

LICDO. BRUNO JUSTAVINO PERALTA, EN REPRESENTACIÓN DE LINASUR INVESTMENT, INC., PARA QUE SE DECLARE NULA POR ILEGAL, LA RESOLUCIÓN N°296-98 DE 22 DE DICIEMBRE DE 1998, DICTADA POR EL GERENTE GENERAL DE LA ZONA LIBRE DE COLÓN Y PARA QUE SE HAGAN OTRAS DECLARACIONES. MAGISTRADA PONENTE: MIRTZA ANGÉLICA FRANCESCHI DE AGUILERA. PANAMA, VEINTIUNO (21) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL UNO (2001).

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.

VISTOS:

El licenciado Bruno Justavino Peralta, apoderado judicial de la sociedad LINASUR INVESTMENT INC., ha presentado demanda contencioso administrativa de plena jurisdicción contra la Resolución N°296-98 de 22 de diciembre de 1998, dictada por el Gerente General de la Zona Libre de Colón, con la finalidad de que la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia declare la nulidad de la misma, por ilegal, y, además, haga otras declaraciones.

I. CONTENIDO DEL ACTO ADMINISTRATIVO IMPUGNADO.

Mediante la Resolución N°296-98 del 22 de diciembre de 1998, el Gerente General de la Zona Libre de Colón rescindió y anuló el Contrato de Arrendamiento de Lote N°755 que la sociedad LINASUR INVESTMENT, INC. mantenía con dicha entidad estatal, por mantener saldos morosos superiores a ciento veinte (120) días. Mediante la Resolución en mención se ordenó ingresar al patrimonio de la Institución el Depósito de Garantía consignado por la sociedad LINASUR INVESTMENT, INC. y abonarlo a la morosidad pendiente; el cierre de los establecimientos y la custodia de las mercancías o efectos comerciales de dichas empresas. (foja 1)

II. DISPOSICIONES LEGALES QUE SE ESTIMAN VIOLADAS Y EL CONCEPTO DE LA INFRACCION

El demandante considera que con la emisión del acto administrativo impugnado se han violado el literal c) del artículo XL del Decreto Ley N° 18 de 17 de junio de 1948, reformado por la Ley 22 de 23 de junio de 1977, Orgánica de la Zona Libre de Colón; el artículo XXXVIII del Decreto N°48 de 7 de septiembre de 1953; el artículo 55 del Código Fiscal y el artículo 1321 del Código Civil.

El literal c) del artículo XL del Decreto Ley N°18 de 17 de junio de 1948, reformado por la Ley 22 de 23 de junio de 1977 y la Ley 24 de 18 de julio de 1997, publicada en la Gaceta Oficial N°23,338 de 24 de julio de 1997, es del tenor siguiente:

ARTÍCULO 40: En las áreas de comercio internacional libre, la Zona Libre de Colón podrá realizar las siguientes operaciones, transacciones, negociaciones y actividades:

...

c) Construir edificios para oficinas, fábricas, almacenes, depósitos o talleres para uso propio de la Zona Libre de Colón o para arrendarlas a las personas naturales o jurídicas a que se refiere el ordinal b) que antecede".

El actor estima que la norma citada fue violada en forma directa por omisión, ya que la misma autoriza a la Zona Libre de Colón a suscribir Contratos de Arrendamientos sobre los locales comerciales sujetos a su administración, los cuales deben estar sometidos a las reglas generales referentes a Arrendamientos, a las leyes fiscales y las leyes que rigen para la Zona Libre. Sin embargo, agrega el actor, que la Zona Libre de Colón subrogándose facultades jurisdiccionales que la Ley no le había otorgado, procedió a rescindir y anular de pleno derecho el Contrato de Arrendamiento que mantenía con la sociedad LINASUR INVESTMENT, INC., sin que mediase sentencia judicial de tribunal competente. (fs.16 y 17).

Como segunda disposición legal infringida el demandante cita el artículo

XXXVIII del Decreto N°48 de 7 de septiembre de 1953; sin embargo, cabe hacer la observación que el Decreto es el N°428, que a la letra dice:

"ARTÍCULO XXXVIII: Para los efectos del orden público, las áreas segregadas de la Zona Libre están bajo la jurisdicción absoluta de las leyes y reglamentos de la República de Panamá.
..."

