

10 de febrero de 2003

**Proceso Contencioso
Administrativo de
Plena Jurisdicción**

**Alegato de
Conclusión**

El Licdo. Bruno Justavino Peralta, en representación de **Mantis Zona Libre, S.A.**, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°294-98 de 22 de diciembre de 1998, dictada por el **Gerente General de la Zona Libre de Colón**, y para que se hagan otras declaraciones.

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

Con fundamento en el artículo 61 de la Ley 135 de 1943 modificado por el artículo 39 de la Ley 33 de 1946, procedemos a emitir nuestro Alegato de Conclusión, dentro del proceso contencioso administrativo de plena jurisdicción interpuesto por el Licdo. Bruno Justavino Peralta en representación de Mantis Zona Libre, S.A., contra la Resolución N°294-98 de 22 de diciembre de 1998, dictada por el Gerente General de la Zona Libre de Colón.

La presente controversia surge como consecuencia de la rescisión del Contrato de Arrendamiento del Lote N°754 celebrado entre el Administrador General de la Zona Libre de Colón y la empresa Mantis Zona Libre, S.A., por encontrarse morosa en el pago de los cánones de arrendamiento, cuyas sumas sobrepasan los 120 días, incumpliendo de esta forma con lo estipulado en dicho Contrato de Arrendamiento.

A nuestro juicio, la decisión adoptada por la máxima autoridad de esa entidad pública se encuentra ajustada a derecho, toda vez que el caudal probatorio anexado al presente caso y las pruebas practicadas durante todo el

periodo probatorio, demuestran que efectivamente la empresa demandada se encontraba morosa en el pago de los cánones de arrendamiento, el cual excedía de los 120 días.

En efecto, el Perito designado por el apoderado judicial de la parte demandante, Licdo. Jorge Ulloa, señaló en la parte final de su Informe Pericial visible a foja 170 del expediente judicial, lo siguiente:

"Paso de inmediato a responder lo solicitado. La morosidad al momento de rescindir el Contrato No. 754 clave de operación No. 3692 del 3 de enero de 1995, que mantenía Mantis Zona Libre S.A., con la Administración de la Zona Libre de Colón, era de:

Días Vencidos:	150 (5 meses)	
Saldo Moroso:	5 meses por 489.01	B/.2,445.05
Menos:	Depósito de Garantía	B/.1,467.04
Saldo Moroso al 22-12-1998		B/. 978.01

Lo expuesto, corrobora el hecho que la empresa demandante **incumplió con lo estipulado en la Cláusula Undécima del Contrato de Arrendamiento N°754 calendado 3 de enero de 1995**; dado que, esta empresa se comprometió a pagar a la Administración de la Zona Libre de Colón, una tarifa mensual por el arrendamiento de ese Lote de terreno a partir del día 3 de abril de 1996; no obstante, al mes de diciembre de 1998, la arrendataria mantenía una morosidad que excedía de los 120 días calendario.

Por consiguiente, al ser el Contrato de Arrendamiento N°754 de 1995 Ley entre las partes, los que en él intervinieron se encontraban obligados a dar fiel cumplimiento a lo pactado; de suerte que, al incumplir la empresa demandante con lo estipulado en la Cláusula Undécima, el Gerente General de la Zona Libre de Colón podía proceder a la rescisión del mismo, tal como se dio en el presente caso.

Ahora bien, el hecho que dicho Contrato de Arrendamiento estableciera en la citada Cláusula Undécima la posibilidad de instaurar un proceso ejecutivo ante los Jueces de Circuito Civil, para el cobro de las sumas adeudadas en concepto de morosidad del canon de arrendamiento del Lote N°754, eso no significa que el Administrador de la Zona Libre de Colón se encontraba vedado para proceder a la rescisión del contrato de arrendamiento; pues, estas gestiones judiciales se encuentran aparejadas a esa decisión administrativa.

Aunado a lo anterior, las pruebas periciales practicadas por los Peritos designados por el apoderado judicial de la parte actora y los peritos nombrados por este Despacho, visibles a fojas 165 y 171 demuestran que efectivamente la empresa Mantis Zona Libre, S.A., **incumplió con lo pactado en la Cláusula Octava del Contrato de Arrendamiento N°754, consistente en la construcción de un Edificio dentro del Lote N°754 en un periodo no mayor de doce (12) meses.**

Consideramos importante mencionar que durante el interrogatorio de los peritos de la Administración, se les cuestionó sobre el tema de la construcción del aludido Edificio en el Lote N°754, del cual manifestó el Ingeniero Ricardo Cedeño lo siguiente: **"Contestó: Hicieron el saneamiento del lote, relleno del mismo, hincaron pilotes, construyeron las vigas sísmicas, instalaron unas losas de doble 'T' y unas columnas de acero, tipo wide flange"**. (El resaltado es nuestro) (Cf. f. 172)

Ahora bien, el apoderado judicial de la empresa recurrente, Licdo. Bruno Justavino Peralta, los interrogó sobre las condiciones físicas del lote N°754, antes de iniciarse las mejoras por parte de la sociedad Mantis Zona

Libre, S.A., a esta pregunta la Ingeniera Alba de Hostia perito de la Administración respondió así: "Contestó: Ese era el crematorio donde se depositaban los desperdicios de la Zona Libre de Colón." (Cf. f. 172 y 173)

Sobre este punto consideramos pertinente indicar que, si bien, el lugar en donde se obligó la parte demandante a construir un Edificio en un plazo no mayor de doce (12) meses calendarios, contados a partir de la firma del Contrato, era un crematorio; no podemos obviar que, al momento del perfeccionamiento del aludido Contrato la recurrente conocía perfectamente el lugar en que debía ejecutar las obras de construcción.

De manera que, es inapropiado tratar de sustentar la falta de cumplimiento de lo pactado, sobre la base de que el lugar donde se debió construir dicho edificio era el crematorio de la Zona Libre de Colón; además, ésta no era la única causal por la cual el Administrador General de la Zona Libre de Colón adoptó la medida administrativa de rescisión del Contrato, ya que la empresa Mantis Zona Libre, S.A., al momento de rescindirse el contrato mantenía una morosidad en el pago del canon de arrendamiento del Local N°754, por ciento cincuenta (150) días calendario.

En consecuencia de lo anterior, consideramos que es legal la Resolución N°294-98 de 22 de diciembre de 1998, dictada por el Gerente General de la Zona Libre de Colón, por lo que solicitamos respetuosamente sea declarado en su oportunidad por vuestro Augusto Tribunal de Justicia.

Señor Magistrado Presidente,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

AMdeF/11/mcs

Licdo. Víctor L. Benavides P.
Secretario General

Materia:

Alegato de Conclusión

Magistrado: Arjona

Exp. 228-99