

3 de diciembre de 1999

Proceso Contencioso Administrativo de
Plena Jurisdicción

Contestación de

la Demanda La firma Solís, Endara, Delgado y Guevara, en representación de Desarrollo Marítimo del Canal, S.A., para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°020-98 de 24 de agosto de 1998, dictada por el Administrador de la Autoridad Marítima de Panamá, acto confirmatorio y para que hagan otras declaraciones.

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

Con el respeto acostumbrado acudimos ante Vuestro Honorable Tribunal, con la finalidad de responder a la Demanda Contencioso Administrativa de Plena Jurisdicción que se enuncia en el margen superior del presente escrito.

Como es de su conocimiento, en estos tipos de procesos actuamos en defensa del acto atacado y por ende de la Administración, en virtud de lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley 135 de 1943, subrogado por el artículo 47 de la Ley 33 de 1946, que corresponde al artículo 348, numeral 2, del Código Judicial.

I. Las pretensiones de la parte actora son las siguientes:

Se ha pedido a su digno Tribunal, que declare nula, por ilegal, la Resolución ADM. N°020-98 de 24 de agosto de 1998, expedida por el Administrador de la Autoridad Marítima de Panamá, mediante la cual se resolvió rescindir el contrato N°1-001-94 de 5 de mayo de 1994, a través del cual se otorgó en arrendamiento a la empresa Desarrollo Marítimo del Canal S.A., el edificio 1370, con un área total de 1,780.90 mts.2, ubicado en Amador, Corregimiento de Ancón, Provincia de Panamá, área o edificio identificado como el American Legion, destinado a la operación de un restaurante-bar, salón de actos y actividades conexas, por el término de 10 años; así como su acto confirmatorio que se produjo por silencio administrativo.

Como consecuencia de lo anterior, se solicita se declare que la Autoridad Marítima de Panamá está obligada a cumplir, en la forma como se obligó, el Contrato N°1-001-94 de fecha 5 de mayo de 1994, mediante el cual otorgó en arrendamiento a la empresa Desarrollo Marítimo del Canal, S.A., el edificio 1370 con un área total de 1,780.90 mts.2, en los términos en que se describe el objeto del contrato en la cláusula primera.

También se pide que se declare, como no se ha producido ninguna de las causales de resolución administrativa del contrato previstas en el Artículo 68 del Código Fiscal, ni las que se enumeran en la cláusula undécima del Contrato, la Autoridad Marítima de Panamá está obligada, a consecuencia de su acto administrativo ilegal que declaró rescindido el contrato, a indemnizar a la arrendataria, Desarrollo Marítimo del Canal, S.A., los daños y perjuicios causados, por la suma que se determine mediante una justa tasación pericial.

Por último, se solicita que para el caso de que la terminación del arrendamiento se produzca por la causal distinguida como g) de la cláusula undécima ¿por utilidad pública o interés social declarado¿ y sea necesario resolver el contrato para llevar a cabo

obras del Estado, se declare que la Autoridad Marítima de Panamá está obligada a indemnizar a la arrendataria, Desarrollo Marítimo del Canal S.A., de acuerdo con el valor que se fije por peritaje y en su defecto por arbitraje aprobado por la Junta Directiva, de conformidad con la Ley.

Este Despacho respetuosamente solicita se denieguen todas las peticiones formuladas por la parte demandante, ya que, como demostraremos a lo largo de este proceso, no le asiste razón y carecen sus pretensiones de sustento jurídico.

II. Los hechos y omisiones en que se fundamenta la parte actora, los contestamos de la siguiente manera:

Primero: Este hecho no nos consta; por tanto, lo negamos.

Segundo: Este hecho no nos consta; por tanto, lo negamos.

Tercero: Sólo tenemos por cierto que la Autoridad Portuaria Nacional celebró con Desarrollo Marítimo del Canal S.A., Contrato N°1-001-94 de fecha 5 de mayo de 1994, mediante el cual la primera otorgó en arrendamiento a la segunda el edificio 1379, tal y como se describe en la cláusula primera de dicho convenio.

Cuarto: Este hecho no es cierto como viene redactado; por tanto, se niega. Véase foja 9 del expediente judicial.

Quinto: Este hecho es cierto; por tanto, lo aceptamos.

Sexto: Este hecho no es cierto como viene redactado; por tanto, lo negamos. El derecho del ex arrendatario del edificio 1370 a construir mejoras de carácter permanente, estaba supeditado a la aprobación de la Autoridad Portuaria, posteriormente Autoridad Marítima, como puede apreciarse en el literal d) de la cláusula séptima del contrato en referencia.

