



REPÚBLICA DE PANAMÁ

TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CONTRATACIONES PÚBLICAS

RECURSO DE APELACIÓN

EXPEDIENTE No. 050-2022

RECURRENTE: OBARRIO AVENUE, S.A.

ACTO RECURRIDO: Resolución No.079 D.G. de 14 de marzo de 2022, mediante la cual se Resolvió Administrativamente el Contrato de Arrendamiento No.64-2012, fechado 10 de julio de 2012, emitido por el **INSTITUTO PANAMEÑO DE DEPORTES-PANDEPORTES**, mismo que se encuentra registrado dentro del acto público No.2012-1-35-0-08-SB-002355.

Magistrado Ponente: MARTÍN WILSON CHEN.

RESOLUCIÓN No. 070-2022/TACP de 28 de abril de 2022 (Decisión).

Por la cual se resuelve el Recurso de Apelación interpuesto por el contratista **OBARRIO AVENUE, S.A.**, en contra de la Resolución No. 079 D.G. de 14 de marzo de 2022, proferido por el **INSTITUTO PANAMEÑO DE DEPORTES-PANDEPORTES**.

CONSIDERANDO:

Que la Ley No.153 de 8 de mayo de 2020, que reforma la Ley No.22 de 2006, cual regula la contratación pública, y dicta otras disposiciones, en el artículo 75 expresa que, a los procedimientos de selección de contratista o contratos perfeccionados, iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, se les aplicarán las normas vigentes al momento de su convocatoria o perfeccionamiento.

Que la Ley 22 de 27 de junio de 2006, mediante el Texto Único ordenado por el artículo 44 de la Ley 48 de 10 de mayo de 2011, regula la Contratación Pública en Panamá, en su artículo 120 crea el Tribunal Administrativo de Contrataciones Públicas como ente independiente e imparcial, con jurisdicción en todo el territorio de la República, el cual tiene competencia privativa para conocer en única instancia del Recurso de Apelación contra la Resolución Administrativa de un Contrato y los efectos de la Inhabilitación del contratista.

I. ANTECEDENTES:

Que el Estado, debidamente representado para este Acto por el **INSTITUTO PANAMEÑO DE DEPORTES-PANDEPORTES**, llevó a cabo el procedimiento de Selección de Contratista No.2012-1-35-0-08-SB-002355, correspondiente a una



Subasta Pública, para “Otorgar, mediante subasta de bienes públicos, el arrendamiento por veinte (20) años de 13 palcos del estadio Rommel Fernández Gutiérrez, ubicados en la Ciudad Deportiva Irving Saladino, Ciudad de Panamá”, cuyo renglón corresponde al Palco No.30, se adjudicó a la empresa **OBARRIO AVENUE, S.A.**

Que el **INSTITUTO PANAMEÑO DE DEPORTES-PANDEPORTES**, a través de la investidura de sus autoridades correspondientes, suscribió el Contrato de Arrendamiento No.64-2012, fechado 10 de julio de 2012, para “Otorgar, mediante subasta de bienes públicos, el arrendamiento por veinte (20) años de 13 palcos del estadio Rommel Fernández Gutiérrez, ubicados en la Ciudad Deportiva Irving Saladino, Ciudad de Panamá”, a favor de la empresa **OBARRIO AVENUE, S.A.**, por un monto de Ocho Mil Doscientos Veinte Balboas con 17/100 (B/8,220.17), incluyendo el I.T.B.M.S., en concepto de arrendamiento anual del Palco No.30, por un período de veinte (20) años; mismos que debían ser cancelados, a más tardar, el último día hábil del mes de marzo de cada año.

Que el **INSTITUTO PANAMEÑO DE DEPORTES-PANDEPORTES**, a través de la Resolución No.079 D.G. de 14 de marzo de 2022, declaró Resolver Administrativamente el Contrato de Arrendamiento No.64-2012, fechado 10 de julio de 2012, para “Otorgar, mediante subasta de bienes públicos, el arrendamiento por veinte (20) años de 13 palcos del estadio Rommel Fernández Gutiérrez, ubicados en la Ciudad Deportiva Irving Saladino, Ciudad de Panamá”, a favor de la empresa **OBARRIO AVENUE, S.A.**, cual aparece publicada en el Portal Electrónico “PanamaCompra” dentro del acto público ya descrito, a fecha 17-03-2022, a las 4:05 p.m., (Visible de foja a 006 del Expediente del Tribunal).

