

23 de julio de 1998

Proceso Ejecutivo  
por Cobro Coactivo.

#### Objeciones al Recurso

de Apelación. Recurso de Apelación propuesto por el Licdo. Carlos G. Wallcott Campell, dentro del proceso ejecutivo por cobro coactivo que el Juez Ejecutor de la Autoridad de la Región Interoceánica, Sector Pacífico le sigue.

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

Con fundamento en el artículo 100 de la Ley 135 de 1943, en concordancia con el artículo 98 del Código Judicial, concurrimos ante Vuestra Sala con la intención de externar nuestro concepto en torno al Recurso de Apelación propuesto por el Licdo. Carlos Mornhinweg Williams, en representación de Edgar G. Wallcott Campbell, dentro del Proceso Ejecutivo por Cobro, que le sigue el Juez Ejecutor de la Autoridad de la Región Interoceánica, Sector Pacífico.

Planteamientos de la parte actora:

El recurrente manifiesta que el Juez Ejecutor de la Autoridad de la Región Interoceánica, Sector Pacífico, libró mandamiento de Pago en su contra, por la suma de cinco mil doscientos catorce balboas, con treinta y un centésimos (B/.5,214.31).

Añade que dicha morosidad corresponde al pago del canon de arrendamiento comprendido desde el mes de octubre de 1984, hasta el 30 de junio de 1991.

El proceso se fundamentó en la Certificación de Saldo emitida por el Jefe del Departamento de Recaudación, fechada 18 de diciembre de 1997.

Mediante MEMORÁNDUM DAL-JE-ARI-115-98 de 11 de febrero de 1998, que aparece en la foja 12 del expediente contentivo del proceso ejecutivo por cobro coactivo, el Juez Ejecutor le solicitó al Departamento de Recaudación, le certificara la fecha de entrega de las llaves del inmueble 313-C.

A través del MEMORÁNDUM N°218-98 de 17 de febrero de 1998, que aparece a fojas 13 del expediente, el Departamento de Recaudación le comunicó al Juzgado Ejecutor, que en sus archivos no se había encontrado documentación alguna que comprobara la fecha exacta de la desocupación o entrega de llaves del inmueble 313-C.

La Autoridad de la Región Interoceánica procedió, a través de su Juzgado Ejecutor, a iniciar un Proceso Ejecutivo por Cobro Coactivo, --según la parte demandante-- sin tener la documentación que pruebe cuál es la deuda real; ya que según los registros de la A.R.I. no se sabe cuándo les entregaron las llaves en referencia.

El recurrente indica que él suscribió con el MINISTERIO DE VIVIENDA el Contrato del Arrendamiento N°961, el día 7 de noviembre del 1984, para ocupar el Apartamento N°313-C, localizado en el Sector de Santa Cruz, área canalera, y que entregó las llaves del inmueble, aproximadamente los primeros días del mes de octubre

de 1989, porque -a su juicio- no se efectuaba el correspondiente mantenimiento a las residencias, lo que lo indujo a tomar la decisión de arrendar una propiedad en Altos del Chase, según consta en el Contrato de Arrendamiento N°99976, de 10 de junio del 1989.

Agrega que a él se le pretende cobrar 18 meses de arrendamiento, que representan la suma del DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA BALBOAS CON SESENTA CENTÉSIMOS (B/.2,280.60), de manera ilegal; ya que él dejó de habitar dicho apartamento en octubre de 1989.

Por tanto, según su criterio, no es su responsabilidad que el Ministerio de Vivienda, (hoy esos bienes son administrados por la Autoridad De La Región Interoceánica), sean negligentes al no tener los archivos al día, y no poder determinar cuál es el monto de la deuda.

Finaliza diciendo, que el artículo 1704 del Código Civil, establece que prescriben a los cinco (5) años las acciones para reclamar por el pago de arriendos.

Nuestro Criterio.

Este Despacho se opone a los planteamientos externados por el recurrente, porque en el expediente contentivo del proceso ejecutivo por cobro coactivo constan una serie de pruebas procesales y, a la vez, probatorias que establecen la existencia de la deuda del señor Edgar George Wallcott Campbell, en perjuicio de la Autoridad de la Región Interoceánica.