Séptimo: Este más que un hecho, es una transcripción parcial de la cláusula novena del contrato y sólo por eso se tiene.

Octavo: Este hecho no es cierto; por tanto, se niega.

Noveno: Este hecho no nos consta; por tanto, lo negamos.

Décimo: Este hecho no nos consta; por tanto, lo negamos.

Undécimo: Este hecho lo respondo como los dos anteriores.

Duodécimo: Esto más que un hecho, es una transcripción del artículo primero de la resolución demandada y únicamente se le tiene como tal.

Decimotercero: Este no es un hecho, sino una alegación del abogado de la demandante; por tanto, lo negamos.

Decimocuarto: Este hecho lo contesto como el anterior.

Decimoquinto: Este hecho lo contesto como los dos precedentes.

Decimosexto: Este no es un hecho, sino una alegato del apoderado judicial de los recurrentes; por tanto, se niega.

Decimoséptimo: Este hecho se contesta de la misma manera que el decimosexto.

Decimooctavo: Este hecho no es cierto; por tanto, lo negamos.

Decimonoveno: Este hecho no es cierto; por tanto, lo negamos.

Vigésimo: Este hecho no nos consta; por tanto, lo negamos.

Vigésimo Primero: Este no es un hecho; sino un alegato; por tanto, lo negamos.

Vigésimo Segundo: Este hecho es cierto; por tanto, se acepta.

III. Respecto de las disposiciones legales que se estiman infringidas y el concepto de la violación, la Procuraduría de la Administración expone lo siguiente:

1. Se considera violado el Artículo 64 del Código Fiscal, que dice:

¿Artículo 64: Los contratos administrativos, tales como los de ejecución de obra pública por cualquier modalidad, la gestión de una función administrativa, cuando proceda o de servicios públicos, los de suministro, los de explotación de bienes inadjudicables o de dominio público, así como aquellos cuyo objeto sea complementario a los de gestión de

funciones administrativas o de servicios públicos y aquellos en los cuales se haya convenido la resolución administrativa del mismo prevista en el artículo 68, se sujetarán a las disposiciones del presente Título y, en su defecto, a las normas de derecho común, siempre que no quede afectado el interés público.

Los contratos que no se encuentren en el supuesto anterior se regirán:

a. En cuanto a su preparación y celebración, por las normas contenidas en sus leyes orgánicas, las disposiciones en materia de licitaciones públicas, concurso de precios o solicitud de precios, cuando procediere, y las normas sobre aprobación u otorgamiento de concepto favorable que determinen las leyes especiales por el Consejo de Gabinete u otro organismo o entidad, los que tendrán la naturaleza de actos reparables sujetos a su anulación, conforme el derecho administrativo.

b. Por las normas de derecho privado que no se opongan al interés público y que le sean aplicables en cada caso, salvo que exista una disposición legal especial, y supletoriamente por las disposiciones del presente Título.

Parágrafo: Los términos de días y horas en las licitaciones y en los concursos se contarán en la forma que establece el Código Administrativo.

Aseveran los procuradores judiciales de la demandante, que el contrato de arrendamiento celebrado entre la Autoridad Portuaria Nacional y Desarrollo Marítimo del Canal S.A., está comprendido dentro de aquellos contratos a los que se aplican normas de derecho privado, como son las disposiciones sobre obligaciones y contratos contenidas en el Código Civil.

Sostienen que a pesar de que ese era, en su concepto, el régimen del contrato y de que en materia de rescisión y resolución se tiene establecido que la primera (rescisión) tiene lugar cuando existen vicios que conducen a nulidad relativa y la segunda (resolución) cuando un contrato válidamente celebrado es incumplido, amén de que los contratos una vez celebrado obligan al cumplimiento de lo pactado, el funcionario demandado dejó de aplicar esta norma al presente caso, en la medida que resolvió rescindir el contrato sin que existiera vicio de nulidad y alegando una causal de resolución administrativa en circunstancia en que ésta no se había producido.

Como consecuencia, alega, la norma resultó violada de modo directo, por omisión, porque se dejó de aplicar al dictarse el acto impugnado.

Yerra el demandante al considerar que al contrato N°1-001-94 de 5 de mayo de 1994, celebrado entre la Autoridad Portuaria Nacional y la sociedad Desarrollo Marítimo del Canal, eran aplicables preferentemente las normas de derecho privado.

