

29 de octubre de 1992

Lic. Rafael Murgas Torrazza
 Jefe del Departamento de
 Asesoría Legal Pública
 Ministerio de Vivienda
 E. S. D.

Licenciado Murgas:

Por este medio damos respuesta a su atenta nota No. 1510-223-92 del 13 de abril de 1992, en que nos consulta sobre "el significado de la expresión 'uso personal' contenida en el artículo 46 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, adicionado por el artículo 6 de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974, y concretamente si una persona jurídica, que siendo propietaria de un inmueble, puede solicitar el desahucio basándose en que necesita dicho inmueble para uso personal de la sociedad?

Al efecto exponemos lo siguiente:

La normativa vigente sobre arrendamientos, contenida en la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, modificada por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974, no prohíbe que un bien inmueble destinado para vivienda sea utilizado con una finalidad distinta, tal como lo es el uso profesional, docente, para ejercer un oficio o llevar a cabo una actividad lícita, de la cual derive sus ingresos el ocupante.

Por el contrario, lo autoriza expresamente el artículo 7 de la referida Ley, que literalmente expresa:

" No se considera violación del contrato de arrendamiento, el hecho de que en una casa arrendada para habitación sus ocupantes ejerzan el oficio o profesión del cual derivan sus ingresos, siempre que el ejercicio de éstos no viole disposiciones legales vigentes, ocasionen gastos adicionales al arrendador o perturbe la paz y tranquilidad de los vecinos".

De lo anterior se concluye que, el uso personal a que se refiere el artículo 46 de dicha Ley, no necesariamente tiene que ser el de vivienda o de casa-habitación sino que también puede ser otro uso que le va a dar la propia persona que solicita el

inmueble, o sea la utilización del inmueble por parte de ella misma y no por un tercero, para llevar a cabo las actividades de donde deriva normalmente sus ingresos, sean éstas el ejercicio de una profesión u oficio y otra actividad económica legítima, puesto que tanto el arrendatario como el arrendador tiene necesidades similares.

Siendo ello así consideramos viable una solicitud de desahucio de un inmueble, presentada por una sociedad (persona jurídica) que bajo declaración jurada, alegue tener necesidad del mismo, para su uso personal.

y es que si bien es cierto la propiedad privada debe cumplir una función social, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Constitución Nacional y que el arrendamiento de bienes inmuebles es "de orden público", no es menos cierto que las limitaciones que se le imponen a ésta en la legislación nacional, tampoco son absolutas, sino que en esos caso en particular deben verificarse las necesidades reales de las partes en conflicto, y resolverse en consecuencia.

En este mismo sentido, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia de 17 de junio de 1987, declaró que:

"... la Justicia Social no sólo debe observarse en función de la necesidad que tenga el arrendatario de la vivienda sino también en función de la necesidad que tiene el propietario del inmueble".

Debemos entender que entre las garantías que ofrece la constitución y la Ley sobre la propiedad está su uso y disfrute. Una persona jurídica que es propietaria de un bien inmueble en el que existen locales que necesita para el desarrollo de sus actividades y la explotación de su industrias o negocio, no debe ser compelida a pagar alquileres a terceros no pretexto de que no puede producirse el desahucio. Sostener esta tesis es desconocer el derecho de uso y disfrute que le concede la Ley en su calidad de propietario y que se garantiza incluso a nivel constitucional.

Lo que no podría ocurrir sin la sanción prevista en la ley, es que se solicite el desahucio para permitir que la sociedad propietaria alquile a terceras personas el local y no lo ocupe con sus propios negocios, que es lo que se entiende por "uso personal".

Esperando haber absuelto debidamente su solicitud, de esta manera dejamos expresado nuestro criterio sobre el particular.

Atentamente,

Lic. Donatilo Ballesteros S.
Procurador de la Administración