocer y tramitar los asuntos del ramo de Policía relativos a su circunscripción territorial, incluso, tales autoridades pueden imponer las penas correccionales que determine la Ley, por contravención a los preceptos que en ella se establezcan.

Es, pues, en virtud de dichas potestades que si el Juzgado Ejecutor del Banco Hipotecario emite una Resolución en la que se ordena el desalojo de un bien inmueble, debe notificarla inmediatamente, y seguidamente, lo procedente en estos casos es que la autoridad máxima del Banco Hipotecario, el Gerente, quien es, por mandamiento legal, su Representante Legal curse nota, al Corregidor del área en donde se encuentre ubicado el bien inmueble, solicitando el desalojo inmediato del mismo de la persona que lo ocupa sin contrato de arrendamiento o vencido éste y por ende sin consentimiento del dueño real. La autoridad de policía (El Corregidor), deberá entonces dictar sin mayor dilación Proveído a fin de ejecutar el desalojo solicitado.

Todo ello nos permite indicarle que una vez dictada la Resolución que ordena el desalojo de un bien inmueble, y ésta se encuentre debidamente notificada, a pesar de que se trate de estos procesos de remate y adjudicaciones que generalmente son prolongados, la autoridad de policía competente para ello, puede proceder a ejecutar la orden, sin necesidad de iniciar un proceso nuevo que en realidad sería de desalojo y no, de Lanzamiento por Intruso, como se ha señalado en la consulta elevada, pues se trata aquí de darle seguimiento a un proceso ya instaurado y de proceder a desalojar a una persona que estaría ilegalmente ocupando un bien ya rematado o adjudicado a otra persona que ostenta el título justificativo de ocupación de dicho bien.

En conclusión, aun cuando tanto el desalojo como el lanzamiento por intruso, por tratarse de controversias civiles de policía deban regirse por las normas de policía que señala el Código Administrativo, en estos casos siempre el proceso a instaurarse será un proceso de desalojo, por las características "sui-generis", que acompañan a esta clase de actos, y no el denominado lanzamiento por intruso, que involucra características diferentes.

Por último, cabe señalarle, que con la intención de aclarar el procedimiento a seguirse en estos casos de desalojo, que

generalmente son manejados como casos de lanzamiento por intruso en nuestras Corregidurías, este Despacho ha emitido Circular No.002/99 de 28 de junio de 1999, cuya copia adjuntamos para su conocimiento.

De este modo espero haber dado respuesta satisfactoria a la interrogante formulada, me suscribo, con mis respetos de siempre,

Atentamente,

Original }
Firmado } Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración.

AMdeF/16/hf.