Precisamente, la norma citada como violada por el demandante, el artículo 64 del Código Fiscal, de forma meridiana establece que los contratos administrativos, tales como los de ejecución de obra pública por cualquier modalidad, la gestión de una función administrativa, cuando proceda o de servicios públicos, los de suministro, los de explotación de bienes inadjudicables o de dominio público, así como aquellos cuyo objeto sea complementario a los de gestión de funciones administrativas o de servicios públicos y aquellos en los cuales se haya convenido la resolución administrativa del mismo prevista en el artículo 68, se sujetarán a las disposiciones del Título I del Código Fiscal y, en su defecto, a las normas de derecho común.

Como puede verificarse a foja 8 del cuadernillo judicial, la cláusula undécima del contrato de marras disponía que eran causales de resolución administrativa del

convenio las enumeradas en ese aparte, además de las previstas en el artículo 68 del Código Fiscal.

Luego, contrario a lo argüido por los abogados de los demandantes, al contrato N°1-001-94 de 5 de mayo de 1994 se le aplicaban preferentemente las normas del Código Fiscal y demás de derecho público y sólo supletoriamente, en cuanto no afectarán el interés público, preceptos de derecho privado.

2. Se dice violado el Artículo 1142 del Código Civil, que dice:

¿Artículo 1142: Hay nulidad relativa y acción para rescindir los actos o contratos:

1. Cuando alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia es imperfecta o irregular;
2. Cuando falta alguno de los requisitos o formalidades que la ley exige teniendo en mira el exclusivo y particular interés de las partes;
3. Cuando se ejecuten o celebren por personas relativamente incapaces.¿

Los procuradores judiciales de la sociedad recurrente opinan, que en la resolución que se impugna, sin que se hicieran presente ninguna de las supuestas causales de nulidad relativa y por tanto de rescisión del contrato de arrendamiento, se resolvió rescindirlo, alegando o considerando para ello causas que apuntan hacia otra figura distinta como es la resolución del contrato por tratarse de un acto válido y sin vicio.

Consideran, que el juicio errado se produjo porque se dejó de aplicar la norma citada al dictar el acto que se impugna, rebasando así el marco de legalidad y violando la norma de modo directo, por omisión, en la medida que ella resolvía esa situación jurídica y reclamaba ser aplicada al dictarse el acto impugnado.

Se equivocan los demandantes al considerar que el acto atacado, el errar técnicamente la designación de la acción por la cual se dejó sin efecto el contrato N°1-001-94 de 5 de mayo de 1994, debe ser declarado nulo.

Ciertamente que la doctrina y la jurisprudencia nacional han aclarado el sentido y el alcance que los términos rescisión y resolución tienen en nuestra legislación. Como lo señala el demandante, la rescisión se declara cuando existen vicios que configuran una nulidad relativa del contrato; mientras que la resolución se declara cuando dentro de un contrato válidamente celebrado, alguna de las partes incumple con lo pactado.

En el caso que nos concierne, está claro que la Autoridad Marítima de Panamá resolvió, que no rescindió, el contrato de arrendamiento celebrado entre la Autoridad Portuaria Nacional y la sociedad demandante, pues como puede corroborarse en las motivaciones del acto atacado, la Autoridad Marítima no alega ninguna causal de rescisión, es decir de nulidad relativa, previstas en el artículo 1142 del Código Civil, sino causales de resolución previstas en la cláusula undécima del convenio.

Además, de la errónea enunciación de la acción por la cual se extinguió el contrato tantas veces mencionado, no puede devenir la nulidad del mismo, toda vez que es principio general de derecho administrativo que la nulidad de los actos y contratos administrativos sólo se decretará cuando sea absolutamente indispensable para evitar indefensión, afectación de derechos de terceros, o para establecer el curso normal del proceso.

Ninguno de estos requisitos se cumple en el presente caso, y, por lo tanto, no se amerita la declaratoria de nulidad de la resolución impugnada.

3. El Artículo 1144 del Código Civil, que dice:

¿Artículo 1144: La nulidad relativa no puede declararse de oficio ni alegarse más que por la persona o personas en cuyo favor la han establecido las leyes o por sus herederos, cesionarios o representantes; y puede subsanarse por la confirmación o ratificación del interesado o interesados, y por un lapso de cuatro años¿.

