

1 de julio de 2004

**Proceso ejecutivo  
por cobro coactivo.**

**Concepto.**

Tercería coadyuvante  
interpuesta por la licenciada  
Marcela Araúz, en  
representación de **Asamblea de  
Propietarios del P.H. Urabá**,  
dentro del proceso ejecutivo  
por cobro coactivo que la **Caja  
de Ahorros** le sigue a la  
sociedad Jearing, S.A.

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

Con el respeto que nos distingue, concurrimos a su Despacho en atención al traslado que nos ha corrido la Sala que Usted preside, para que procedamos a externar nuestro concepto, en torno a la tercería coadyuvante interpuesta por la licenciada Marcela Araúz, en representación de **Asamblea de Propietarios del P.H. Urabá**, dentro del proceso ejecutivo por cobro coactivo que la **Caja de Ahorros** le sigue a la sociedad Jearing, S.A.

Como es de su conocimiento, este Despacho interviene en el proceso debidamente fundamentado en el artículo 5, numeral 5, del Libro Primero, de la Ley N°38 de 2000, según el cual a esta Procuraduría le corresponde actuar en interés de la ley, en los procesos por cobro coactivo, en los que se interpongan apelaciones, excepciones, tercerías o incidentes.

**La pretensión.**

La asamblea de propietarios identificada en el margen superior solicita que se le tenga como tercerista coadyuvante en el proceso ejecutivo por cobro coactivo, dentro del

proceso ejecutivo por cobro coactivo que la **Caja de Ahorros** le sigue a la sociedad Jearing, S.A.

**Concepto de la Procuraduría de la Administración.**

Esta Procuraduría considera que debe accederse a la pretensión de la sociedad tercerista.

La sociedad Jearing, S.A., es propietaria de la finca número 13989, inscrita originalmente al rollo 603, documento 2, de la Sección de la Propiedad Horizontal, provincia de Panamá, la cual constituye la unidad departamental distinguida con número 6-A, localizada en el sexto piso del Edificio Urabá, ubicado en el Corregimiento de Bella Vista, tal como consta en la foja 1 del cuadernillo judicial y en la Escritura Pública número 3,749 de 10 de abril de 1989, visible de foja 1 a 6 del expediente contentivo del cobro coactivo; así como en la certificación del Registro Público consultable a foja 19 del mismo expediente, documento éste que se observa a fojas 11 y 12 del cuadernillo judicial.

Que la Asamblea de Propietarios del P.H. Urabá está inscrita a la finca 13874, rollo 570, documento 1, de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, siendo la señora Rosana Ferro una de sus administradoras, según se observa en la foja 9 del cuadernillo judicial.

Que la sociedad Jearing, S.A., en su calidad de propietaria del apartamento número 6-A del edificio Urabá mantiene una morosidad al mes de mayo de 2003, en concepto de cuotas de mantenimiento que asciende a la suma de **Tres Mil Ciento Cuatro Balboas con 76/100**, según se refleja en el estado de cuenta de foja 13 del cuadernillo judicial.

A juicio de esta Procuraduría, la Asamblea de Propietarios del P.H. Urabá cumple con los requisitos

establecidos en los artículos 1742 y 1613 del Código Judicial, concretamente, los contemplados en el numeral 8, que a la letra dicen:

**"Artículo 1742:** (1766) Cuando el acreedor persiga un bien que estuviere gravado con más de una hipoteca, se citará a todos los acreedores hipotecarios para que hagan valer sus derechos de prelación en tercería coadyuvante.

Las tercerías en las ejecuciones hipotecarias sólo son admisibles en el caso de que los terceristas la introduzcan en virtud de la citación de que se trata en este artículo, o por tener algún crédito que reúna las condiciones del artículo 1613."

- o - o -

**"Artículo 1613:** (1639) Son títulos ejecutivos:

1. ...
18. El estado de cuenta o recibos no pagados de las cuotas y/o gastos comunes o extraordinarios que deba pagar un copropietario.

En este caso, presentada la demanda ejecutiva, el Juez de Circuito procederá a admitirla sin necesidad de reparto y si cumple con los requisitos de la ley, emitirá de inmediato mandamiento de pago. El ejecutado sólo podrá interponer excepciones de pago, cosa juzgada y prescripción. El ejecutante podrá denunciar bienes en qué hacer efectivo su crédito, para que el juez libre sobre ellos embargo. Si el inmueble está garantizado con hipoteca y/o anticresis y se ejecuta cualquiera de estas garantías, no se podrá inscribir en el Registro Público ningún traspaso de titular si no se adjunta a la escritura respectiva un documento en que conste que el bien no adeuda gastos comunes, ya sean éstos ordinarios o extraordinarios, al mes en que realiza la inscripción. Si se ejerce la anticresis, el acreedor anticrético deberá pagar todas las cuotas comunes ordinarias y/o extraordinarias a la fecha en que se ejerce su derecho."

Estos requisitos fueron cabalmente cumplidos por la tercerista, según se refleja en las fojas 14 a 17 del expediente judicial, en donde consta el Auto número 1207 del Juzgado Décimo Sexto del Primer Circuito Judicial de Panamá, Ramo Civil, fechado 23 de julio de 2003, el cual libró mandamiento de pago por la vía ejecutiva a favor de la Asamblea de Propietarios del P.H. Urabá contra Jearing, S.A., cuyo representante legal es el señor Javier Emilio Simons Bragin hasta la concurrencia de tres mil setecientos setenta balboas con 47/100 y que ordenó que conforme al artículo 1641 del Código Judicial se notifique personalmente el auto ejecutivo al deudor, representante o apoderado, con apercibimiento que deberá presentarse al Tribunal dentro de un día siguiente a la notificación del auto ejecutivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 1760 del Código Judicial para llegar a denunciar bienes, de lo contrario será sancionado con desacato.

A foja 22 del cuadernillo judicial se observa la solicitud de la Asamblea de Propietarios del P.H. Urabá para que el Tribunal se sirva expedir el correspondiente edicto emplazatorio para lograr la comparecencia al proceso de la sociedad Jearing, S.A. En la foja 24 del cuadernillo judicial se constata la publicación del edicto en un periódico de circulación nacional. En la foja 27 la Asamblea de Propietarios del P.H. Urabá solicitó que se le nombrara a la sociedad Jearing, S.A.

Por lo expuesto, solicitamos respetuosamente a Vuestra Honorable Sala que se declare probada la tercería coadyuvante interpuesta por la licenciada Marcela Araúz, en representación de **Asamblea de Propietarios del P.H. Urabá,**

dentro del proceso ejecutivo por cobro coactivo que la **Caja de Ahorros** le sigue a la sociedad Jeading, S.A.

**Pruebas:** Aceptamos las presentadas por cumplir con los requisitos del Código Judicial. Aducimos el expediente ejecutivo por cobro coactivo que le sigue el Juzgado Ejecutor de la Caja de Ahorros a la sociedad Jeading, S.A., el cual reposa en la Secretaría de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia.

**Derecho:** Aceptamos el invocado por la sociedad tercerista.

**Del Honorable Magistrado Presidente,**

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

AMdeF/5/mcs

Licdo. Víctor L. Benavides P.  
Secretario General