El actor afirma que la violación de este artículo se produjo por omisión (foja 17), pues la norma señala de manera muy clara que todas las actividades que se realicen en las áreas segregadas de la Zona Libre están bajo la jurisdicción y las leyes de la República de Panamá, por lo que los Contratos que celebre dicha entidad con los particulares están amparados por igual régimen jurídico, y no al "capricho de un funcionario determinado, que con su actuar unilateral, puede causar perjuicios a terceros que de buena fe han contraído obligaciones y derechos en amparo de sus intereses". (foja 17)

Como tercera disposición legal violada, el actor señala el artículo 55 del Código Fiscal:

"ARTÍCULO 55: Las autoridades públicas podrán incluir en los contratos que celebren, los pactos, cláusula o condiciones usuales dependiendo de la naturaleza del contrato de que se trate y aquellas otras que consideren convenientes, siempre que no se opongan al interés público, al ordenamiento jurídico, y a los principios de eficacia administrativa, sin perjuicio de los privilegios y prerrogativas de la entidad pública cuando se trate de contratos administrativos o, en general, aquellos en que se haya pactado la resolución administrativa del contrato, con sujeción al artículo 68, la que no podrá ser objeto de limitación, negociación o renuncia por la entidad pública. Cualquier condición contraria a esta será nula de pleno derecho.

Considera el demandante, que cualquier cláusula contractual que le confiriese a la Zona Libre de Colón rescindir de pleno derecho el contrato celebrado, debe entenderse que es nula, toda vez que la misma es contraria a la ley, pues dicha facultad es jurisdiccional y como tal le está conferida de manera privativa a los Tribunales de Justicia, con lo cual se permite el contradictorio a las partes involucradas y por ende el debido proceso, impidiendo el abuso de autoridad por parte del funcionario administrativo. (fs. 17 y 18)

La cuarta disposición que el actor considera infringida por el acto administrativo impugnado es el artículo 1321 del Código Civil:

"Artículo 1321: El arrendador puede pedir la rescisión del contrato de arrendamiento por algunas de las causas siguientes:

1. Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato;
2. Destinar la cosa arrendada a uso o servicio no pactado que la haga desmerecer y no sujetarse en su uso a lo que dispone en el numeral 2 del ARTÍCULO 1307"

La parte actora señala que el artículo citado fue violado de manera directa por omisión, pues la Zona Libre de Colón desconoció el contenido del mismo, ya que dicha entidad del Estado no solicitó la rescisión del contrato ante los tribunales competentes, sino que ejerció directamente facultades jurisdiccionales al rescindir y anular el contrato de arrendamiento que mantenía con su representada. Señala también, que si bien es cierto que la Zona Libre de Colón puede emitir resoluciones administrativas que le son propias a su funcionamiento y administración, lo cierto es que no puede, de manera unilateral, dejar sin efectos los Contratos de Arrendamientos celebrados, constituyéndose en Juez y

parte, sin someter a dichas empresas a un proceso justo, análogo al establecido en el artículo 1391 y siguientes del Código Judicial, que les permitiese, si fuera el caso, consignar las sumas adeudadas con la finalidad de seguir disfrutando del goce y uso pacífico de los lotes o locales arrendados, máxime cuando se han invertido cuantiosas sumas de dinero en atención a los objetivos comerciales para los cuales fueron creadas dichas empresas. (fs.18-20).

III. INFORME EXPLICATIVO DE CONDUCTA.

Se solicitó Informe Explicativo de Conducta al Gerente General de la Zona Libre de Colón sobre los motivos que dieron lugar a la emisión del acto impugnado, para lo cual se requirió, mediante Despacho, la colaboración del Juez Primero del Circuito de Colón. Sin embargo, pese el haberse notificado personalmente al requerido funcionario y habersele entregado copia de la demanda (foja 28), éste no remitió informe alguno.

IV. OPINION LEGAL DE LA PROCURADURIA DE LA ADMINISTRACION.

Mediante la Vista Fiscal N°562 de 26 de noviembre de 1999 (fojas 32-41), la Procuraduría de la Administración se opuso a las pretensiones del demandante, solicitando a la Sala que declare legal la Resolución N°296-98 de 22 de diciembre de 1998, acto administrativo impugnado en la presente demanda.

