

Panamá, 28 de mayo de 1993.

Señora  
Gloria C. de Ortega.  
Corregidora de Bethania. ✓  
E. S. D.

Señora Corregidora:

Acusamos recibo el 1 de los corrientes, de su atenta nota No. 284 C.B., fechada el 19 del mismo mes y año, mediante la cual se sirvió consultarnos: "...si en el caso de una persona invitada a vivir en la casa de otra y posteriormente por desavenencias, dicha persona propietaria del bien desea sacarla por "Intruso"... si en este caso procede un lanzamiento por intruso?

Con sumo agrado respondemos a su interrogante, previas las consideraciones siguientes:

El derecho a la propiedad privada es reconocido en nuestro Estatuto Fundamental en el artículo 44, condicionado a que haya sido adquirido con arreglo a la ley.

Por su parte, el artículo 337 del Código Civil define la propiedad, como "el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la Ley." Agrega esta norma que: "El propietario tiene acción contra el poseedor de la cosa para reivindicarla."

En cuanto al derecho de propiedad o dominio, la doctrina tradicional entiende que "es aquel en que la facultad de disponer de la cosa, y de vindicarla, habiendo

sido dejada, se junta con la facultad de percibir toda la utilidad de la cosa" (Pothier, citado por Manuel Ossorio, a pág. 265, de su "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales," Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1979).

Congruente con lo anterior, se ha establecido el derecho de habitación, el cual consiste en "...la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia "(Art. 507 Código Civil).

El derecho de habitación puede hacerse constar en un título, así como las obligaciones y facultades del beneficiario, pero si no se hubiere pactado un término de duración se podrá reclamar su devolución inmediatamente, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 512, en relación con los artículos 505 y 1013 del citado cuerpo legal.

Sin embargo, comoquiera que el derecho de habitación o permiso para vivir en una casa, conlleva la posesión de ésta y dado que en algunos casos los ocupantes de la habitación o el inmueble, se rehusan a abandonarla al ser requeridos por el propietario, han sido instituidas acciones en nuestra legislación, que puede hacer valer el propietario para reclamar su devolución, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional. En efecto, encontramos disposiciones en el Código Administrativo, como es el caso del artículo 1097, que usted bien trajo a colación en su misiva, y de los artículos 962 y siguientes, que facultan al propietario para solicitar a las autoridades de Policía "auxilio.. para ser mantenidos en sus derechos"; al igual que encontramos en el Código Judicial en su artículo 1346 y siguientes, normas que permiten al propietario obtener la restitución de su inmueble, por vía judicial.

En cuanto al procedimiento de lanzamiento por intruso, observamos que el mismo tiene carácter sumarísimo, conforme ha sido previsto en el artículo 1399 del Código Judicial, que a la letra preceptúa:

"Artículo 1399.- Cuando el bien se halle ocupado sin contrato de arrendamiento con el dueño o con su apoderado o su administrador, cualquiera de estas personas podrá solicitar del Jefe de Policía que la haga desocupar y se la entregue. Si el ocupante o los ocupantes no exhibieren títulos explicativos de la ocupación, el lanzamiento se llevará a cabo inmediatamente."

Con arreglo a esta norma, el propietario, su apoderado o administrador, pueden solicitar al Jefe de Policía que haga desocupar un inmueble, en el que se encuentra una persona "sin contrato de arrendamiento" o que carece de "título explicativo de la ocupación", o sea un intruso, entendido éste como el "Usurpador de un inmueble" (V. Guillermo Cabanellas de Torres, Diccionario Jurídico Elemental, Editorial Heliasta S.R., Buenos Aires, Argentina, 1979, pág. 166).

Es necesario distinguir en lo que constituye un intruso, que es la persona que sin derecho alguno y sin conocimiento y aceptación del dueño ocupa una propiedad ajena, y la persona que se rehusa a salir de una habitación en la que permanecía con consentimiento del dueño. En el primer caso se invade a la propiedad ajena, el domicilio, pero en la otra situación se ocupa con la aprobación y consentimiento, de quien puede impedirlo. ✓

Se dan situaciones diferentes porque en esta última ocupación hay consentimiento, aprobación y tolerancia del dueño, mientras que en la primera situación la calidad de intruso se origina por la ocupación arbitraria, ilegal y desaprobada por el dueño.

Si una persona es invitada a compartir una habitación y rehusa desalojarla, la autoridad de policía debe prestar el auxilio al dueño para que no permanezca el ocupante invitado en ese domicilio.

Para tal efecto se le debe hacer comparecer al despacho y concederle el término de tres (3) días para que justifique su renuencia a abandonar la habitación ajena, y vencido este término dictar la resolución que ponga término a la ocupación o permanencia sin consentimiento del dueño. Tal procedimiento puede fundamentarse en los Artículos 1097, 1098 y 1721 del Código Administrativo, que sirven para resolver el problema.

De esta manera esperamos haber absuelto debidamente su solicitud.

Atentamente,

LIC. DONATILO BALLESTEROS S.  
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION.

/ichf.