

Vista N° 413  
Panamá, 12 de Junio de 2006.

**Proceso Ejecutivo  
por Cobro Coactivo**

Tercería Excluyente,  
interpuesta por la firma De  
la Guardia y Asociados, en  
representación de **Robert  
Gene Coones y Terese Marie  
Easter**, dentro del Proceso  
Ejecutivo por Cobro  
Coactivo que le sigue la  
**Caja del Seguro Social a  
PAN AM CONSTRUCTION, S.A. y  
Roderick Gaytan.**

**Concepto de la Procuraduría  
de la Administración**

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

Acudo ante usted en ejercicio de la atribución contenida  
en el numeral 5 del artículo 5 de la Ley 38 de 31 de julio de  
2000, con la finalidad de intervenir en el negocio jurídico  
descrito en el margen superior, en interés de la Ley.

**I. Antecedentes.**

De acuerdo a las constancias que reposan en el  
expediente ejecutivo, el Juzgado Ejecutor de la Caja de  
Seguro Social, provincia de Chiriquí, libró auto de  
mandamiento de pago por vía ejecutiva en contra del patrono  
PAN AM CONSTRUCTION, S.A., con número patronal 43-400-0441,  
por la suma de Setenta y Siete Mil Quinientos Cuarenta y Tres  
Balboas con Seis Centésimos (B/.77,543.06), en concepto de  
cuotas obrero patronales y demás recargos de ley, dejados de

pagar a la Institución en el periodo comprendido entre los meses de junio y octubre de 2004. (Cfr. foja 12 del expediente ejecutivo).

Consecuentemente, el citado Juzgado Ejecutor, dictó el auto 658 de 16 de diciembre de 2004, por el cual decretó formal secuestro sobre los bienes muebles e inmuebles, enseres y equipos de diversa naturaleza de propiedad del patrono PAN AM CONSTRUCTION, S.A., así como sobre las sumas de dinero que esta sociedad mantuviere depositadas en todas las entidades bancarias de las provincias de Chiriquí y Bocas del Toro, hasta la concurrencia de la suma previamente anotada, en concepto de cuotas obrero patronales y demás deducciones legales dejadas de pagar a la institución en el periodo ya indicado. (Cfr. fojas 13 y 14 del expediente ejecutivo).

Posteriormente, mediante el auto 659 de 20 de diciembre de 2004, visible a fojas 15 y 16, modificado mediante por el auto 160 de 3 de mayo de 2005 (Cfr. fojas 56-57 del expediente ejecutivo), el Juzgado Ejecutor de la Caja de Seguro Social, decretó formal secuestro en contra de PAN AM CONSTRUCTION, S.A. hasta la concurrencia de Setenta y Siete Mil Quinientos Cuarenta y Tres Balboas con Seis Centésimos (B/.77,543.06), sobre las fincas 56157 inscrita en el Registro Público de Panamá al documento 560926, código 4301; 56145, inscrita al documento 560774, código 4301; 56141, inscrita al documento 560730, código 4301; 55943, inscrita al documento 551071, código 4301, de la Sección de Propiedad, provincia de Chiriquí; inmuebles ubicados en el distrito de Boquete,

provincia de Chiriquí, de propiedad de PAN AM CONSTRUCTION, S.A., en concepto de cuotas obrero patronales y demás deducciones legales dejadas de pagar a la institución en el periodo al cual ya nos hemos referido.

Por medio del auto 228 de 30 de mayo de 2005 el Juzgado Ejecutor de la entidad demandante elevó a la categoría de embargo el secuestro decretado sobre las fincas arriba mencionadas mediante el auto 659 de 20 de diciembre de 2004, corregido por auto 160 de 3 de mayo de 2005, todas propiedad del patrono PAN AM CONSTRUCTION, S.A. (Cfr. fojas 100 a 101 del expediente ejecutivo).

Por otra parte, la firma forense DE LA GUARDIA Y ASOCIADOS, en representación de Robert Gene Coones y Terese Marie Easter, presentó tercería excluyente dentro del Proceso Ejecutivo por Cobro Coactivo promovido por la Caja de Seguro Social, provincia de Chiriquí, en contra de PAN AM CONSTRUCTION, S.A.

Se presenta como título para respaldar esta tercería, el contrato de promesa de compraventa contenido en la Escritura Pública N°521 de 19 de enero de 2004, de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, suscrito entre PAN AM CONSTRUCTION, S.A., Robert Gene Coones y Terese Marie Easter, sobre la finca 56157, inscrita en el Registro Público de Panamá al documento 560926, código 4301, de sección de la Propiedad, provincia de Chiriquí; promesa debidamente registrada al documento Redi 574389, asiento N°3 el 27 de enero de 2004. (Cfr. del fojas 1-5 del expediente judicial).

## II. Concepto de la Procuraduría de la Administración.

La tercería excluyente presentada por la firma forense DE LA GUARDIA Y ASOCIADOS, en representación de Robert Gene Coones y Terese Marie Easter, persigue que se ordene el levantamiento del embargo decretado a favor de la Caja de Seguro Social, que pesa sobre la finca 56157, inscrita en el Registro Público al documento Redi 560926, código 4301 de la Sección de la Propiedad, provincia de Chiriquí.

