

18 de mayo de 1999

Proceso Ejecutivo
Por Cobro Coactivo

Concepto.- Recurso de Apelación, interpuesto por la licda. Aida Jurado Zamora, en representación de Roberto Jurado Zamora, dentro del proceso ejecutivo, por cobro coactivo, que le sigue la Autoridad de la Región Interocéánica (A.R.I.).

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

En virtud del traslado que nos ha conferido vuestro Augusto Tribunal de Justicia, mediante Resolución fechada 3 de febrero de 1999, del Recurso de Apelación enunciado en el margen superior del presente escrito, éste Despacho emitirá formalmente su concepto en interés de la Ley, conforme lo ha reconocido la Jurisprudencia de esa Honorable Sala.

Concepto de la Procuraduría de la Administración

Al examinar el expediente que contiene el juicio ejecutivo, por cobro coactivo, apreciamos que las argumentaciones vertidas por la apoderada judicial del Apelante carecen de sustento legal; toda vez que, existen documentos con valor probatorio que demuestran que el señor Roberto Jurado Zamora ocupaba la vivienda N°0273-D, ubicada en la Comunidad de Gamboa, Área Canalera a partir del 1° de julio de 1990. A continuación explicamos:

Mediante Memorando N° DAC-5600-A-51-90 fechado 28 de junio de 1990, visible a foja 33 del expediente del juicio ejecutivo, la Directora del Área Canalera asignó la vivienda 0273-D al señor Roberto Jurado, con un canon de arrendamiento de B/.90.00 mensuales, efectivo a partir del 1° de julio de 1990.

Posteriormente, la Dirección del Área Canalera del Ministerio de Vivienda confeccionó el Contrato de Arrendamiento N°039 fechado 20 de agosto de 1990, a favor del señor Roberto Jurado Zamora para que ocupara la vivienda N°0273-D en la Comunidad de Gamboa, Sector Pacífico, con un canon de arrendamiento de B/.90.00 mensuales a partir del 1° de julio de 1990. (Cfr. fs. 104 y 105 del exp. del juicio ejecutivo).

A fojas 35 y 36 del expediente que contiene el juicio ejecutivo, reposa el Estado de Cuenta del Señor Roberto Jurado Zamora, expedido por el Departamento de Administración de Viviendas, de la Dirección del Área Canalera, el cual evidencia que el Apelante pagó la suma total de B/.90.00 en concepto de Depósito de Garantía, y efectuó pagos en concepto de canon de arrendamiento para los meses de septiembre y noviembre del año 1990, así como en el mes de junio de 1991.

Por otra parte, a foja 100 del expediente del juicio ejecutivo reposa el Memorando N°SR-00024-99 fechado 8 de enero de 1999, emitido por la Jefa de la Sección de Recaudación, mediante el cual le informa al Juez Ejecutor de la Autoridad de la Región Interocéánica que en los meses de mayo a julio de 1991, esa entidad gubernamental realizó un Censo Técnico de las viviendas revertidas y, cuando visitaron el inmueble N°0273-D vivían los señores Roberto Jurado y Corin Abel Jurado (Sobrino).

Esto lo verificamos con el contenido de la foja 101 del expediente del juicio ejecutivo, la cual refleja el Cuadro Familiar de Residentes de la Vivienda N°0273-D, que señala el nombre, cédula, parentesco del solicitante, edad, sexo, estado civil, ocupación, ingreso familiar y el nombre de la empresa donde trabajan.

Lo anterior nos demuestra que el señor Roberto Jurado Zamora, ocupaba la vivienda N°0273-D, ya que el último pago efectuado, en concepto de canon de arrendamiento, fue el día 25 de junio de 1991, por la suma total de B/.200.00.

De suerte que, el Apelante estaba consciente que mantenía una morosidad en el pago de los cánones, pues, de lo contrario no haría un abono al adeudo por esa suma de dinero, si las mensualidades eran de B/.90.00.

Por otra parte, nos parece ilógico que en los Estados de Cuenta aparezcan abonos a la morosidad existente, si supuestamente no ocupó jamás esa vivienda.

Además, observamos que la Trabajadora Social designada para realizar la investigación social de la vivienda N°0273-D, señaló en el memorando N°DTS-7350-308-93 fechado 21 de julio de 1993, que ésta se encontraba desocupada desde hace más o menos un (1) año, según informe de los vecinos y que, en el último listado de viviendas desocupadas, actualizado al mes de abril del presente año, la misma se registró como desocupada, (Cfr. fs. 34 exp. juicio ejecutivo).

Lo expuesto nos corrobora que, el señor Roberto Jurado Zamora ocupaba la vivienda N°0273-D ubicada en Gamboa, Sector Pacífico; dado que, al efectuar abonos al pago del canon de arrendamiento en los meses de septiembre y noviembre del año 1990 y junio de 1991, se deduce claramente que residía en ese inmueble. Aunado que, según la versión de los vecinos del área, a la Trabajadora Social que se encargó de realizar la investigación social en el mes de julio del año 1993, esa vivienda se encontraba desocupada hace más o menos un (1) año.