En cuanto a la supuesta infracción de esta norma, se afirma que el funcionario que dictó el acto no la tuvo en cuenta y rebasó el marco de la legalidad al dictar el acto impugnado, porque al momento de hacerlo, 24 de agosto de 1998, ya habían transcurrido los cuatro años que subsanaron la nulidad relativa, para el caso de que hubiera existido un vicio de esa naturaleza, teniendo en cuenta que el contrato se celebró el 5 de mayo de 1994.

Sobre este punto, la Procuraduría de la Administración recalca que la Autoridad Marítima de Panamá resolvió, no rescindió, el contrato de arrendamiento celebrado entre la Autoridad Portuaria Nacional y la sociedad Desarrollo Marítimo del Canal S.A., pues el convenio fue dejado sin efecto por incurrir el demandante en una de las causales previstas en la cláusula undécima del contrato y no de las establecidas en el artículo 1142 del Código Civil

En consecuencia, esta norma no es aplicable al caso en estudio, y no pudo ser violada por el acto atacado.

4. El Artículo 985, inciso final, del Código Civil, que dice:

¿Artículo 985: Incurrirán en mora los obligados a entregar o hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación.

1. ¿¿¿.
2. ¿¿¿.
3. ¿¿¿.

En las obligaciones recíprocas ninguno de los obligados incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente lo que le incumbe. Desde que uno de los obligados cumple su obligación, empieza la mora para el otro¿

Como concepto de infracción, se argumenta que en el presente caso el funcionario que dictó el acto cuya nulidad se ha pedido, dejó de aplicar esta norma desbordando así el marco de legalidad porque, frente a un contrato con obligaciones recíprocas en el que le correspondía a la entidad arrendadora cumplir primero y debidamente la obligación de poner la cosa arrendada a disposición de la arrendataria entregándola, no lo hizo. Ese incumplimiento impedía la mora de la arrendataria en iniciar sus operaciones, porque en ningún momento ha podido ocupar el bien arrendado.

Esa imposibilidad de imputarle mora a la arrendataria impedía que se alegara como causa para ¿rescindir el contrato¿ (resolver), el hecho de no haber iniciado operaciones porque, exceptivamente, la mora no le era imputable. Luego al actuar así el funcionario demandado, omitiendo la aplicación de la norma, rebasó el marco de legalidad de ésta y la violó de modo directo, por omisión, en la medida que esa norma incidía en esa situación jurídica y reclamaba su aplicación.

5 Se ha violado el Artículo 1009 del Código Civil, que dice:

¿Artículo 1009: La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos.

También podrá pedir la resolución, aún después de haber optado por el cumplimiento o cuando éste resultare imposible.

El tribunal decretará la resolución, que se reclame a no haber causas justificadas que lo autoricen para señalar plazo.

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo de los artículos 1159, 1160 y 1161, y a las disposiciones contenidas en el Título del Registro Público.

La sociedad recurrente sostiene, que si la entidad arrendadora no había cumplido la obligación de su incumbencia, de entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato y los actos de conservación que lo pusiera en condición de servir para el uso que fue destinada, no estaba legitimada para imponer la resolución ni alegar incumplimiento y menos ejercer la opción que prevé la norma, tal como lo hizo al ponerle término al contrato en circunstancias en que la entidad arrendadora no había cumplido su obligación.

Luego, dicen, incurrió en la omisión de no aplicar la norma al rescindir el contrato y con ello rebasó el marco de legalidad, violando la norma de modo directo, por omisión.

Procederemos a analizar conjuntamente estos dos conceptos de violación, por considerar que se encuentran estrechamente relacionados.

Es totalmente falsa la aseveración de los demandantes, en el sentido de que la entidad arrendadora no entregó el bien objeto del arrendamiento, y que, por tanto, no pudo cumplir con su obligación legal y contractual de usar y ocupar la cosa arrendada.

Como puede verificarse en el expediente administrativo levantado por la entidad demandada, dentro del mismo edificio otorgado en arrendamiento a la empresa Desarrollo Marítimo del Canal S.A., la Asociación Club de Yates de Balboa ocupaba el área del sótano en virtud de Licencia de Tierras N°5699 de 28 de septiembre de 1979, expedida por el Gobierno de la Zona del Canal.

Luego de la entrada en vigencia del contrato, la Autoridad Portuaria Nacional otorgó, mediante Nota D.G. N°1067-LEG-C de 8 de julio de 1994, un período de gracia de seis (6) meses en pago del canon de arrendamiento a la empresa Desarrollo Marítimo del Canal, S.A. Posteriormente, el 1 de noviembre de 1994, la misma empresa solicitó que dicho período fuera extendido ya que no había podido ocupar el edificio por la presencia del Club de Yates de Balboa.