II. ANUNCIO DEL RECURSO DE APELACIÓN:

Que el día 25 de marzo de 2022, siendo las 3:15 p.m., la licenciada Maruska Dormoi Eluf, abogado en ejercicio, actuando en nombre y representación de la empresa **OBARRIO AVENUE, S.A.**, hizo entrega en los estrados de la Secretaría General del Tribunal, el libelo de Sustentación del Recurso de Apelación incoado en contra de la Resolución No.079 D.G. de 14 de marzo de 2022, proferido por el **INSTITUTO PANAMEÑO DE DEPORTES-PANDEPORTES**, por la cual se Resolvió Administrativamente el Contrato de Arrendamiento No.64-2012 d 10 de julio de 2012, para “Otorgar, mediante subasta de bienes públicos, el arrendamiento por veinte (20) años de 13 palcos del estadio Rommel Fernández Gutiérrez, ubicados en la Ciudad Deportiva Irving Saladino, Ciudad de Panamá” (Escrito de Sustentación visible de infolios 016-018 del Expediente del Tribunal, respectivamente).

Que la Defensa de la empresa **OBARRIO AVENUE, S.A.**, adjuntó al libelo de su Recurso, el escrito de Anuncio del Recurso de Apelación en contra de la Resolución



No.079 D.G. de 14 de marzo de 2022, presentado ante el **INSTITUTO PANAMEÑO DE DEPORTES-PANDEPORTES**, el día 25 de marzo del año en curso, según el sello de recibido. (Visible a infolio 011 del Expediente del Tribunal).

Que de conformidad al artículo 116, ordinal 4 de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, mediante el Texto Único ordenado por el artículo 44 de la Ley 48 de 10 de mayo de 2011, el término oportuno para la interposición y sustentación del Recurso de Apelación, es de cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación, lo cual indica que el término transcurrió del día 21 de marzo al día 25 de marzo de 2022; siendo oportunas ambas actuaciones descritas anteriormente.

III. DESCRIPCIÓN DEL ACTO APELADO:

El acto atacado a través del Recurso de Apelación lo constituye la Resolución No. 079 D.G. de 14 de marzo de 2022, que declaró Resolver Administrativamente el Contrato de Arrendamiento No.64-2012 de 10 de julio de 2012, suscrito con la empresa **OBARRIO AVENUE, S.A.**, por un monto de Ocho Mil Doscientos Veinte Balboas con 17/100 (B/.8,220.17), incluyendo el I.T.B.M.S., en concepto de arrendamiento anual del Palco No.30, por un período de veinte (20) años; mismos que debían ser cancelados, a más tardar, el último día hábil del mes de marzo de cada año, para "Otorgar, mediante subasta de bienes públicos, el arrendamiento por veinte (20) años de 13 palcos del estadio Rommel Fernández Gutiérrez, ubicados en la Ciudad Deportiva Irving Saladino, Ciudad de Panamá", proferida por el **INSTITUTO PANAMEÑO DE DEPORTES-PANDEPORTES** e inhabilitándola por un término de dos (2) años, para participar en actos públicos de selección de contratista con el Estado, registro correspondiente dentro del Acto Público N°2012-1-35-0-08-SB-002355, cuya parte resolutoria se detalla a continuación:

" ...

RESUELVE:

PRIMERO: RESOLVER ADMINISTRATIVAMENTE, el Contrato de Arrendamiento 64-2012 fechado 10 de julio de 2012, refrendado el 18 de julio de 2012, mediante el cual **PANDEPORTES**, arrienda el Palco N°30 con un área de 38.80 mts2, ubicado en el Nivel Gradería, Segundo Nivel Este del Estadio Rommel Fernández Gutiérrez, Provincia de Panamá, Distrito de Panamá, Corregimiento de Juan Díaz, Vía José Agustín Arango, Ciudad Deportiva Irving Saladino, a **OBARRIO AVENUE, S.A.**, por un periodo de 20 años, por la suma anual de **OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTE BALBOAS CON 17/100 (B/.8,220.17)**.

SEGUNDO: SANCIONAR a la empresa **OBARRIO AVENUE, S.A.**, sociedad debidamente registrada en el Registro Público al Folio Electrónico N°618223 (S), por el término de dos (2) años, por incumplimiento del Contrato N°64-2012 refrendado el 18 de julio de 2012, de conformidad con lo establecido en el Artículo 117 del Texto Único de la Ley 22 del 27 de junio de 2006, reformado por la Ley 48 de 2011.

TERCERO: ORDENAR la publicación de la presente Resolución por un término de un (1) día hábil, en el Sistema de Contrataciones Públicas "Panamá Compra" para **NOTIFICAR** a los interesados o posibles proponentes en el citado Acto Público.

CUARTO: ADVERTIR que contra la presente resolución, podrá interponerse el Recurso de Apelación ante el Tribunal Administrativo de Contrataciones Públicas, dentro de los cinco (5) días hábiles contados a partir de su notificación

QUINTO: Una vez ejecutoriada la presente Resolución se remitirá copia autenticada a la Dirección General de Contrataciones Públicas.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículo 113, 115, 116 y 117 del Texto Único de la Ley 22 de 2006, reformado por la Ley 48 de 2011.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


HECTOR BRANDS
Director General



"



IV. PRESENTACIÓN Y SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN:

Siendo oportuna la formulación y sustentación del recurso incoado en contra de la Resolución No.079 D.G. de 14 de marzo de 2022, según lo descrito, se expresa ahora sus disconformidades al respecto del acto administrativo que se cuestiona.