Este Despacho es de la opinión que el Apelante ocupaba la vivienda N°0273-D, pero al desocupar la misma no lo notificó al Ministerio de Vivienda; por ende, se le siguió computando los cánones de arrendamiento hasta el 1 de julio de 1993, o bien estaba subarrendando la misma.

Este criterio lo fundamentamos en que, nos extraña la existencia de abonos a una morosidad en los cánones de arrendamiento, que data del mes de agosto de 1990 hasta el mes de julio de 1993, y que los vecinos del área le indicaran a la Trabajadora Social que la vivienda se desocupó hace más o menos un año; sin embargo, el señor Jurado Zamora también pactó un contrato de arrendamiento, con la empresa Bienes Raíces Hermanos Quintero Díaz, S.A. a partir del 1° de octubre de 1990, ya que así se desprende del contenido de la foja 68 del expediente del juicio ejecutivo, acompañado de los recibos de pago del canon de arrendamiento a partir del mes de octubre de 1990 hasta el 1° de enero de 1993. (Cfr. fs. 54 a 67 del exp. juicio ejecutivo)

En consecuencia, estimamos que, el Juzgado Ejecutor de la Autoridad de la Región Interoceánica actuó conforme a derecho, cuando emitió el Auto N° 125-98 fechado 27 de febrero de 1998, el cual Libra Mandamiento de Pago por la vía Ejecutiva, en contra del señor Roberto Jurado Zamora; toda vez que, mantiene una morosidad en el pago de los cánones de arrendamiento de la vivienda N°0273-D, hasta el 31 de julio de 1993. (Cfr. fs. 10 del exp. del juicio ejecutivo)

No obstante, debemos dejar sentado que el Auto N°125-98 fue modificado por el Auto N°004-99 fechado 12 de enero de 1999, ya que según la certificación N°SR-00024-99 fechada 8 de enero de 1999, emitida por la Sección de Recaudación, dictaminó que según las investigaciones realizadas al señor Roberto Jurado Zamora se le deberá computar el adeudo hasta el 21 de julio de 1993, el cual asciende a la suma de B/.1,660.00. (Cfr. fs. 102 y 103 exp. del juicio ejecutivo)

En cuanto a la Excepción de Prescripción, alegada por la apoderada judicial del Apelante en su libelo de demanda, debemos indicar que las deudas a favor del Estado prescriben a los quince (15) años; sin embargo, en el caso bajo estudio, este fenómeno no ha operado ya que el señor Roberto Jurado Zamora se notificó del Auto N°160-98 fechado 26 de marzo de 1998, el cual Decreta Secuestro, el día 10 de diciembre de 1998, señalando que apelaba; por ende, al efectuar la correspondiente operación matemática nos percatamos que no han transcurrido quince (15) años, para que prescriba la acción.

Sobre el particular, la Honorable Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia se pronunció en Sentencia fechada 11 de enero de 1999, en los siguientes términos:

¿Los bienes de dominio público constituyen parte del patrimonio de las entidades públicas que, ya por estar dejado a la disposición del público, ya por estar afectado a un servicio público para el cual ha sido específicamente adaptado por su naturaleza o por algún arreglo particular está sometida a un régimen jurídico y contencioso de derecho administrativo.

Los bienes de dominio público quedan sujetos a las disposiciones del Código Fiscal en su artículo 1073, numeral 2, establece que los créditos a favor del Tesoro Nacional se extinguen por prescripción de quince años, salvo en los casos en que este código o leyes especiales fijen otro plazo.

Como las leyes que regulan la materia de las viviendas revertidas no estipulan otro término de prescripción, debe aplicársele la prescripción amparada en esta disposición del Código Fiscal.¿

En virtud de todas las consideraciones expuestas, solicitamos respetuosamente a los Señores Magistrados que conforman esa Augusta Corporación de Justicia, que confirmen el Auto N° 125-98 fechado 27 de febrero de 1998, dictado por el Juzgado Ejecutor de la Autoridad de la Región Interoceánica, el cual Libra Mandamiento de Pago por la vía Ejecutiva contra el señor Roberto Jurado Zamora, y declaren no probada la Excepción de Prescripción, aducida por la apoderada judicial del Apelante.

Pruebas: Aceptamos las presentadas, por ser documentos originales y copias debidamente autenticadas.

Aducimos el expediente que contiene el Juicio Ejecutivo, levantado por el Juzgado Ejecutor de la Autoridad de la Región Interoceánica al señor Roberto Jurado Zamora, que reposa en los archivos de esa entidad gubernamental.

Derecho: Negamos el invocado, por el Apelante.

Del Señor Magistrado Presidente,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración.

AMdeF/11/bdec.

Licdo. Víctor L. Benavides P.
Secretario General
Materia:

1. Canon de Arrendamiento en las áreas revertidas (su falta de pago ocasiona el cobro por jurisdicción coactiva)

2. Prescripción de la Acción (el cobro del Canon de Arrendamiento en las áreas revertidas prescribe a los 15 años, se aplica lo estipulado en el Código Fiscal)