V. PARTE COADYUVANTE.

Mediante escrito recibido en la Sala el 17 de abril del 2001, la sociedad CASABLANCA ORION TRADING CORP., debidamente representada por la firma forense Rosas y Rosas, solicita que se le tenga como parte coadyuvante en el presente proceso, petición que fue acogida mediante providencia de fecha 27 de abril del presente año.

La parte coadyuvante sostiene que con la emisión de la Resolución N° 296 de 22 de diciembre de 1998 se han violado los artículos 61, 66, 104, 105 y 106 de la Ley 56 de 1995; el artículo 5 del Código Civil; los artículos 98 numeral 5 y 159 literal b) del Código Judicial, y el artículo 40, literales d) y h) del Decreto Ley 18 de 1948, Orgánico de la Zona Libre de Colón, modificado por el artículo 1 de la Ley 24 de 1997.

Seguidamente, nos referiremos de manera sucinta al concepto de violación de las disposiciones citadas por el coadyuvante.

La parte coadyuvante cita como violados los artículos 61, 66, 104, 105 y 106 de la Ley 56 de 1995. En cuanto a los tres primeros artículos, expresa que los mismos han sido violados por indebida aplicación, mientras que los artículos 105 y 106 fueron violados de manera directa por omisión.

El artículo 61, según la parte coadyuvante dispone que, "la anulación de un acto en la contratación pública debe responder necesariamente a una infracción legal y, además, si es una causa de nulidad relativa o de anulabilidad, la nulidad debe ser solicitada dentro de los términos que la Ley concede para impugnar los actos administrativos y sólo puede ser pedida por persona que tenga afectado un derecho subjetivo o un interés legítimo, lo que indica que no puede ser decretada de oficio..." Sin embargo, agrega que, en el caso que nos ocupa no se invocó ninguna infracción legal como fundamento de la medida, ni por persona legitimada, ni dentro del término legal para ello.

Según la parte coadyuvante, el artículo 66 fue violado, pues ninguna de las causales de nulidad en él enunciadas tuvo lugar para que la Administración de la Zona Libre de Colón declarase nulo el Contrato de Arrendamiento que mantenía con la sociedad LINASUR INVESTMENT, INC. (fs. 66).

En cuanto al artículo 104 de la Ley 56 de 1995, sostiene el coadyuvante, que el mismo sólo faculta a las entidades estatales para que por la vía

administrativa puedan resolver un contrato, pero no para anularlo o rescindirlo como ocurrió en el presente caso, incurriendo la Zona Libre de Colón en la aplicación indebida de dicha norma a un supuesto de hecho no regulado por ella. (fs.70-71)

Referente a los artículos 105 y 106 de la Ley 56 de 1995, el coadyuvante sostiene que los mismos fueron violados en forma directa por omisión, pues ambos artículos establecen el procedimiento por seguir cuando proceda administrativamente la resolución de los contratos por incumplimiento de los contratistas de las entidades estatales; sin embargo, agrega, que el procedimiento previo a la resolución del contrato que se plasma en las disposiciones citadas no fue observado por la Zona Libre de Colón al anular el contrato de LINASUR INVESTMENT, INC., pues se llevó a cabo in oída parte, violándose el debido proceso que consagra el artículo 32 de la Constitución Política (fs.72).

La parte coadyuvante también considera violado, por indebida aplicación, el artículo 5 del Código Civil, según el cual los actos "que prohíbe la Ley son nulos y de ningún valor, salvo cuando ella misma disponga otra cosa o designe expresamente otro efecto que el de la nulidad para el caso de contravención". Considera que la anulación del contrato, por parte de la Zona Libre de Colón se dio sin que el mismo hubiese infringido ninguna norma legal, por tanto el artículo 5 fue aplicado a un supuesto de hecho que no correspondía (fs.67).

