

Panamá, 31 de mayo de 2000.

Señor

GERSON GUILLERMO PALACIOS GONZÁLEZ

Corregidor de Policía de Barrio Balboa,

Distrito de La Chorrera, Provincia de Panamá.

E. S. D.

Señor Corregidor de Policía:

Dando cumplimiento a nuestras funciones de Asesores de los funcionarios públicos administrativos, que nos asigna la Constitución en su artículo 217, numeral 5; y, los artículos 346, numeral 6 y 348, numeral 4, del Código Judicial, procedo a analizar e investigar jurídicamente la situación que nos expone, en su Oficio s/n, fechado 2 de mayo de 2000, recibido en este Despacho el 18 de mayo del presente, que concretamente dice:

" 1. Si en un proceso de LANZAMIENTO POR INTRUSO, la parte Demandada, interpone un proceso Civil de reclamación de mejoras por la misma vivienda en mención, DETIENE o no el proceso de LANZAMIENTO POR INTRUSO.

2. Si el proceso "POR MEJORAS" es anterior o posterior al del LANZAMIENTO POR INTRUSO, como hay que evaluarlo para no detener el proceso si en sí no lo detiene."

En relación con las interrogantes es importante distinguir en primer lugar si efectivamente se trata de un Lanzamiento por Intruso o de un Desalojo, pues ambas figuras tienden a confundirse. El intruso, es la persona que sin derecho alguno y sin conocimiento y aceptación del dueño ocupa una propiedad ajena. En cambio, el desalojo procede

cuando una persona rehusa a salir de la propiedad en la que permanecía con autorización del dueño, pero posteriormente, al vencerse su contrato de arrendamiento se convirtió en ocupante ilegal del bien.

El lanzamiento por Intruso implica un proceso especial, en donde no se restringen o limitan las garantías del debido proceso, muy por el contrario, tanto el propietario como el supuesto ocupante, tienen derecho a ser escuchados y a presentar pruebas e incluso presentar recursos que estimen convenientes dentro del proceso; proceso éste que ejecutan las Autoridades de Policía.

Según nos explica, en este caso estamos frente a un "lanzamiento por Intruso", en el que la parte demandada promueve un proceso civil de reclamación por mejoras realizadas en la misma vivienda y se desea saber si este proceso detiene o suspende el Lanzamiento.

En estos casos de Lanzamiento por intruso la norma jurídica que se refiere concretamente a ellos, es decir, el artículo 1399 del Código Judicial, es clara al disponer que si el ocupante del bien no exhibiere título explicativo que justifique la ocupación, el Lanzamiento se llevará a cabo de manera inmediata.

Ello tiene sentido, por el hecho de que en estos casos, lo que en realidad se pretende con el mecanismo de lanzamiento por intruso es que la autoridad de policía le brinde a las personas que, en un momento dado tienen la posesión o la tenencia material del bien inmueble, el auxilio de la justicia, ante la acometida perturbadora del intruso, ya que de lo que se trata es de respetar el principio constitucional que consagra y protege la propiedad privada. (Cfr. Artículo 44 de la Constitución Política). Ello, independientemente, de que con posterioridad, la situación sea sometida a la decisión de la justicia ordinaria, a fin de determinar lo que corresponde a cada uno, según el Derecho, en sentido estricto. (*Ver, Consulta No.171 de 23 de agosto de 1993, emitida por este Despacho*).

De allí, que en estos casos, el Corregidor debe ejecutar la orden de Lanzamiento "inmediatamente", salvo que el intruso pruebe ante la Autoridad de Policía que ha promovido un proceso de prescripción adquisitiva de dominio, en donde sí deberá suspenderse el proceso de lanzamiento y esperar el resultado del juicio de prescripción adquisitiva de dominio. Esto puede ocurrir cuando el ocupante tiene más de 15 años de estar en posesión del inmueble y ha presentado una demanda formal ante un Juez de Circuito. Esta ha sido la excepción que ha establecido la Corte Suprema de Justicia, en materia de Lanzamientos por Intruso. (*Ver. FALLOS de 23 de mayo de 1991; de 1º de Octubre de 1993; y, de 30 de septiembre de 1994, todos emitidos por el PLENO de la Corte Suprema de Justicia.*)

Algunos de los casos más comunes de oposición al lanzamiento, según los estudiosos de este tema, son: Existencia de un Contrato de Arrendamiento, Ocupación por Orden de Autoridad Competente, Contrato de Promesa de Compra y Venta, Título como acreedor prendario entre otros.

Ello significa, que el Proceso Civil por Reclamación de Mejoras, no suspende el Lanzamiento por Intruso, toda vez que se trata de casos y procesos diferentes. Lo procedente, es que el Corregidor cumpla con la orden de lanzamiento y le informe al ocupante intruso que no puede pronunciarse en el proceso por reclamación de mejoras, ya que no es competente para ello, que este proceso debe seguir su trámite correspondiente de acuerdo a normas civiles y a lo que dispongan las autoridades judiciales de Circuito, competentes para conocer y decidir de la reclamación promovida.

En relación con el proceso por mejoras es importante, remitirnos a los artículos 370, 371, 373, 374 y 375 del Código Civil, cuyos textos señalan:

"ARTÍCULO 370. Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos, con sujeción a lo que dispone en los artículos siguientes." (Lo subrayado es de este Despacho).

=====0=====

"ARTÍCULO 371. Todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario."

=====0=====

"ARTÍCULO 373. El dueño del terreno que se edificare, sembrare o plantare de buena fé tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa indemnización, o a obligar al que sembró, la renta correspondiente."

"ARTÍCULO 374. El que edifica, planta o siembra de mala fé en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado, sin derecho a indemnización."

"ARTÍCULO 375. El dueño del terreno en que se haya edificado, plantado o sembrado con mala fé, puede exigir la demolición de la obra o que se arranque la plantación y siembra reponiendo las cosas a su estado primitivo a costa del que edificó, plantó o sembró."

Como podemos observar, ninguna de estas normas específica que el ocupante en terreno ajeno, por edificar, plantar o sembrar tiene derecho a adquirir la propiedad de los bienes inmuebles que ocupa; de allí, entonces, que la fórmula legal que permite la oportunidad de que éste pueda adquirir la propiedad del inmueble ocupado es a través de la prescripción adquisitiva que es un proceso distinto al de mejoras.

Para mayor ilustración, en materia de Lanzamiento por Intruso, le remitimos la Circular No.002/99 de fecha 28 de junio de 1999, emitida por este Despacho, en vías de señalar directrices en torno a los procesos de Lanzamiento y la competencia de las autoridades de policía.

De este modo espero haber respondido la inquietud presentada.

Atentamente,

Original
Enviada



Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

ALMA MONTENEGRO DE FLETCHER
Procuradora de la Administración.

AMdeF/16/cch.

Adjuntamos: Circular No.002/99 de 28 de junio de 1999.