Respaldan nuestro criterio, los siguientes documentos:

1. El Contrato N°961 de 7 de noviembre de 1984, del Ministerio de Vivienda, Área Canalera, suscrito entre el Arquitecto David Samudio Jr., en su calidad de Ministro de Vivienda y Administrador de las unidades de viviendas revertidas, por una parte, y el señor Wallcott Edgar George, por la otra, sobre el inmueble N°313-C, que consta de tres (3) recámaras, localizado en el área de Santa Cruz; según se observa en las fojas 46 a 50 del expediente contentivo del proceso por cobro coactivo; el cual señala que la mora en el pago de dos mensualidades vencidas dará derecho al arrendador a interponer la acción de lanzamiento contra el arrendatario, ante la Comisión de Vivienda respectiva, conforme al artículo 10 de la ley N°55 de 7 de septiembre de 1976.

2. Las Certificaciones de Deuda emitidas por el Departamento de Recaudación de la Autoridad de la Región Interoceánica (Consultar las fojas 51 a 57 del expediente del proceso ejecutivo por cobro coactivo).

3. El Auto que Libra Mandamiento de Pago, fechado 26 de febrero de 1998, por la suma de B/.5,014.31, en concepto de cánones de arrendamiento vencidos, correspondiente al alquiler de la vivienda N°313-C de la Comunidad de Santa Cruz, de 30 de junio de 1991, dejados de pagar a la Autoridad de la Región Interoceánica, dada su calidad de Administradora de los Bienes Revertidos, más los gastos de cobranza coactiva fijados en la suma de B/.200.00. (Verificar la foja 17 del expediente en el que consta el proceso por cobro coactivo).

4. El Auto N°106-98 de 27 de febrero de 1998 emitido por el Juzgado Ejecutor, de la Autoridad de la Región Interoceánica, Sector Pacífico, que procede al Secuestro de los bienes de propiedad del demandado (Ver foja 18 del expediente que contiene del proceso por cobro coactivo).

5. El Auto N°149-98 de 6 de marzo de 1998, que decretó el Secuestro de la Finca N°35425 inscrita al Folio 476, Tomo 865, de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, hasta la concurrencia de mil doscientos catorce balboas con treinta y un centésimos, en concepto de capital y gastos judiciales del proceso (Consultar la foja 26 del expediente del proceso por cobro coactivo).

Todos estos elementos establecen de forma veraz y certera la deuda que el señor Edgar G. Wallcott mantiene con la Autoridad de la Región Interoceánica, actual Administradora de los bienes revertidos, del Área Canalera, como lo es el inmueble objeto de litigio.

Concretamente, las Certificaciones de Deuda revelan que el recurrente no pagó el canon de arrendamiento al que estaba obligado mediante contrato, por lo que la deuda se declaró de plazo vencido y se hizo líquida y exigible, mediante el procedimiento del Cobro Coactivo, como el que adelanta el Juez Ejecutor de la A.R.I.

Consideramos que la ausencia de una fecha certera correspondiente a la entrega de las llaves, tal como se colige del expediente del juicio ejecutivo, no es responsabilidad de la Administradora, sino del propio arrendatario; ya que ello nos indica que el mismo nunca las entregó.

La pretensión de la Autoridad de la Región Interoceánica se sustenta en documento idóneo que constituye un Título Ejecutivo, emitido conforme a las formalidades del Código Judicial; motivo por el cual es jurídicamente viable la solicitud efectuada por la A.R.I.

Notamos que el señor Wallcott pretende, a través de un Recurso de Apelación, ensayar una excepción de prescripción al incluir un párrafo en ese sentido en su solicitud, por lo que nos corresponde indicarle que no es ésta la vía para hacerlo; ya que tal petición debe efectuarse en cuadernillo aparte, apegada a los lineamientos que establece el procedimiento judicial.

Por todas esas consideraciones, este Despacho conceptúa que el Recurso de Apelación presentado por la parte actora está carente de sustento jurídico, lo que hace que sus peticiones no sean procedentes.

Por consiguiente, solicitamos respetuosamente a los Señores Magistrados se sirvan desestimar los cargos incoados en el Recurso de Apelación.

Del Señor Magistrado Presidente,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher  
Procuradora de la Administración

AMdeF/5/mcs.

Licdo. Manuel A. Bernal H.  
Secretario General, a. i.  
Materias:  
Recurso de Apelación.  
Cobro Coactivo.  
Canon de Arrendamiento.  
Morosidad.  
Autoridad de la Región Interoceánica.  
Bienes Revertidos.  
Área Canalera.