En cuanto a los artículos 98, numeral 5 y 159 literal b) del Código Judicial, el coadyuvante manifiesta que el primero fue violado en forma directa por omisión, pues desconoció la competencia que la Constitución y la Ley le han conferido a la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia de anular los contratos administrativos que se acusen de ilegales ante ella por violar el ordenamiento jurídico, potestad que no le ha sido conferida a la Administración Pública (fs.67-68). Referente al segundo de los artículos del Código Judicial citados, señala que el mismo fue violado directamente por inaplicación, ya que se desconoció la competencia que tienen los jueces de circuito del Ramo Civil para conocer de los procesos donde figuren las entidades del Estado, como lo son los procesos ejecutivos y contemplando el Contrato de Arrendamiento la vía ejecutiva para hacer efectivo el pago de los cánones de arrendamientos morosos, la cual no fue utilizada por la Zona Libre de Colón, se tiene como violado el literal b) del artículo 159 del Código Judicial en el concepto antes enunciado. (foja 68)

Finalmente la parte coadyuvante cita como violados los literales e) y h) del artículo 40 del Decreto Ley 18 de 1948, modificado por la Ley 24 de 1997. Expresa que "de acuerdo a la norma legal reproducida, la Zona Libre de Colón está facultada para celebrar contratos de arrendamientos de lotes dentro del área de la zona franca y para permitirle a los inversionistas llevar a cabo la construcción de edificios y otras mejoras destinadas a servir de locales para el desarrollo de actividades comerciales permitidas en esa área territorial del país, reconociéndole el derecho de los inversionistas sobre tales mejoras". En consecuencia, señala la Zona Libre de Colón debió respetar la existencia del contrato que mantenía con LINASUR INVESTMENT, INC y reconocer el derecho que la misma mantenía sobre las mejoras construidas y que había adquirido mediante cesión de la sociedad CASABLANCA ORION TRADING CORP. Sin embargo, la Zona Libre de Colón al dejar sin efecto el contrato de arrendamiento, mediante la Resolución que lo anuló, desconoce el derecho a las mejoras que tiene la sociedad LINASUR INVESTMENT, INC, las cuales no han sido traspasadas bajo ningún medio legal de adquirir la propiedad ni a la Zona Libre ni al Estado. Por tanto, finaliza indicando, se dejó de aplicar una norma legal cuyo texto es claro, donde se le confiere a LINASUR INVESTMENT, INC derechos sobre esas mejoras. (fs.69-70)

VI. DECISIÓN DE LA SALA.

La Sala, luego de analizar las constancias procesales existentes en el expediente procede a exponer el análisis de fondo de las disposiciones legales

invocadas como ilegales, tanto por el recurrente como por el tercero coadyuvante, previa las siguientes consideraciones:

De la lectura de la demanda presentada por la parte actora así como por el tercero coadyuvante surgen nítidamente dos puntos centrales, en los cuales fundamentan su pretensión, a saber:

a) Que la Resolución N°296-98 de 22 de diciembre de 1998, es ilegal por cuanto que al rescindir y anular el contrato de arrendamiento del Lote N°755, la Gerencia de la Zona Libre de Colón se subrogó facultades propias de las autoridades jurisdiccionales, desconociendo las normas que rigen los contratos de arrendamiento; y

b) Que las mejoras construidas por el arrendatario "...no fueron traspasadas ni a la Zona Libre ni al Estado mediante ningún medio legal de adquirir la propiedad..."

Esta Superioridad considera necesario esclarecer los conceptos RESCISION y RESOLUCION de los contratos, previamente al análisis de la cuestión de fondo sometida a decisión.

En primer lugar es necesario advertir que la cláusula VIGESIMA del contrato de arrendamiento celebrado entre la Zona Libre de Colón y la empresa arrendataria LINASUR INVESTMENT, INC., preceptúa:

"La falta de cumplimiento por parte de la ARRENDATARIA de cualquiera de las obligaciones que contrae en este contrato, faculta a la ZONA LIBRE DE COLON a rescindir el presente contrato de pleno derecho y a exigir a LA ARRENDATARIA la desocupación del lote arrendado y el resarcimiento de los daños y perjuicios que la ZONA LIBRE DE COLON haya sufrido o sufra por la falta de cumplimiento de lo aquí pactado."

