

Panamá, 09 de junio de 2003.

Ingeniero

**ALFREDO ARIAS GRIMALDO**

Administrador General de la

Autoridad de la Región Interoceánica (A.R.I.)

E.

S.

D.

Señor Administrador General:

En cumplimiento de nuestras funciones como asesores de los servidores de la administración pública, nos permitimos ofrecer contestación a la consulta identificada como nota ARI-AG-DAL-dlbr-1258-03, que tuvo a bien elevar a este despacho, relacionada con el derecho que le pueda asistir al **CLUB DE YATES DE BALBOA (BALBOA YACHT CLUB)**, persona jurídica, sin fines de lucro, para comprar las áreas asignadas en uso por la Licencia de Uso N°.1897 de 8 de octubre de 1964 y la Licencia N°.5699 de 28 de septiembre de 1979, emitidas por el Gobierno de los Estados Unidos de América, en el territorio de la antigua Zona del Canal, al cinco (5%) por ciento de valor refrendado (valor nominal).

Veamos, los antecedentes que giran en torno al tema objeto de su consulta y, que detalladamente usted ha desarrollado así:

1. La A.R.I., no debe entrar a verificar la vigencia de ninguna de las dos (2) licencias, por las siguientes razones.

a. La Licencia N°.1897, otorgaba al **BALBOA YACHT CLUB** únicamente la ocupación y uso de las tierras descritas en la misma y, **no es parte del presente conflicto.**

b. La Licencia N°.5699, de 28 de septiembre de 1979, concedida al referido club, por el gobierno de la

antigua Zona del Canal, corresponde su control y/o revisión, a la Autoridad Marítima de Panamá<sup>1</sup>, tomando en consideración que la ubicación y uso de dicho local, se encontraba, hasta antes de su desaparición, por fuego dentro del área denominada **RECINTO PORTUARIO DE BALBOA**, bajo la administración, explotación y operación corresponde de manera privativa y exclusiva de la Autoridad Marítima de Panamá.

c. En el caso del Balboa Yacht Club, las personas que administran dicho club nunca obtuvieron propiedad alguna sobre el local y las mejoras dadas en uso mediante las respectivas licencias; es decir, solo poseían el mero uso y goce, por lo tanto jamás generaron derecho alguno y al desaparecer las instalaciones, asimismo desaparece el derecho de uso.

2. La A.R.I., debe desestimar todo lo concerniente a la interpretación de los Tratados Torrijos-Carter, por no tener competencia para conocer de ello en el caso subjúdice.

Corresponde ahora analizar la situación real y jurídica de la Autoridad de la Región Interoceánica en el presente caso, tal y como se ha planteado en la consulta.

Antes de finalizados los Tratados Torrijos-Carter el **Balboa Yacht Club**, se regía únicamente por la propia legislación contenida en dichos Tratados; posterior a ello el área donde quedó ubicado el club, pasó a estar bajo la jurisdicción y competencia de la Autoridad Marítima de Panamá, por ser esta área un recinto portuario cuya administración, operación, custodia, y explotación corresponde a la A.M.P y, no a la A.R.I. Este solo hecho, de salida impide que la A.R.I., venda al Balboa Yacht Club un globo de terreno de su propiedad con el derecho de compra al 5% por ciento del valor refrendado.

En la actualidad el Balboa Yacht Club, no se encuentra ubicado en los terrenos que originalmente le concedió el gobierno de la antigua Zona del Canal por lo que la Autoridad de la Región Interoceánica, no puede aplicar ninguna norma a su favor, establecida en los Tratados Torrijos-Carter.

---

<sup>1</sup> Antigua Autoridad Portuaria

Los Tratados Torrijos-Carter, le daban derechos y oportunidades de compra al Balboa Yacht Club, cuando se encontraba éste, ubicado en el área del sótano del edificio 1370. Fuera de esa área, el mismo perdió todo derecho sin mayor discusión, pues su ubicación actual, escapa del ámbito que originalmente le fue concedido mediante permiso N°.5699, por la compañía del Canal de Panamá.

