



*República de Panamá*  
*Procuraduría de la Administración*

Panamá, 14 de junio de 2010.  
C-66-10.

Licenciado  
Juan Carlos Pino Linares  
Gerente General de  
Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A.,  
E. S. D.

Señor Gerente General:

Tengo el agrado de dirigirme a usted con el objeto de dar respuesta a la nota 01-03-153-AL-10, mediante la cual el ex Director General de esa institución solicitó opinión a esta Procuraduría sobre la posibilidad de que la sociedad Tocumen, S.A., pueda cobrar en forma retroactiva a los concesionarios que **tienen contratos vencidos, el incremento** de los cánones de arrendamiento aprobados por la Junta Directiva a través de algunas resoluciones, que fueron publicadas en gaceta oficial.

Frente a su interrogante, resulta pertinente anotar que las relaciones contractuales que mantiene la sociedad aeropuerto internacional de tocumen. S.A. con los arrendatarios y concesionarios de los locales del terminal de pasajeros y carga de este aeropuerto, conforme lo prevén la ley 23 de 29 de enero de 2003, por la cual se dicta el marco regulatorio para la administración de los aeropuertos y aeródromos de Panamá y la resolución de gabinete 30 de 9 de abril de 2003, por medio de la cual se adoptó su pacto social, están sujetas en todos sus aspectos a las normas del derecho privado.

En este sentido, es preciso advertir que la mencionada ley no contiene disposiciones especiales que regulen la materia objeto de su consulta, como tampoco las recoge el Pacto social de la empresa, que también guarda silencio sobre este aspecto, lo que hace obligante acudir de manera supletoria a las reglas del Código Civil, en especial a su artículo 1107, a cuya aplicación ya se ha referido la sala tercera de lo contencioso administrativo de la Corte Suprema de Justicia al expresar en su sentencia de 18 de octubre de 2004, al señalar lo siguiente:

“... ”

El Código Civil también es determinante cuando señala que la validez y **el cumplimiento de los contratos no puede quedar al arbitrio de uno de los contratantes (art. 1107) y que los contratos son obligatorios si en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez”** (resaltado de la Procuraduría).

*La Procuraduría de la Administración sirve a Panamá, te sirve a ti.*

En este orden de ideas, también resulta pertinente citar la cláusula séptima de los contratos de concesión, a título oneroso, suscritos para la prestación de servicios no aeronáuticos en la terminal aeroportuaria, por guardar relación directa con la materia objeto de su consulta, es decir, con la aplicación de los cambios en los cánones de arrendamiento que deben pagar los concesionarios por el uso de los locales ubicados en tales instalaciones. Dicha cláusula es del tenor es el siguiente:

“SEPTIMA: (Cambios en el canon). El canon de concesión por metro cuadrado que se establece en la cláusula cuarta estará sujeto a cambios por nuevos valores o cánones que estarán sujetos a previa aprobación de la Junta Directiva de TOCUMEN. **En en el supuesto de que TOCUMEN modifique el canon aplicable a la concesión, lo comunicará a EL CONCESIONARIO indicándole el nuevo canon para el siguiente período de pago. EL CONCESIONARIO se obliga a pagar el nuevo canon a partir de la fecha de la notificación**”.  
(énfasis de la Procuraduría)

De acuerdo con lo que se infiere de la estipulación contractual citada, el canon a pagar por los concesionarios podrá ser objeto de variaciones, previa aprobación de la Junta Directiva de la sociedad que administra el aeropuerto, quedando su exigibilidad condicionada al hecho de su notificación al concesionario, quien luego de tal comunicación, quedará obligado al pago del nuevo canon a partir del siguiente período pactado para este propósito.

A pesar de que pudiera entenderse que, tratándose de una empresa de capital estatal, las resoluciones emitidas por la Junta Directiva de Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A., con el objeto de fijar nuevos cánones tendrán plena efectividad a partir de su publicación en gaceta oficial, como en efecto ocurrió con las resoluciones a que hace referencia su consulta, lo cierto es que bajo el régimen legal en el que se desenvuelven las actividades en dicha sociedad, tal forma de notificación no resulta válida, puesto que conforme lo acordaron las partes al suscribir los nuevos contratos, la exigibilidad de los cambios, tal como antes se ha dicho, solo será viable a partir de su notificación al respectivo concesionario.

Por todo lo expuesto, esta Procuraduría es de opinión que el pago de los nuevos cánones acordados por la Junta Directiva de la sociedad Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A., sólo podrá ser exigido en relación con los contratos vigentes a la fecha y a partir del momento en que el aumento le sea notificado de manera personal al concesionario de que se trate.

Hago propicia la ocasión para reiterarle los sentimientos de mi consideración y aprecio.

Atentamente,



Oscar Ceville  
Procurador de la Administración

OC/au.