Que la entidad decidió resolver administrativamente el Contrato de Arrendamiento No.64-2012 de 10 de julio de 2012, por los pagos adeudados por su representada en los cánones correspondientes a los años 2018, 2019, 2020 y 2021; así como el incumplimiento en la presentación de la fianza de cumplimiento renovada, de acuerdo a lo contemplado en la cláusula décima primera del contrato en mención, y la inhabilitó por un período de dos (2) años.

Sobre el particular hace referencia a que, su patrocinada ha cumplido de forma satisfactoria con todas sus obligaciones de manera oportuna hasta el año 2018, año en que la sociedad se vio afectada económicamente, viéndose en la necesidad de posponer el pago del canon de arrendamiento del contrato de marras.

Sostiene que igual situación ocurrió en el año 2019 y que para el año 2020, ya se tenía contemplado el presupuesto y planificado el pago atrasado en dichos cánones; sin embargo, con la declaratoria de Estado de Emergencia Nacional, proferida por el Gobierno Nacional el día 13 de marzo de 2020, provocado por la Covid-19, todos los pagos tuvieron que ser suspendidos.

Arguye la jurista que, su procurada, comprometida con las obligaciones asumidas en el Contrato de Arrendamiento bajo estudio, se obliga a renovar la fianza de cumplimiento No.072-001-000015156-000000, emitida por la Cía. Internacional de Seguros, S.A., en un período no mayor de treinta (30) días calendarios. En esa misma línea de compromiso, se obliga a ponerse al día en los pagos atrasados en concepto de canon de arrendamiento, correspondiente a los años 2018, 2019, 2020 y 2021, en un período no mayor a noventa (90) días calendario, contados a partir de la aceptación formal de esta solicitud.

Por último, solicita a esta Colegiatura, que se revoque en todas sus partes y disposiciones, la Resolución No.079 D.G. de 14 de marzo de 2022, emitida por el **INSTITUTO PANAMEÑO DE DEPORTES-PANDEPORTES**, con el propósito de que la empresa **OBARRIO AVENUE, S.A.**, se ponga al día con los pagos pendientes y presentación de renovación de la fianza de cumplimiento en los términos mencionados en el punto sexto del recurso de apelación, para seguir contratando con el Estado panameño (véase fojas 016 a la 018 del expediente del Tribunal y en el portal electrónico en la publicación del día 25 de marzo de 2022).

Que adjunto al libelo del recurso, la apelante presentó como pruebas, las siguientes:



ADJUNTAMOS LAS SIGUIENTES PRUEBAS:

1. Poder Especial notariado otorgado por OBARRIO AVENUE, S.A.;
2. Certificado de Registro Público de OBARRIO AVENUE, S.A. ✓

3. Copia simple de Protocolo # 079.P.G. MD

**V. EXPOSICIONES DEL INSTITUTO PANAMEÑO DE DEPORTES-
PANDEPORTES EN SU NOTA REMISORIA AL TRIBUNAL:**

Que el día 30 de marzo de 2022, el **INSTITUTO PANAMEÑO DE DEPORTES-
PANDEPORTES** presentó ante la Secretaría General del Tribunal, la Nota No. 127-
2022-D.G. de 29 de marzo de 2022, de forma extemporánea, por la cual hicieron
entrega del expediente completo sobre el procedimiento de ejecución, conformado
por un (1) tomo de ochenta y seis (86) fojas útiles. Además aportaron Informe de
Conducta, el cual fue recibido por insistencia, y que reposa de fojas 28 a la 29 del
expediente del Tribunal.

Que, mediante Informe Secretarial de 31 de marzo de 2022, cual detalla los
antecedentes preliminares correspondientes a la formulación del presente proceso
de apelación, se remite al despacho del Magistrado Sustanciador el Expediente 050-
2022, mismo que fue recibido el día 31 de marzo de 2022, a las 12:02 p.m., a fin de
darle el trámite correspondiente. (Cfr. Infolio 032 del Expediente del Tribunal).

Que mediante la Resolución N°019-2022-Pruebas/TACP de 8 de abril de 2022, se
incorporan los descargos de la apelante **OBARRIO AVENUE, S.A.**, las pruebas
documentales aducidas por la parte recurrente, así como el expediente
administrativo y las actuaciones administrativas en el Portal Electrónico. (Resolución
visible de foja 036 a foja 039 del Expediente del Tribunal, así como en el Portal
Electrónico "PanamaCompra", bajo el icono "Resolución de Pruebas" en la
publicación del día 8-04-2022, a la 1:58 p.m.).

Que luego de esta fase, el despacho del Magistrado Sustanciador recibió el
expediente del Tribunal para su correspondiente valoración, conforme la certificación
Secretarial visible a infolio 42 del Expediente del Tribunal.