Este despacho comparte el criterio expresado por la A.R.I., cuando sostiene que, para que nazca el derecho a la primera opción de compra de los terrenos donde se localicen edificaciones o mejoras a un valor nominal del cinco (5%), cuyas construcciones se dieron bajo las licencias otorgadas por el gobierno de la Zona del Canal antes de la entrada en vigencia del Tratado Torrijos-Carter, se requería ser propietario de éstas y estar constituidos como iglesias o fraternidades, dedicándose estas últimas a actividades no lucrativas, en beneficio de terceros. En el caso del Balboa Yacht Club, en la actualidad este sí realiza actividades lucrativas.

De acuerdo con la información obtenida, el Balboa Yacht Club, luego de expirado el período de transición de treinta meses que establecía el Tratado Torrijos-Carter, no concretó la autorización legal para permanecer en el área o perímetro que originalmente le fue otorgado por el gobierno de la antigua Zona del Canal. Es por ello, que compartimos su opinión, al sostener que: "...los Contratos Administrativos son formales y solemnes, mas no se puede alegar la mera tolerancia ni la tácita reconducción que sí opera en lo civil sobre los bienes de los particulares, pero no así sobre los bienes públicos, para que nazcan los derechos reales; por lo que llegado el 31 de marzo de 1982, sin que el Balboa Yacht Club, hubiese obtenido de la administración pública la extensión del contrato, los efectos de las licencias y otro reconocimiento que haya concebido el Tratado del Canal de Panamá, habían vencido."

Al sucumbir el Edificio N°.1370 por un incendio en febrero de 1999 la situación jurídica que se produce como consecuencia de este hecho es de importancia, pues al darse la pérdida irrecuperable (**pérdida de la cosa debida<sup>2</sup>**) del bien inmueble desaparece la relación contractual, quedando fuera del comercio de los hombres, produciendo como efecto inmediato

---

<sup>2</sup> Artículo 1068 del Código Civil

que las obligaciones que pudiera haber sobrevenido entre la Autoridad Marítima de Panamá y Balboa Yacht Club quedaron extinguidas.

Por lo anterior, este despacho llega a las siguientes conclusiones:

1. La Autoridad de la Región Interoceánica no está obligada a vender al Balboa Yacht Club, la primera opción de compra nominal del cinco (5%) por ciento sobre parte alguna de los bienes otorgados por el gobierno de la antigua Zona del Canal.
2. El Balboa Yacht Club a través de todos los años que operó bajo las Licencias de uso otorgadas, jamás se constituyó ni alcanzó, la calidad de dueño o propietario de dichas áreas dadas en uso.
3. El Club de Balboa, no representa ni constituye realmente una iglesia o fraternidad que se dedique a realizar actividades no lucrativas.
4. La A.R.I., no puede vender al Balboa Yacht Club, las áreas asignadas en uso por las Licencias de Uso N°.1897 de 1964 y, Licencia N°.5699 de 1979 emitidas por el gobierno de la antigua Zona del Canal, al cinco (5%) por ciento del valor refrendado (valor nominal), pues esta áreas no corresponden a lo ocupado actualmente por este Club.

#### **Recomendaciones:**

1. La Región de la Autoridad Interoceánica **sí** puede vender al Balboa Yacht Club, los actuales globos de terreno que están ocupando, al precio normal que se han vendido el resto de los lotes de esa área, sin distinción ni excepciones de ninguna clase.
2. De continuar ocupando el Club de Balboa las actuales áreas pertenecientes a la A.R.I. de manera ilegal, entonces se deberá entablar en el menor tiempo posible un proceso de lanzamiento o desalojo, antes las instancias correspondiente y, de esta manera hacer cumplir la ley.
3. Si fuere necesario aclarar el status de este caso, la Autoridad de la Región Interoceánica debe dirigirse a

la Autoridad Marítima de Panamá, para definir el ámbito de intervención de ambas instituciones.

De esta manera esperamos haber atendido debidamente su solicitud, atentamente,

**Alma Montenegro de Fletcher**  
Procuradora de la Administración

AMdeF/14/jabs