

28 de febrero de 2003

**Proceso Ejecutivo
por Cobro Coactivo**

Concepto

**Excepción de Pago e
Inexistencia de la
Obligación,** interpuesta por
la Licenciada Elena Raquel
Porras, en representación de
Carlos Alejandro Tirado,
dentro del Proceso Ejecutivo,
por Cobro Coactivo, que el
Juzgado Ejecutor de la
**Autoridad de la Región
Interoceánica** le sigue a
Carlos Alejandro Tirado.

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

Luego de recibir traslado, mediante providencia con
fecha de 21 de noviembre de dos mil dos, acudimos ante ese
Augusto Tribunal de Justicia a efecto de emitir concepto con
referencia a la excepción de pago e inexistencia de la
obligación interpuesta por la Licenciada Elena Raquel Porras,
en representación de Carlos Alejandro Tirado, dentro del
Proceso Ejecutivo, por Cobro Coactivo, promovido por la
Autoridad de la Región Interoceánica (ARI), contra Carlos
Alejandro Tirado.

Como es de su conocimiento, nuestra actuación dentro de
los Procesos por Cobro Coactivo, se hace en interés de la
Ley, conforme lo señala el numeral 5 del artículo 5 de la Ley
38 de 31 de julio de 2000.

A fin de emitir las consideraciones jurídicas, este Despacho, procede a contestar los hechos de la siguiente manera:

A. Excepción de Pago.

Primero: Es cierto y se acepta.

Segundo: Es cierto y se acepta.

Tercero: Aceptamos sólo lo referente a la existencia de un Contrato de Compraventa entre Carlos Tirado y la ARI. El resto corresponde a consideraciones subjetivas de la apoderada del demandante.

Cuarto: No es cierto tal como se expresa. Pues, si bien es cierto que Carlos Tirado y la Autoridad de la Región Interoceánica celebraron un contrato de Compraventa, este contrato no se concluye hasta el 12 de julio de 2001, con la entrega del precio total al vendedor. Antes de finiquitar la compra, Carlos Tirado, continúa utilizando la vivienda en calidad de arrendatario de la vivienda, a la Autoridad de la Región Interoceánica.

Quinto: Como se ha señalado, el status de Carlos Tirado, como arrendatario, se mantiene hasta el 12 de julio de 2001, fecha en que se hace la cancelación del precio de venta del inmueble. Por lo tanto, el recibo N°5791 de 5 de junio de 2001, señalado por el demandante, corresponde a pago de arrendamiento del mes de abril de 2001, tal como lo explica la Jefa de la Sección de Recaudación de la ARI, mediante el

memorando N°1257/DIF/rep-2002 del 27 de noviembre de 2002. Por lo tanto negamos este hecho.

Sexto: Esto no es un hecho, es quizás la definición de lo que a juicio del demandante constituye la excepción de pago parcial. Y por lo tanto lo negamos.

Séptimo: No me consta; por tanto la niego. Sin embargo, la Autoridad de la Región Interoceánica, ante el reclamo de la suma de MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO BALBOAS CON SESENTA Y DOS CENTÉSIMOS, (B/.1,145.62), le hizo una recapitulación al incidentista exhortándolo a que aportara los recibos de pagos correspondientes al arrendamiento de la vivienda 7250, desde la ocupación en concepto de arrendamiento a cargo de la ARI, hasta el traspaso efectivo a título de propietario el 12 de julio de 2001.

Octavo: Esto no es un hecho tal como se expresa y por lo tanto lo niego. El Juez Ejecutor de la Autoridad de la Región Interoceánica procede al cobro efectivo, atendiendo el Informe de Morosidad de la Dirección de Finanzas y Contabilidad de Bienes del Área Revertida, que señala como última referencia de pago el canon correspondiente al mes de abril de 2001, quedando pendiente el pago de los meses de mayo, junio y doce días del mes de julio de 2001. Correspondiéndole a Tirado exhibir los recibos correspondientes a tal pago si los tiene.

Noveno: Es falso y por lo tanto se niega. El Detalle de Arrendamiento está ampliamente explicado por la Jefa de la Sección de Recaudación con la advertencia de que Carlos Tirado no tenía Contrato de Arrendamiento, si no una Promesa de compraventa, que le obligaba a pagar, en concepto de arrendamiento, un canon por la utilización de la vivienda hasta tanto se cumplieran los trámites para perfeccionar la venta.

Décimo: Esto no es un hecho, si no la interpretación subjetiva del incidentista. A Carlos Tirado se le solicitó presentar sus recibos de pago, sin embargo se negó a exhibirlos. Por lo tanto niego este hecho.

Undécimo: No es cierto tal como se señala pues la extensión del arrendamiento comprende mayo, junio y once días de julio, que constituyen el período no cubierto ni comprobado mediante los recibos de caja.

En opinión de la Procuraduría de la Administración no se ha probado la excepción de pago.

B. Inexistencia de la Obligación

Primero: Es cierto en cuanto se refiere a la existencia del acuerdo de arrendamiento, desde el primero de enero de 2000, mientras se procesa lo correspondiente al Contrato de Compraventa, sobre el inmueble identificado como vivienda 7250-A, en la Comunidad de Cárdenas, Corregimiento de Ancón. Sin embargo, la relación de arrendamiento no termina, con la

manifestación de Tirado de comprar esa vivienda; si no cuando se realiza el pago efectivo del precio de venta, sustentado en un Préstamo Hipotecario que concedería el Banco Nacional de Panamá, institución que hace el desembolso el 12 de julio de 2001.