Salta a la vista que la naturaleza de la solución en caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas por parte de LA ARRENDATARIA no es la declaratoria de una nulidad relativa del contrato conocida como RESCISION sino que la solución consistía en la RESOLUCION del contrato por parte de la Zona Libre de Colón, pues los efectos legales contemplados en dicha cláusula son muy distantes a los propios de la figura jurídica de la RESCISIÓN.

Esta confusión no es extraña para los profesionales del derecho, pues la misma subsiste en los textos más importantes de la codificación nacional, tales como el Código Civil y el Código de Comercio. Ya el Primer Tribunal Superior de Justicia, en la sentencia de 25 de abril de 1995 dictada en el Juicio Ordinario entre ECONOSERV, S. A. vs PANAMA CONTROL SERVICES, INC., en relación al artículo 1321 del Código Civil, afirmó:

"Debe hacerse la aclaración de que, aún cuando el artículo 1321 antes citado hace referencia a la rescisión del contrato, dicho término es utilizado como resolución o terminación del mismo por incumplimiento y no por una causal de nulidad." (Revista Juris, Año4, Vol.4, Tomo 1, pág.52)

El propio demandante invoca un fallo de la Corte Suprema de Justicia proferido el día 20 de febrero de 1992, citado en la obra JURISPRUDENCIA CIVIL AL DIA, por Jaime Jované y José Martín Rodríguez, págs. 562 y s.s., en el cual se transcribe una afirmación hecha por el Dr. DULIO ARROYO en su obra ALGUNAS CAUSALES DE TERMINACION DE LOS CONTRATOS Y SUS DENOMINACIONES, la cual es del tenor siguiente:

"...Si bien el artículo 1586 del Código de Comercio habla de rescisión de pleno derecho, a propósito de la quiebra, nos parece que dicho término está utilizado allí como sinónimo de terminado,

concluido, extinguido, disuelto de pleno derecho..."

El Libro Cuarto, Título II, Capítulo IV, del Código Civil, contiene reglas precisas de interpretación de los contratos.

Veamos los siguientes artículos:

"Artículo 1132:...

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

"Artículo 1133: Para juzgar la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato."

De la redacción de la cláusula VIGESIMA del contrato así como de la Resolución impugnada no surge ningún elemento que pueda asociar la actuación de la Zona Libre de Colón ante el incumplimiento por parte de LINASUR INVESTMENT, INC. con los efectos de una RESCISION y ANULACION tal como lo contempla el Código Civil en su Capítulo V, Título II, del Libro Cuarto.

Para esta Sala es de innegable importancia afirmar que la correcta aplicación del Derecho es parte sustancial de la Administración de Justicia. Esta premisa conceptual nos permite señalar que, si el artículo 1321 del Código Civil ya ha sido objeto de una aclaración por parte de una de las más altas autoridades Administradoras de Justicia, se hace más imperioso, entonces, hacer jurídicamente inteligible el alcance de un vocablo el cual no se corresponde con la propia naturaleza de lo pactado entre las partes, ni a la causa de terminación del Contrato, pues la mora no es causa de rescisión o nulidad, por lo que el concepto de RESCISION, plasmado en la cláusula VIGESIMA del contrato celebrado entre la Zona Libre de Colón y LINASUR INVESTMENT, INC debe entenderse como la facultad de RESOLVER dicho contrato por parte de la Zona Libre de Colón.

El término "anula", utilizado por la Gerencia de la Zona Libre de Colón en la Resolución N°296-98, es incompatible con los efectos que produce dicho acto administrativo, cuál es la Resolución del Contrato de Arrendamiento, por incumplimiento de las obligaciones en él contraídas. Por tanto, no debe entenderse que la Zona Libre de Colón ha usurpado las funciones de control de la legalidad que corresponden a este Tribunal Colegiado por disposición Constitucional y Legal, ya que el verbo "anular", utilizado en la Resolución impugnada, no produce ningún efecto jurídico, subsumiéndose el mismo en el concepto de Resolución del Contrato.