**VI. ANÁLISIS DELIBERATIVO DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE
CONTRATACIONES PÚBLICAS:**

Que en cumplimiento de los trámites procesales generados para la solución de la
presente litis, se procede a un examen de las constancias procesales y los argumentos
exteriorizados por las partes, por lo que el Pleno del Tribunal debe verificar la
conformidad del Acto Apelado con el ordenamiento jurídico aplicable, haciendo



referencia a los aspectos más relevantes contenidos en el expediente, de la siguiente manera:

A- EXAMEN DE LAS PRUEBAS Y DE LOS DESCARGOS ANUNCIADOS POR LAS PARTES:

Que de acuerdo al procedimiento incoado por los artículos 129 y 131 del Texto Único de la Ley No.22 de 2006, ordenado por la Ley No.48 de 2011 y los artículos 140, 143 y 145 de la Ley No.38 de 2000, compete al Tribunal realizar una vez recibido el expediente administrativo y la sustentación del recurso, el examen de las pruebas frente a los descargos anotados por las partes como tales, por lo que mediante la Resolución N° 019-2022-Pruebas/TACP de 8 de abril de 2022, este tribunal realizó las siguientes actuaciones:

- ① Se integran las evidencias aducidas por la apelante **OBARRIO AVENUE, S.A.**, frente al acto apelado detallado anteriormente.
- Se incorporan dentro del examen y análisis del Recurso de Apelación en contra de la Resolución No.079 D.G. de 14 de marzo de 2022, pruebas documentales aducidas por la recurrente **OBARRIO AVENUE, S.A.**, cuales encuentran respaldo dentro del Expediente Administrativo, según lo indicado por el artículo 140 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, que se detallan a continuación:

ADJUNTAMOS LAS SIGUIENTES PRUEBAS:

1. Poder Especial notariado otorgado por OBARRIO AVENUE, S.A.; ✓
2. Certificado de Registro Público de OBARRIO AVENUE, S.A. ✓
3. Copia simple de resolución # 079 D.G. NO

Se incorpora al proceso, el Expediente Administrativo que contiene el procedimiento de resolución administrativa del Contrato de Arrendamiento No. 64-2012, fechado 10 de julio de 2012.

B- VALORACIÓN EN CUANTO AL FONDO DE LA LITIS:

El Tribunal se adentra ahora a su valoración en cuanto al fondo de la litis, contrastando las actuaciones ejercidas por las partes, frente a la normatividad jurídica rectora de las Contrataciones Públicas. Lo prudente es precisar el escrutinio de los presupuestos básicos requeridos para dicha valoración siendo estos:

- **PRESUPUESTOS FORMALES:** dentro de los cuales se desprenden:
 1. **La oportunidad procesal para recurrir:**



Conforme a lo descrito, la apelante formuló oportunamente su interposición y sustentación del libelo, por lo que la Recurrente es consecuente al ajustarse a los presupuestos normados por los artículos 129 y 131 del Texto Único de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, reordenado por el artículo 44 de la Ley 48 de 10 de mayo de 2011, según lo evidenciado.

2. La garantía del debido proceso:

Siendo el Tribunal, fiscalizador del fiel acatamiento sobre la adopción garantista al debido proceso, debe escrutar para ello las actuaciones ejercidas por la Administración; así como verificar el acatamiento estricto de los principios de la Contratación Pública, en lo particular, lo preceptuado por el artículo 19 de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, expuesto así:

3. Se tendrá en consideración que las reglas y los procedimientos constituyen mecanismos de la actividad contractual para servir a los fines estatales, la adecuada, continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la protección y garantía de los derechos de los administrados.
...."

(El subrayado es nuestro)

Situación que es obligante valorar al respecto lo previsto por el artículo 201, ordinal 31 de la Ley No.38 de 2000, que a la letra dice:

Debido proceso legal. Cumplimiento de los requisitos constitucionales y legales en materia de procedimiento, que incluye los presupuestos señalados en el artículo 32 de la Constitución Política: el derecho a ser juzgado conforme a los trámites legales (dar el derecho a audiencia o ser oído a las partes interesadas, el derecho a proponer y practicar pruebas, el derecho a alegar y el derecho a recurrir) y el derecho a no ser juzgado más de una vez por la misma causa penal, policiva, disciplinaria o administrativa.

Surtida la tramitación del proceso, luego de evacuadas las etapas procesales previas, el Tribunal se adentra **al examen del procedimiento implementado por la Entidad administrativa** en cuanto a la formulación de los cargos correspondientes al mérito sustentatorio que promueve la Resolución Administrativa del Contrato en el sub-judice, a fin de contrastar si el mismo se adecua a lo establecido por el artículo 116 de la Ley de Contrataciones Públicas (Texto Único), cual establece lo siguiente:

Artículo 116. Procedimiento de resolución. La resolución administrativa del contrato se ajustará



a lo establecido en el artículo anterior, con sujeción a las siguientes reglas:

1. cuando exista alguna causal para la resolución administrativa del contrato, la entidad contratante adelantará las diligencias de investigación y ordenará la realización de las actuaciones que conduzcan al esclarecimiento de los hechos, que pudiesen comprobar o acreditar la causal correspondiente.