El 24 de marzo de 1995, la empresa Desarrollo Marítimo del Canal, S.A., solicitó que se le otorgara en arrendamiento el área ocupada por el Club de Yates de Balboa; no obstante, dado que dicho Club Recreativo ocupaba el sótano del edificio 1370 desde antes de la firma del Tratado Torrijos-Carter y que habían pedido el local en alquiler dentro del período de transición establecido en el mencionado convenio internacional, la solicitud de Desarrollo Marítimo del Canal S.A., no se tramitó por detentar mejor derecho el Club de Yates de Balboa.

Mediante Nota LEG-043-C de 28 de febrero de 1996, modificada por la Nota LEG-107-C de 30 de abril del mismo año, la Autoridad Marítima de Nacional le notifica a la empresa Desarrollo Marítimo del Canal S.A., que el período de gracia concedido se extiende hasta tanto inicien operaciones.

Transcurridos más de cuatro (4) años desde que es refrendado el contrato, la empresa Desarrollo Marítimo del Canal S.A., no había iniciado operaciones argumentando que no había podido demoler el edificio N°1370 por la presencia del Club de Yates de Balboa del área del sótano.

Sobre este punto, cabe destacar que la cláusula primera del contrato claramente establecía que lo otorgado en arrendamiento era, como área cerrada dentro del edificio,

la planta intermedia, la planta alta y anexo, y, como área abierta, todo el estacionamiento; y que en la cláusula decimatercera la arrendataria hacia constar que conocía las condiciones del bien arrendado y que lo recibía a su entera satisfacción.

Así pues, está claro que lo que se otorgó en arrendamiento a la empresa Desarrollo Marítimo del Canal, S.A., no fue el área total del edificio en mención, ni tampoco la superficie sobre la cual se encontraba el mismo, sino una porción de la construcción, claramente definida e independiente de la parte ocupada por el Club de Yates y Pesca; porción que la sociedad demandante manifiesta recibió conociendo sus condiciones y que la recibía a su entera satisfacción.

Por lo tanto, la Autoridad Portuaria Nacional, posteriormente Autoridad Marítima de Panamá, no incumplió con su deber de entregar la cosa objeto del arrendamiento, sino por el contrario, fue Desarrollo Marítimo de Panamá, S.A., la que incumplió con su deber legal y contractual de ocupar, usar y gozar de la cosa dada en arrendamiento, que en todo momento estuvo a su disposición.

En consecuencia, no han sido infringidos los artículos 985 y 1009 del Código Civil.

6. El Artículo 1132 del Código Civil, que dice:

¿Artículo 1132: Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.¿

Se señala que en el presente caso las partes se pusieron de acuerdo, y así lo pactaron, sobre unas causales de resolución administrativa del contrato de arrendamiento, estableciendo, entre otras, la distinguida en el literal ch):

¿ch) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se destruyera el área dada en arrendamiento, de tal forma que haga imposible el objeto del contrato;¿

El abogado de los recurrentes sostiene, que los términos de ese pacto eran claros y ellos reflejaban la intención de los contratantes al estructurar esa causal de resolución y es que se utilizó la frase ¿se destruyera el área dada en arrendamiento¿ y ello a consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor.

Esa estructura de la frase utilizada para determinar la causal, claramente deja saber que tiene que darse como hecho pasado u ocurrido la destrucción prevista para que la causal se perfeccione. No es entonces el simple informe sobre la condición del bien, sino el hecho previsto, la destrucción, que aun no se ha producido.

Luego el funcionario demandado, al aplicar la causal citada, incurrió en violación directa, por omisión, al haber dejado de aplicar la norma sobre interpretación de los contratos, rebasando así el marco de legalidad.

7. Se ha violado el Artículo 1136 del Código Civil, que dice:

¿Artículo 1136: Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas¿

Es el parecer del procurador judicial de la sociedad recurrente, que el funcionario demandado dejó de aplicar esta regla de interpretación al decidir, mediante el acto impugnado, rescindir el contrato bajo consideración de que existía la causa de resolución administrativa y esa omisión lo condujo a quebrantar el marco de legalidad de esta norma porque, a pesar de que existían cláusulas que, tomadas en cuenta las unas por las otras y en su conjunto, daban lugar a una interpretación correcta de la causal de resolución administrativa que se utilizó, no lo hizo.