En cuanto a la naturaleza jurídica del Contrato, objeto de análisis, la Sala no tiene dudas en cuanto a la naturaleza del mismo, la cual no es otra que de naturaleza administrativa, el cual presenta definitivamente características particulares que lo diferencian de los contratos civiles, "...la existencia de cláusulas exorbitantes, que si bien es cierto no son estipulaciones contractuales, no es menos cierto que están inmersas tácitamente en este tipo de contratación, situación que obedece a la finalidad de la realización de una obra o servicio público a que responden los contratos administrativos..." (Sentencia de 27 de enero de 1999. Sala Tercera de la Corte, R.J. Enero de 1999, págs. 511-515)

El Contrato en referencia, de conformidad con el artículo 976 del Código Civil es ley entre las partes, y, por tanto, las obligaciones que de él se deriven, deben cumplirse. El punto central de la demanda y del tercero coadyuvante, como lo hemos señalado anteriormente, radica en que la Gerencia de la Zona Libre de Colón se excedió en sus facultades al declarar rescindido el Contrato respectivo.

A nuestro juicio, la demandante tuvo la oportunidad de demandar la ilegalidad de la cláusula vigésima, la cual le otorgaba a la Zona Libre de Colón

la facultad de rescindir el Contrato por la falta de cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contraídas en dicho Contrato por parte de la demandante. Este derecho de la demandante nació desde la fecha del perfeccionamiento del Contrato hasta la fecha de la declaratoria de rescisión por parte de la Zona Libre de Colón.

Como lo hemos señalado, el Contrato celebrado entre la demandante y la Zona Libre de Colón es Ley entre las partes y debe cumplirse al tenor de sus cláusulas, ninguna de las cuales ha sido declarada ilegal por ente jurisdiccional alguno, razón por la cual debe tenerse como válida la cláusula vigésima que faculta a la Zona Libre de Colón a rescindir el contrato de pleno derecho por la falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas por la demandante en virtud de dicho Contrato.

El contrato otorga a la Zona Libre de Colón una serie de derechos, entre los cuales se encuentra el recurrir ante los Tribunales de Justicia en procura del pago de las morosidades adeudadas por LA ARRENDATARIA utilizando para ello la vía ejecutiva.

Igualmente le otorga el derecho a declarar resuelto el contrato ante la presencia del incumplimiento de las obligaciones contraídas en dicho contrato por parte de LA ARRENDATARIA, característica propia de los contratos administrativos y que la Ley obliga debe ser incluida como causal de resolución de los mismos (art.104 Ley 56 de 1995).

El contrato en mención no obliga a la Zona Libre de Colón a accionar en una u otra dirección, sino que coloca a la Zona Libre de Colón en la posición de ejercitar aquel derecho que más convenga a sus intereses.

La cláusula tercera del Contrato de Arrendamiento que nos ocupa, establece la obligación de la arrendataria de pagar el cánón de arrendamiento mensual, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

En el expediente no existe prueba alguna que desvirtúe la morosidad superior a los 120 días que le endilga la Administración de la Zona Libre de Colón a la sociedad LINASUR INVESTMENT, INC, Por tanto, está plenamente demostrado el incumplimiento de LA ARRENDATARIA de cumplir con su obligación de pagar mensualmente, en forma puntual, el cánón de arrendamiento pactado entre las partes.

A juicio de la Sala, la Zona Libre de Colón observó una conducta de comprensión hacia la demandante en relación al pago del cánón de arrendamiento, observándose que, a pesar de que el Contrato le permitía esperar el pago del arrendamiento hasta por dos (2) meses, lo cierto es que procedió a la Resolución del Contrato cuando la empresa adeudaba una suma superior a los ciento veinte (120) días de arrendamiento, es decir, más de cuatro meses de morosidad.

Se cita como violado el artículo 40, literales c), e) y h) del Decreto Ley N°18 de 17 de junio de 1948, modificado por la Ley N°24 de 18 de julio de 1997. Considera este Tribunal que el literal b) del artículo citado no ha sido violado con la emisión del acto administrativo que se impugna, pues se refiere a las facultades que tiene la Zona Libre de Colón de construir edificios para su propio uso o para arrendarlos a personas naturales o jurídicas, no estableciendo dicho literal el régimen jurídico al cual deban someterse los contratos de arrendamientos que la misma celebre.