Luego de examinar las constancias procesales, este Despacho observa que la tercería excluyente bajo estudio, no cumple con los requisitos que preceptúa el artículo 1764 del Código Judicial, a saber:

**"Artículo 1764.** (1788) La tercería excluyente puede ser introducida desde que se decreta el embargo de los bienes hasta antes de adjudicarse el remate. Se regirá por los siguientes preceptos:

...

2. Sólo puede promoverse tercería excluyente fundándose en un título de dominio o derecho real, cuya fecha sea anterior al auto ejecutivo o al auto de secuestro que haya precedido el embargo;

...

6. Será rechazada de plano la tercería excluyente que no se funde en el título que tratan los artículos anteriores, sean muebles o inmuebles los bienes embargados;

..." (el subrayado es nuestro)

Atendiendo lo previsto en la norma transcrita, el criterio de este Despacho es que la tercería excluyente interpuesta por la firma DE LA GUARDIA Y ASOCIADOS, en representación de Robert Gene Coones y Terese Marie Easter, debe ser rechazada de plano, toda vez que según se observa,

la pretensión de los terceristas no se fundamenta en un derecho real, plenamente constituido a su favor, y que el contrato de promesa de compraventa presentado como sustento de su pretensión no tiene como efecto, el traspaso del dominio del bien. Este tipo de contratos es identificado por la Doctrina como contrato preliminar, pues su finalidad es la celebración futura de un contrato de compraventa, originándose de éste la obligación de hacer a cargo de las partes.

La figura de la promesa de compraventa se encuentra regulada en nuestro Código Civil en el artículo 1221, cuyo texto se transcribe a continuación:

**"Artículo 1221.** La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa, en el precio y en el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, dará derecho a la persona a quien se le ha hecho la promesa, para reclamar al promitente el cumplimiento de la promesa, que deberá constar por escrito cuando se trate de bienes inmuebles o derechos hereditarios.

.....

La promesa de vender un inmueble, hecha por escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad, constituye una limitación del dominio en virtud de la cual el promitente no podrá enajenar el inmueble mientras no sea cancelada la inscripción de la promesa, ni gravarlo sin el consentimiento del presunto comprador.

....."

El civilista panameño Dulio Arroyo Camacho, en su libro Contratos Civiles indica que la formalidad de la inscripción de la promesa de compraventa otorga al promitente comprador un derecho real de adquisición (ARROYO CAMAÑO, Dulio.

Contratos Civiles, Tomo I, Editorial Universitaria, Panamá 1974, pág. 119). Tal inscripción constituye solamente una limitación del dominio del bien, entendiéndose dominio como "la facultad de usar y disponer de algo; y en especial, de lo que es propio. Para el Derecho Civil dominio significa tanto propiedad como plenitud de facultades legalmente reconocidas sobre una cosa." (CABANELLAS, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo III, 21 ed., Edit. Heliasta, Argentina 1989, pág. 319).

Por todo lo expuesto, esta Procuraduría solicita respetuosamente a los Honorables Magistrados se sirvan RECHAZAR DE PLANO la tercería excluyente interpuesta por la firma forense DE LA GUARDIA Y ASOCIADOS, en representación de Robert Gene Coones y Terese Marie Easter.

#### **II. Pruebas.**

Se acompañan como pruebas de la Procuraduría de la Administración:

1. Copia autenticada del expediente ejecutivo adelantado por el Juzgado Ejecutor de la Caja de Seguro Social, Provincia de Chiriquí contra PAN AM CONSTRUCTION, S.A.

#### **IV. Solicitud Especial.**

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 721 del Código Judicial, se solicita a los Honorables Magistrados se sirvan ordenar la acumulación de los siguientes expedientes:

1. Tercería Excluyente, interpuesta por la firma De La Guardia y Asociados, en representación de John Raymond Belford, dentro del proceso ejecutivo por cobro coactivo que le sigue la Caja del Seguro Social a la sociedad PAN AM

CONSTRUCTION, S.A. y Roderick Gaitan Urriola. Entrada N°130 de 24 de marzo de 2006.

2. Tercería Excluyente, interpuesta por la firma De La Guardia y Asociados, en representación de Sally Griffiths Bender, dentro del proceso ejecutivo por cobro coactivo que le sigue la Caja del Seguro Social a la sociedad PAN AM CONSTRUCTION, S.A. y Roderick Gaitan Urriola. Entrada N°133 de 24 de marzo de 2006.

3. Tercería Excluyente, interpuesta por la firma De La Guardia y Asociados, en representación de Robert Gene Coones y Terese Marie Easter, dentro del proceso ejecutivo por cobro coactivo que le sigue la Caja del Seguro Social a la sociedad PAN AM CONSTRUCTION, S.A. y Roderick Gaitan Urriola. Entrada N°124 de 24 de marzo de 2006.

**V. Derecho.**

No se acepta el invocado por los terceristas.

**Del Señor Magistrado Presidente,**

Oscar Ceville  
**Procurador de la Administración**

Nelson Rojas Avila  
**Secretario General**

OC/1085/iv.