Sigue diciendo, que existían cláusulas que se refieren al destino que se le daría al bien arrendado; así como al derecho o facultad que tenía la arrendataria de reconstruir el bien arrendado en caso de que por caso fortuito o fuerza mayor se ¿destruyera totalmente el área arrendada¿. Esas cláusulas aportaban suficiente claridad para determinar cuando se perfeccionaba la causal y era determinante de que ésta no se podía perfeccionar por razón del sólo hecho de la existencia de informes de la Autoridad en que se estableciera el citado riesgo del bien arrendado.

Al no aplicarse la norma y la regla interpretativa contenida en ella, se produjo la violación de la misma porque se rebasó el marco de legalidad y la violación se produce de modo directo, por omisión, ya que el artículo se dejó de aplicar en circunstancias en que éste incidía sobre la interpretación del contrato y reclamaba su aplicación.

Sobre este punto, cabe indicar que la destrucción no implica necesariamente aniquilamiento total de una cosa o bien, sino que también se entiende cuando existe tal grado de ruina, deterioro o menoscabo que es imposible su utilización o aprovechamiento.

Según el Diccionario de Ciencias Políticas, Jurídicas y Sociales del catedrático Manuel Ossorio, destrucción es Aniquilamiento; ruina, asolamiento; inutilización, deterioro; derroche o consumo abusivo de los bienes; refutación de un argumento.

En el caso que nos ocupa, un informe de la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, de 19 de junio de 1998, señaló que el edificio 1370 se encontraba en pésimo estado y que se recomendaba la demolición de la estructura a fin de evitar una tragedia y pérdida de vidas humanas.

Es claro entonces que al no haberse dado el debido mantenimiento al edificio y no haberse realizado las mejoras o reparaciones mayores que se requerían (obligaciones que correspondían al arrendatario según literales c y d de la cláusula séptima del contrato de arrendamiento) la construcción se deterioró de tal manera que se hizo imposible su ocupación de forma segura; es decir, se hizo imposible el objeto del contrato por destrucción del bien arrendado.

Además, cabe destacar que el literal e) de la tantas veces citada cláusula undécima, señalaba que era causal de resolución administrativa el incumplimiento por parte del arrendatario de cualquiera de las obligaciones que le imponía el contrato, entre ellas las previstas en los literales c y d de la cláusula séptima del convenio.

8. Por último, el Artículo 1308 del Código Civil, que dice:

¿Artículo 1308: Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente.¿

Asevera el abogado de la sociedad demandante, que en la resolución demandada se entendió que la parte arrendataria había incumplido el contrato, sin tomar en cuenta que el incumplimiento no se dio toda vez que las operaciones no se pudieron iniciar porque la arrendadora no entregó desocupado este bien arrendado y ese incumplimiento no la legitimaba para imputárselo a su contraparte.

Luego, es su parecer, la norma se dejó de aplicar al presente caso porque ella parte del incumplimiento para otorgar la facultad de resolver el contrato, y como éste no se produjo, no correspondía rescindir el contrato como se hace en la resolución, razón por la que se violó la norma de modo directo, por comisión.

Carece de todo fundamento la solicitud de indemnización formulada por los demandantes con fundamento en esta norma, pues como hemos aclarado en líneas anteriores lo que se otorgó en arrendamiento a la empresa Desarrollo Marítimo del

Canal, S.A. no fue el área total del edificio 1370, ni tampoco la superficie sobre la cual se encontraba el mismo, sino una porción de la construcción, claramente definida e independiente de la parte ocupada por el Club de Yates y Pesca; porción que la sociedad demandante manifiesta recibió conociendo sus condiciones y que la recibía a su entera satisfacción.

En consecuencia, no existe incumplimiento de contrato imputable a la entidad demandada que de derecho a indemnización por daños y perjuicios causados; en todo caso, fue la empresa arrendadora la que no cumplió con su deber de ocupar y dar el debido mantenimiento al bien inmueble arrendado.

Por todo lo anterior, consideramos no se han producido las violaciones alegadas, y reiteramos nuestra solicitud a la Honorable Sala, para que deniegue todas las declaraciones reclamadas por la demandante.

IV. Pruebas: Aceptamos las presentadas y propuestas conforme a la Ley.

V. Derecho: Negamos el invocado.

Del Señor Magistrado Presidente,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

AMdeF/17/mcs.

Licdo. Víctor L. Benavides P.
Secretario General