En cuanto a los literales e) y f) del artículo 40 enunciado, contrario a lo expresado por el tercero coadyuvante, consideramos que el mismo no ha sido violado, pues el Contrato de Arrendamiento de Lote N°755 de 3 de enero de 1995, suscrito entre la Zona Libre de Colón y LINASUR INVESTMENT, INC, reconoce claramente el derecho que consagran los literales en mención, ya que, precisamente, establecen el procedimiento para el reconocimiento de las mejoras a favor del inversionista. Por ello se establece en la cláusula octava, que una

vez construida la edificación, el arrendatario se obliga a realizar los trámites judiciales para obtener el título constitutivo de dominio, para lo cual dispone del término de seis (6) meses, contados a partir de la terminación del edificio. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, el arrendatario incumplió con la obligación contenida en la cláusula octava del Contrato de Arrendamiento que le permitía obtener el título constitutivo de dominio sobre la edificación que construyese en el Lote arrendado. Por tanto, no puede hablarse de que dichos literales han sido violados por la Administración de la Zona Libre de Colón.

En cuanto al procedimiento que establecen los artículos 105 y 106 de la ley 56 de 1995, respecto a la Resolución de los Contratos, cabe indicar que la actuación administrativa de la Zona Libre de Colón, en este caso, no está reglada por lo preceptuado en dichos artículos, pues dichas normas se refieren a contratos diferentes al celebrado entre la Zona Libre de Colón y LINASUR INVESTMENT, INC dado que dichos artículos se refieren a los contratos típicos que celebra la administración, tales como los Contratos de Obra, de Suministro, de Servicios, de Adquisición de Bienes, etc., cuya ejecución se garantiza mediante fianzas que consignan los contratistas, circunstancias que no le son aplicables a los Contratos de Arrendamiento que celebra la Zona Libre de Colón, gestión que realiza amparada en su Régimen Orgánico.

En cuanto al segundo punto medular de la presente demanda, respecto a las mejoras realizadas por LA ARRENDATARIA en el Lote N°755, la Sala se abstiene de pronunciarse sobre la titularidad de las mejoras hechas por LINASUR INVESTMENT, INC., en virtud de que la Resolución objeto del recurso de plena jurisdicción presentado por la parte actora, coadyuvado por la sociedad CASABLANCA ORION TRADING CORP. no contiene una decisión al respecto, por tanto mal pudiera pronunciarse esta Superioridad sobre un hecho no dilucidado por la Administración en la Resolución N°296-98 de 22 de diciembre de 1998, impugnada en la presente demanda.

Por las razones expuestas, consideramos que la Resolución N°296-98 de 22 de diciembre de 1998, es legal y así procede este Tribunal a decretarlo.

En mérito de lo expuesto, la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, DECLARA QUE NO ES ILEGAL la Resolución N°296-98 de 22 de diciembre de 1998, proferida por la Gerencia General de la Zona Libre de Colón, mediante la cual se resuelve (y no rescinde y anula) el Contrato de Arrendamiento de Lote N°755.

Notifíquese.

(fdo.) MIRTZA ANGÉLICA FRANCESCHI DE AGUILERA
(fdo.) ARTURO HOYOS (fdo.) ADÁN ARNULFO ARJONA
(fdo.) JANINA SMALL
Secretaria

=====

DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE PLENA JURISDICCIÓN INTERPUESTA POR LA LICENCIADA ALMA CORTÉS, EN REPRESENTACIÓN DE ABRAHAM WILLIAMS DELLA SERA, PARA QUE SE ORDENE A LA MINISTRA DE LA PRESIDENCIA EL PAGO DE LOS GASTOS DE REPRESENTACIÓN, VIÁTICOS Y EMOLUMENTOS DE MANERA INMEDIATA, PRESENTE, FUTURA Y RETROACTIVA, DESDE LA FECHA EN QUE FUE EXPEDIDA LAS CREDENCIALES COMO DIPUTADO DEL PARLAMENTO CENTROAMERICANO, Y EL PAGO DE SALARIOS PARA SU SUPLENTE. MAGISTRADO PONENTE: ARTURO HOYOS. PANAMÁ, VEINTICUATRO (24) DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL UNO (2001).

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA TERCERA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.

VISTOS: