

03 de agosto de 2005

**Proceso Ejecutivo  
por Cobro Coactivo**

**Concepto de la  
Procuraduría de  
la Administración**

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  
PAN AM CONSTRUCTION, S.A. y  
Roderick Gaytan.

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

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

**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 período comprendido entre los

meses de junio a 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 equipo de diversa naturaleza de propiedad del patrono PAN AM CONSTRUCTION, S.A., así como sobre las sumas de dinero que éste 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 período ya indicado. (Cfr. fojas 13 y 14 del expediente ejecutivo).

Posteriormente, mediante auto 659 de 20 de diciembre de 2004, visible a fojas 15 y 16 del expediente ejecutivo, modificado 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; y 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 período al cual ya nos hemos referido.

Por medio del auto 228 de 30 de mayo de 2005 el juzgado ejecutor de la entidad acreedora elevó a la categoría de embargo el secuestro decretado sobre las fincas arriba mencionadas, todas propiedad del patrono PAN AM CONSTRUCTION, S.A. (Cfr. fojas 100-101 del expediente ejecutivo).

Dentro del mencionado proceso por cobro coactivo, se ha hecho presente la firma forense DE LA GUARDIA Y ASOCIADOS, actuando en representación de John Raymond Belford, con el objeto de presentar una tercería excluyente sustentada en el contrato de promesa de compraventa contenido en la Escritura Pública 855 de 28 de enero de 2004, de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, suscrito entre PAN AM CONSTRUCTION, S.A. y John Raymond Belford, el cual tiene como objeto la finca 56141, inscrita en el Registro Público de Panamá al documento 560730, código 4301, de la Sección de la Propiedad, provincia de Chiriquí. Esta promesa de compraventa se encuentra debidamente registrada al documento redi 583276, asiento 3. (Cfr. Fojas 1 a 10 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 John Raymond Belford, persigue que se ordene el levantamiento del embargo decretado a favor de la Caja de Seguro Social sobre la finca 56141, antes descrita.

Luego de examinar las constancias procesales, este Despacho es del criterio 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)

En atención a lo previsto en la norma transcrita, esta Procuraduría estima que la tercería que nos ocupa debe ser rechazada de plano, toda vez que, según se observa, la pretensión del tercerista no se fundamenta en un derecho real, plenamente constituido a su favor, sino un derecho personal derivado de un contrato que, según lo recoge nuestro Código Civil, no tiene como efecto el traspaso del dominio del bien, y que de acuerdo con la Doctrina es como un contrato preliminar, cuya finalidad no es otra que la celebración futura de un contrato de compraventa, de ahí que de él sólo se origine una 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, que 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.  
..."

Tal como se infiere de la norma transcrita, la inscripción de la promesa de compraventa constituye solamente una limitación al dominio, que mientras subsista inscrita en el Registro Público imposibilita la enajenación del bien inmueble por parte del promitente vendedor o que éste pueda gravar el mismo sin el consentimiento del promitente comprador; situaciones ambas distintas a la que se presenta en este caso, en la que el inmueble que constituye el objeto de la promesa de vender hecha a favor del tercerista fue enajenado a favor de un tercero, no por un acto volitivo de su propietario, sino a través de un remate judicial llevado a efecto por el Juzgado Ejecutor de la Caja de Seguro Social,

de la provincia de Chiriquí, luego de agotado el proceso por cobro coactivo seguido en contra de Roderick Gaytán.

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 John Raymond Belford.

### **III. Pruebas.**

Se aduce 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., el cual reposa en la Corte.

### **IV. Derecho.**

No se acepta el invocado por el tercerista.

**Del Señor Magistrado Presidente,**

Oscar Ceville  
**Procurador de la Administración**

Nelson Rojas Avila  
**Secretario General**

OC/1085/mcs