No obstante, cuando sea factible, la entidad contratante podrá otorgarle, al contratista, un plazo para que corrija los hechos que determinaron el inicio del procedimiento.

2. *Si la entidad contratante considera resolver administrativamente el contrato, se lo notificará al afectado o a su representante, señalándole las razones de su decisión y concediéndole un término de cinco días hábiles, para que conteste y, a la vez, presente las pruebas que considere pertinentes.*
3. *Debe contener una exposición de los hechos comprobados, de las pruebas relativas a la responsabilidad de la parte, o de la exoneración de responsabilidad en su caso, y de las disposiciones legales infringidas.*
4. *Podrá ser recurrible ante el Tribunal Administrativo de Contrataciones Públicas, dentro de un plazo de cinco días hábiles, contado a partir de la notificación de la resolución, que se surtirá en el efecto suspensivo, con lo cual se agotará la vía gubernativa.*
5. *La decisión final, una vez agotada la vía gubernativa, será recurrible ante la jurisdicción contencioso-administrativa, de conformidad con las disposiciones que regulan la materia.*
6. *Una vez ejecutoriada la resolución, se remitirá a la Dirección General de Contrataciones Públicas, para los efectos del registro correspondiente.*

Las lagunas que se presenten en este procedimiento se suplirán con las disposiciones pertinentes del procedimiento administrativo de la Ley No. 38 de 2000.

En efecto, la entidad ante el incumplimiento del contrato por la contratista, procedió con el adelanto de las investigaciones para determinar la causal correspondiente, cual le considerase llevar a resolver administrativamente el contrato, notificándole al contratista; señalándole las razones de su decisión y concediéndole un término de cinco días hábiles para que contestara y, a la vez presentara las pruebas que



considerase pertinente. Hecho que fue satisfecho con la nota de intención del inicio resolución administrativa, cual fue publicada el día 15 de febrero de 2022, en la que se describió, desde su inicio, que el incumplimiento del contrato es imputable al contratista, al no haber presentado justificación por el atraso generado en los pagos de los cánones de arrendamiento del Palco No.30, nivel gradería, segundo nivel Este del Estadio Rommel Fernández Gutiérrez, a través de la Nota No.071-2022 D.G. de 4 de febrero de 2022.

Pese a sus notificaciones en el Portal Electrónico a fecha 15 de febrero de 2022, la contratista no contestó la nota de intención de resolver administrativamente el contrato, por lo que la entidad procedió a resolver administrativamente el contrato mediante acto administrativo, respetándose así el procedimiento legalmente establecido.

Con lo anterior, consideramos que se dieron los presupuestos procesales para gestar el acto administrativo de Resolución del Contrato, validez que se promueve con el anuncio de intencionalidad para resolver el contrato en forma oportuna, otorgándole al contratista la oportunidad de invocar sus descargos sobre este y la facilidad de presentar sus pruebas al respecto, luego del cual se produce la Resolución in examine.

3. Valoración conclusiva de la causa.

Expuestos los planteamientos del recurrente y desarrollados los trámites legales correspondientes del recurso de apelación, corresponde a este Tribunal Administrativo de Contrataciones Públicas, entrar a decidir el fondo del mismo, en base a las consideraciones que se exponen a continuación, revisando el apego a las normas de contratación estatal, tanto por la entidad contratante como la parte actora del recurso.

Como ha quedado expresado previamente, el recurso de apelación objeto de este examen, tiene su origen en la Resolución No. No. 079 D.G. de 14 de marzo de 2022, mediante la cual se resolvió administrativamente el Contrato de Arrendamiento No. 64-2012, fechado 10 de julio de 2012, refrendado el día 16 de julio de 2012, que se emitiera en contra de la empresa **OBARRIO AVENUE, S.A.**, para "Otorgar, mediante subasta de bienes públicos, el arrendamiento por veinte (20) años de 13 palcos del estadio Rommel Fernández Gutiérrez, ubicados en la Ciudad Deportiva Irving Saladino, Ciudad de Panamá", que en este caso el monto ascendió a la cantidad de Ocho Mil Doscientos Veinte Balboas con 17/100 (B/.8,220.17), incluyendo el I.T.B.M.S., en concepto de arrendamiento anual del Palco No.30, por un período de veinte (20) años; mismos que debían ser cancelados, a más tardar, el último día hábil del mes de marzo de cada año.

En mente lo anterior, nos corresponde verificar el contenido del contrato de Arrendamiento No.64-2012 de 10 de julio de 2012, el cual, de acuerdo al acto público que se apela, es el que se encuentra resuelto administrativamente de conformidad a la Resolución No.079 D.G. de 14 de marzo de 2022. En tal sentido, corresponde hacer el examen del expediente de ejecución, para tomar una decisión ajustada a Derecho y que ponga fin a la controversia que ha sido traída a este foro de justicia administrativa.