De modo que los hechos expuestos por el incidentista, son parcialmente ciertos, en cuanto al vínculo de arrendatario y luego la compraventa, faltando a la verdad en cuanto la definición del tiempo que duró el arrendamiento y se adquiere la propiedad. Pues, mientras no adquiriera la propiedad, TIRADO debe cancelar el canon de arrendamiento sobre la vivienda 7250-A y este pago no se limita al 31 de mayo de 2001, si no hasta cuando la Autoridad de la Región Interoceánica reciba el precio correspondiente del inmueble.

Tercero (sic): Lo expuesto no corresponde a un hecho. Una situación es el perfeccionamiento del contrato de compraventa con garantía hipotecaria y anticresis celebrado entre el Banco Nacional y Carlos Tirado y otra situación distinta es el Contrato de arrendamiento celebrado entre la Autoridad de la Región Interoceánica (ARI) y Carlos Tirado. Por eso, insistimos en señalar que antes del 11 de julio de 2001, todavía se mantiene la relación de arrendamiento. Pues, no es hasta esa fecha que Carlos Tirado, a través del Banco Nacional, cancela

a la Autoridad de la Región Interoceánica, (ARI), el precio de la compra-venta del inmueble.

La suma pagada a la ARI, se limita al saldo del precio del inmueble y no incluye cánones de arrendamiento, por la ocupación previa a la compra del inmueble. Por esto, no aceptamos este hecho y lo negamos.

Cuarto(sic): Igual que en el hecho anterior, se abunda en consideraciones subjetivas, desfigurando el concepto procesal de hecho, como un evento fáctico en el que se sustenta la causa. Por lo tanto, las argumentaciones del incidentista sólo pueden recibirse como parte del alegato. Y, respecto al señalamiento de que no existe la obligación de pagar los cánones pendientes de mayo, junio y julio porque Tirado, para esa fecha, era propietario, disentimos con fundamento en las explicaciones aportadas en el hecho inmediatamente anterior.

Quinto: No me consta; por tanto, lo niego.

Sexto: Los señalamientos son subjetivos y además tendenciosos, considerando que la relación de créditos no estaba dispuesta por recibos pre-elaborados, si no que ésta deviene de ajustes de canon y comienza a cobrarse después de enero de 2000, por lo que todos los pagos estaban atrasados. Aunque, lo correcto es la auditoría que permita cotejar los recibos expedidos, las sumas efectivamente pagadas y las sumas devengadas o

consumidas y el tiempo efectivamente ocupado de la vivienda, en arrendamiento, contándose esta relación, desde enero 2000, hasta el 11 de julio de 2001. Por lo tanto lo niego.

Séptimo: Lo expuesto sólo es cierto en cuanto se refiere al Proceso Ejecutivo seguido a Tirado, para cobrar la morosidad en el pago del canon de arrendamiento, por la ocupación de la vivienda 7250-A, proceso que pudo evitarse si ambas partes hubiesen colaborado. Sin embargo, el señor Tirado no atendió a la solicitud de pagos, ni presentó la objeción hasta conocer la medida cautelar dispuesta.

Octavo: Como bien lo reconoce la apoderada de Carlos Tirado, bajo este hecho se están presentado temas ajenos al Proceso Ejecutivo por Jurisdicción Coactiva. No obstante, puede ser de interés para la causa que la incidentista reconozca que el Banco Nacional **había advertido** que si no mediaba el documento legal en el cual se establecía el traspaso a Carlos Tirado, no se haría el desembolso del equivalente al pago del precio del bien. Y si no existía pago, obviamente no se puede perfeccionar el contrato. En este lapso de tiempo, en que se tramita el contrato de préstamo TIRADO, debe pagar como arrendatario, aunque ya exista una promesa de pago, por parte del Banco y una referencia a él como propietario. Sin embargo, todavía la ARI no ha recibido el precio, de modo que Tirado, no se exime de pagar el canon

correspondiente, por la ocupación del inmueble. Y es que, mientras la Autoridad de la Región Interoceánica no reciba el precio por la venta del inmueble, aunque existe un compromiso de pago, deferido a otra fecha, se podrá exigir el canon de arrendamiento porque no existe una cláusula en contrario.

Noveno: Esto no es un hecho, es la posición subjetiva del incidentista que puede ser recibida como parte del alegato.

Como queda expuesto tampoco esta excepción resulta probada.

En consecuencia, le solicitamos de manera respetuosa a los Magistrados de la Honorable Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, que declaren no probada las excepciones de pago e inexistencia de la obligación interpuestas por CARLOS ALEJANDRO TIRADO, en el Proceso Ejecutivo por Cobro Coactivo, iniciado por la Autoridad de la Región Interoceánica en su contra.

Pruebas: Aducimos al expediente el Proceso por Cobro Coactivo que le sigue el Juzgado Ejecutor de la Autoridad de la Región Interoceánica (ARI) a CARLOS A. TIRADO.

Derecho: Negamos el derecho invocado.

Del Honorable Magistrado,

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

AMdeF/9/mcs

Licdo. Manuel A. Bernal H.
Secretario General, a. i.