El Contrato de Arrendamiento que nos ocupa, suscrito entre el **INSTITUTO PANAMEÑO DE DEPORTES-PANDEPORTES** y la empresa **OBARRIO AVENUE, S.A.**, fue refrendado el día 16 de julio de 2012, y en el mismo se estableció que el arriendo del Palco No. 30 nivel gradería, segundo nivel Este del Estadio Rommel Fernández Gutiérrez, se concedió por un período de veinte (20) años a partir del día en que se firmara y refrendara por parte de la Contraloría General de la República, en donde el compromiso u obligación de la arrendadora era el de entregar la cosa objeto del contrato (arriendo), lo cual ocurrió con el acta de entrega de llaves del Palco No. 30, en la Ciudad de Panamá el día 26 de julio de 2012, a las 4:00 p.m., que reposa a foja 1 del expediente de resolución administrativa del Contrato de Arrendamiento No.64-2012. Y en el caso del arrendatario, la responsabilidad fue pactada en pagar anualmente la suma de Ocho Mil Doscientos Veinte Balboas con 17/100 (B/. 8,220.17), canon que de acuerdo a las cláusulas del contrato debió ser cancelado a más tardar el último día hábil del mes de marzo de cada año; así como el compromiso de renovar la fianza de cumplimiento, para garantizar el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones adquiridas por la arrendataria.

Así las cosas, la arrendadora, viendo el incumplimiento de lo acordado, traducido en el no pago de los cánones de arrendamiento del Palco No.30, correspondiente a los años 2018, 2019, 2020 y 2021, morosos hasta el momento de la sustentación de la acción recursiva que activó el engranaje administrativo de este Tribunal, procedió a accionar la cláusula décimo segunda del Contrato en mención, que indica que *“el arrendador tendrá derecho a dar por terminado el presente contrato, mediante resolución administrativa, en caso de incumplimiento por parte de la arrendataria, de cualquiera de las cláusulas del contrato, sin ningún tipo de responsabilidad o de otra naturaleza para el arrendador”*, facultad que también le concede el Texto Único de la Ley No. 22 de 2006, ordenado por la Ley No. 48 de 2011, específicamente concentrado en el artículo 115 del mencionado texto legal.

“

Artículo 115. Resolución del contrato por incumplimiento del contratista. El incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista dará lugar a la resolución administrativa del contrato, la cual se efectuará por medio de acto administrativo debidamente motivado. La entidad contratante notificará a la fiadora el incumplimiento del contratista, decretado mediante resolución motivada, la que dispondrá de un término de treinta días calendario, siguientes a la notificación de incumplimiento, para ejercer la opción de pagar el importe de la fianza, o de sustituir al contratista en todos sus derechos y obligaciones, siempre que quien vaya a continuarlo, por cuenta de la fiadora y a cuenta y riesgo de esta, tenga la capacidad técnica y financiera, a juicio de la entidad contratante.

Para los efectos técnicos y legales se harán extensivas y propias las cláusulas del contrato principal dentro del contrato de la fianza, en lo relativo a la ejecución del contrato.

Si el fiador ejerce la opción de sustituir al contratista en todos sus derechos y obligaciones, deberá indicarle a la entidad quién continuará la ejecución del contrato a su nombre.

Una vez asumida la sustitución del contratista, la fiadora tendrá un término de treinta días calendario para continuar con la ejecución del contrato y finalizar la obra de conformidad con lo pactado.

Salvo que el incumplimiento de que trata este artículo sea por caso fortuito, fuerza mayor, o causas no imputables a este, el contratista se hará merecedor a las sanciones e inhabilitaciones previstas en el artículo 117 de la presente Ley, sin perjuicio de la responsabilidad civil correspondiente derivada del incumplimiento contractual. La entidad contratante ejecutará las fianzas de cumplimiento consignadas, previo cumplimiento de las formalidades de rigor.

”



El incumplimiento que mencionamos en líneas anteriores no ha sido controvertido por el recurrente, por el contrario, se ha allanado a la pretensión de la entidad, al manifestar que ha cumplido sus obligaciones que se desprenden del Contrato de Arrendamiento No.64-2012 de manera satisfactoria hasta el año 2018, y que de allí en adelante fue que su incumplimiento se hizo real, el cual se extendió a los años 2019, 2020 y 2021, a lo que le agregamos el año 2022, tomando en consideración que la fecha de pago de conformidad a la cláusula tercera, serían anuales, a más tardar el último día hábil del mes de marzo de cada año, en ese sentido, la lógica nos indica que también se mantiene moroso con respecto al año 2022.

De manera que, existiendo un incumplimiento manifiesto, que se deriva del carácter bilateral de los contratos pactados con el Estado, es que se activaron las potestades de la entidad de resolver el contrato, al existir una obligación insatisfecha, cuál era el de pagar un canon de arrendamiento por el tiempo del uso de la cosa, que en este caso sería el Palco No.30 nivel gradería, segundo nivel Este del Estadio Rommel Fernández Gutiérrez; cuya morosidad aún persiste, tomando en cuenta la condición de tracto sucesivo o de ejecución escalonada que gozan los contratos de arrendamiento, es decir, que el arrendamiento permite por una parte el goce y disfrute de la cosa (Palco No.30) y por el otro el pago, debido y periódico, recayendo la morosidad no solo en los años 2018, 2019, 2020, 2021, sino también 2022.

Como hemos sostenido, esa fue la razón que orilló a la entidad a resolver el contrato, al ver que a medida que pasaban los años, la morosidad se incrementaba sin ver un real interés de parte de la contratista (arrendataria) en cancelar las cuotas vencidas; facultad que como mencionamos en párrafos anteriores, se deriva del propio contrato y de la ley especial de compras públicas, como cláusulas sobreentendidas implícitas en las obligaciones bilaterales.

Es decir, que cuando estamos ante un contrato bilateral se entiende que está el derecho de resolverlo por circunstancias de incumplimiento, pues así lo deja claramente nuestra legislación civil, supletoriamente aplicable, cuando en el artículo 1009 señala que *“la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe”*.

También refiere el artículo comentado (1009 del Código Civil) que *“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, cuando este resultare imposible. El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que lo autoricen para señalar plazo*.



De manera que, habiéndose demostrado el incumplimiento imputable a la contratista, la Administración no tuvo más remedio que reconocer la superioridad de la ley, siguiendo las directrices que de ella emanan y en ese sentido, nos corresponde declarar probada la pretensión de la entidad, quien mediante Resolución No. 079 D.G. de 14 de marzo de 2022, decidió resolver administrativamente el Contrato de Arrendamiento No. 64-2012, fechado 10 de julio de 2012, que fue refrendado el día 16 de julio del mismo año.

Tal prerrogativa que goza la Administración, es la que le permitió resolver administrativamente un contrato cuando el mismo se debió al incumplimiento de la que hoy apela. De manera que, al no ejecutarse la prestación en los términos originalmente pactados (pagos), la Administración se vio en la necesidad de poner fin al vínculo contractual, siendo esta una forma anormal de extinción por cuanto que lo natural sería el cumplimiento integral de la obligación que se pactó por un término de veinte (20) años, mediante cuotas, períodos o cánones, específicamente a más tardar el último día hábil del mes de marzo de cada año.

La Resolución administrativa del contrato no es el propósito principal que la entidad busca, sino la finalización en feliz término, en este caso, los pagos de forma oportuna, pero debido a su morosidad, se vio en la necesidad de extinguirla con fundamento en la ley y el contrato, este último, teniendo en mente que los contratos son Doctrina universalmente admitidas, es por ello que la Administración se apoya en el Derecho Administrativo como una gestión del buen gobierno encaminada a obtener, conservar y perfeccionar los medios idóneos para satisfacer las necesidades colectivas que constituye el contenido del fin del Estado, siendo esa la herramienta para poder tener un orden normativo en el cual apoyarse para intentar lograr la satisfacción que se persigue.

El profesor costarricense, Jorge Jiménez Bolaños, citando a Montero Piña, define el incumplimiento como "(...) la infracción del deber jurídico por parte del deudor al no realizar la prestación comprometida" (Jiménez, Jorge, "Caso Fortuito y Fuerza Mayor, Diferencia Conceptual, Revista Ciencias Jurídicas No.123. Posteriormente, señala lo siguiente:

"Hay incumplimiento de las obligaciones jurídicas cuando el deudor no cumple lo debido, ya sea porque no previó adecuadamente su capacidad de cumplimiento, es decir, creyó en un inicio poder obligarse y poder cumplir con dichas obligaciones, pero luego por diversas circunstancias que le son imputables no puede hacerlo (negligencia). Es consecuencia de la mala fe o la negligencia del obligado y, por ende, no produce la satisfacción del interés del acreedor que debió haber quedado satisfecho con el cumplimiento de la prestación" (Ibíd).



La contratista, luego de manifestar su incumplimiento, basó su coartada en que desde el año 2018 la sociedad se vio afectada económicamente y por esa razón tuvo que posponer el pago del arrendamiento de los años 2018 y 2019, y que cuando ya se tenía presupuestado y planificado los pagos atrasados, sobrevino el tema de la Pandemia.

Cabe destacar que este Tribunal comprende el tema económico y lo que la pandemia mermó; sin embargo, estamos ante un incumplimiento de cuatro (años) y un quinto, y que el Estado ha dejado de percibir una cantidad considerable que pudieron servir para resolver otras actividades, y aunque la contratista solicitó un tiempo de treinta (30) días calendario para renovar la fianza de cumplimiento y noventa (90) días calendario para realizar los pagos atrasados de los años 2018, 2019, 2020 y 2021, pero no dice nada respecto al año 2022, que también se encuentra atrasado, no tenemos certeza de que esa promesa llegue a finiquitarse para bien del Estado.

Aceptar la propuesta de la contratista no la vemos viable por cuanto que, no vislumbramos la satisfacción de los intereses públicos, los fines y los principios de la ley especial de contrataciones públicas, el mayor beneficio para el Estado o los intereses públicos, ya que sería confiarnos en la promesa que la apelante ha planteado sin una garantía palpable, no se ha demostrado el saneamiento económico de la empresa, que fue lo que precisamente la condicionó a no seguir pagando las cuotas en materia de arrendamiento.

Según el contenido del artículo 976 del Código Civil, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse de acuerdo al principio del Derecho Civil que se remonta al Derecho Romano, pacta sunt servanda, es decir, que lo pactado obliga y debe ser fielmente cumplida por las partes de acuerdo con lo convenido, constituyendo entonces que el contrato es ley entre las partes. Así las cosas, corresponde a este Tribunal la aplicación del mencionado principio para dirimir los conflictos entre la entidad y la apelante referente a la interpretación, vigencia y alcance de una obligación como la que nos encontramos desarrollando. En base a la línea de pensamiento desarrollada, consideramos que se debe confirmar en todas sus partes, la decisión venida en apelación, por considerar que es lo que en Derecho corresponde.

Por otro lado, como quiera que la entidad no ha percibido los pagos correspondientes a los cánones de los años 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022 en virtud del alquiler del Palco No.30, con un área de 38.80 mts², ubicado en el Nivel Gradería, Segundo Nivel Este del Estadio Rommel Fernández Gutiérrez, recomendamos realizar las gestiones necesarias y correspondientes, a fin de lograr el cobro de los mismos, a través del procedimiento del cobro coactivo.

Por las razones anteriormente expuestas y valoradas, el Tribunal Administrativo de Contrataciones Públicas en uso de sus facultades legales y reglamentarias;



RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR los puntos primero, segundo, tercero y quinto, de la Resolución No. 079 D.G. de 14 de marzo de 2022, proferida por el **INSTITUTO PANAMEÑO DE DEPORTES-PANDEPORTES**, que decidió resolver administrativamente el Contrato de Arrendamiento No. 64-2012, fechado 10 de julio de 2012, suscrito con la empresa **OBARRIO AVENUE, S.A.**, mediante el cual se arrienda el Palco No.30 con un área de 38.80 mts², ubicado en el Nivel Gradería, Segundo Nivel Este del Estadio Rommel Fernández Gutiérrez, Provincia de Panamá, Distrito de Panamá, Corregimiento de Juan Díaz, Vía José Agustín Arango, Ciudad Deportiva Irving Saladino.

SEGUNDO: ORDENAR al **INSTITUTO PANAMEÑO DE DEPORTES-PANDEPORTES**, la realización de la liquidación del Contrato de Arrendamiento No.64-2012, fechado 10 de julio de 2012, para percibir los pagos en concepto de canon de arrendamiento dejados de pagar por parte de la empresa **OBARRIO AVENUE, S.A.**, y gestionarlos a través del procedimiento del cobro coactivo, en caso de ser requerido.

TERCERO: DEVOLVER el Expediente Administrativo que contiene el procedimiento de resolución administrativa del Contrato de Arrendamiento No.64-2012, fechado 10 de julio de 2012, dentro del acto público No.2012-1-35-0-08-SB-002355, conformado por un (1) tomo de 86 fojas útiles, al **INSTITUTO PANAMEÑO DE DEPORTES-PANDEPORTES**.

CUARTO: NOTIFICAR a las partes, la presente Resolución para los efectos legales pertinentes, a través del sistema electrónico "PanamaCompra", notificación que se entenderá surtida transcurridos un (1) día hábil posterior a su publicación en el portal, de conformidad a los efectos procurados por el Texto Único de la Ley No.22 de 2006, vigente al momento de la convocatoria o perfeccionamiento del contrato en contencioso.

QUINTO: ADVERTIR a las partes, que esta resolución agota la vía gubernativa y contra la misma no se admitirá recurso alguno, salvo la acción que corresponda ante la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia.

SEXTO: DISPONER la salida y archivo del Expediente No.050-2022/TACP, previa anotación en el registro respectivo.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Constitución Política, Artículos 2 ordinal 48, 116, 120, 129, 131 de la Ley 22 de 27 de junio de 2006, vigente al momento de la

convocatoria o perfeccionamiento del contrato en contencioso; artículo 140, 145 y
siguientes de la Ley 38 de 31 julio de 2000.
Notifíquese y Cúmplase,



JOSE ARANDA RÍOS
Magistrado



MARTIN WILSON CHEN
Magistrado



LUIS MARISCAL
Magistrado



MANUEL BECKFORD
Secretario General

