

8 de febrero de 1999

Proceso Contencioso
Administrativo de
Plena Jurisdicción.

Concepto. Propuesto por la Firma Díaz, Villarreal & Asociados, en representación de Vicenta Villarreal de Santamaría, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N° 09-97 A.I. de 28 de octubre de 1997, dictada por la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, los actos confirmatorios y para que se hagan otras declaraciones.

Señor Magistrado Presidente de la Sala Tercera, Contencioso Administrativa, de la Corte Suprema de Justicia.

Con nuestro acostumbrado respeto, concurrimos ante Vuestro Despacho, con la intención de emitir formal concepto, en torno al Proceso Contencioso Administrativo de Plena Jurisdicción, propuesto por la Firma Forense Díaz, Villarreal & Asociados, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°09-97 A.I. de 28 de octubre de 1997, emitida por la Dirección General de Arrendamientos, del Ministerio de Vivienda.

I. La intervención de la Procuraduría de la Administración.

Este Despacho fundamenta su intervención en el artículo 348, numeral 3, del Código Judicial, el cual nos faculta para intervenir, en interés de la Ley, en los Procesos Contencioso Administrativos de Plena Jurisdicción en los que se impugnen resoluciones que hayan decidido procesos en la vía gubernativa, en los cuales haya controversia entre particulares, por razón de sus propios intereses.

II. Pretensiones de la demandante.

La parte actora solicita a Vuestra Sala que se declaren nulos, por ilegales, los siguientes Actos Administrativos:

1. La Resolución N°09-97 A.I. de fecha 28 de octubre de 1997, emitida por la Dirección General de Arrendamientos, del Ministerio de Vivienda, que declaró ilegal el alza del canon de arrendamiento efectuado al Local Comercial construido sobre la Finca N°5123, inscrita al Tomo 492, Folio 280, del Registro Público, Sección de la Propiedad, Provincia de Chiriquí y que ordenó a la señora Vicenta Villarreal de Santamaría devolver o aplicar a los pagos futuros del canon de arrendamiento el valor correspondiente a la suma cobrada en exceso, en concepto de aumento ilegal de canon.

2. La Resolución N°04-98 R.R. de fecha 3 de marzo de 1998, expedida por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio De Vivienda, que mantiene en todas sus partes el contenido de la Resolución N°09-97 A.I. del 28 de octubre de 1997, emanada de la Dirección General de Arrendamientos.

3. La Resolución N°98-98 del 1° de junio de 1998 proferida por el Ministro de Vivienda, que confirmó la Resolución N°04-98 R.R. de la Dirección General de Arrendamientos, la que ¿-a su vez¿ mantiene en todas sus partes la Resolución N°09-97 A.I. de 28 de octubre de 1997.

Como consecuencia de las anteriores declaraciones, se declare que no está obligada a devolver suma alguna a los arrendatarios, señor Eliecer Hassidoff y otros.

Este Despacho se opone parcialmente a las pretensiones que demanda la parte actora, porque ¿-como veremos a continuación--, las mismas no están totalmente fundamentadas en el ordenamiento jurídico patrio.

Por consiguiente, solicitamos a los Señores Magistrados se sirvan pronunciarse en consecuencia.

III. Antecedentes.

El señor Diógenes Santamaría, con Cédula de Identidad Personal N°4-120-578, suscribió un Contrato de Arrendamiento, en calidad de arrendador, con los señores Rubén D. Lezcano con Cédula de Identidad Personal N°4-120-54, Eliecer Hassidoff con Cédula de Identidad Personal N°4-120-2448 y Augusto Rivera con Cédula de Identidad Personal N°E4-1768, como arrendatarios.

En dicho Contrato, se pactó lo siguiente:

1- ¿Que el Local está ubicado frente a la carretera interamericana y entre el Hotel Rocío y el Jorón Mayca.

2- La renta a pagar será mes vencido pagado, el cual será de B/.125.00 (ciento veinticinco balboas con 00/100) por mes.

3- El Arrendatario pagará la luz y el Arrendador pagará el Agua Potable, siempre que el Agua no sobrepase de B/.7.00 (SIETE BALBOAS CON 00/100).

4- Este contrato tendrá vigencia de 18 (dieciocho meses) con la mensualidad de B/.125.00 (Ciento Veinticinco Balboas con 00/100), prorrogable a seis (6) meses más con esta tarifa. El Contrato será derogado sólo por morosidad del Arrendatario.

5- El Arrendatario tendrá la preferencia de hacer un nuevo contrato a razón de B/.150.00 (Ciento Cincuenta Balboas con 00/100), por mes durante un año más, bajo las mismas condiciones del contrato anterior posterior a este tercer (3°) año, el aumento de tarifa mensual no será mayor de B/25.00 (Veinticinco Balboas con 00/100), por mes en cada año de renovación de contrato.

6- El Arrendador permitirá al Arrendatario, bajo mutuo acuerdo hacer mejoras en el local, las cuales serán deducibles de la renta. Las mejoras no pagadas podrán ser retiradas por el Arrendatario al Finalizar este Compromiso.

7- El local no podrá ser usado para Patente de CANTINA.

8- Este Contrato rige a partir del 1° de julio de 1987 (primero de Julio), el cual firmamos, en común acuerdo entre Arrendador y Arrendatarios y testigos abajo firmantes.

En la Escritura Pública N°156 de 4 de septiembre de 1996 consta que el señor Diógenes Santamaría Araúz, le vendió a la señora Vicenta Villarreal de Santamaría la Finca N°5,123, inscrita al Tomo 492, Folio 280, del Registro Público, Sección de la propiedad, Provincia de Chiriquí, ubicada en el Corregimiento de La Concepción, Distrito de Bugaba, por la suma de B/.100.00.

El día 4 de febrero de 1997, la Licda. Beatriz de Rodríguez, en representación del Señor ELIECER HASSIDOFF, presentó una demanda de Aumento Legal del Canon de Arrendamiento, en contra de la Señora VICENTA VILLARREAL DE SANTAMARÍA, porque a su representado se le aumentó el canon de B/.125.00 a B/.250.00, en forma escalonada (ver la foja 3 del expediente administrativo).

El Director General de Arrendamientos, Licdo. Raúl Castellero, resolvió declarar ilegal el alza del canon de Arrendamiento efectuado al local comercial construido sobre la Finca N°5123, inscrita al Tomo 492, Folio 280 del Registro Público, Sección de la Propiedad, Provincia de Chiriquí, ubicado en la vía Interamericana del Distrito de Bugaba.

Dicha Resolución también ordenó a la señora VICENTA VILLARREAL DE SANTAMARÍA devolver o aplicar a los pagos futuros del canon de arrendamiento, el

valor correspondiente a la suma cobrada en exceso en concepto de aumento ilegal de canon, el cual asciende a DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA BALBOAS (B/.2,650.00).

La Resolución N°04-98 R.R. de 3 de marzo de 1998, de la Dirección General de Arrendamientos, resolvió mantener en todas sus partes la Resolución N°09-97 A. I. de 28 de octubre de 1997.

Finalmente, la Resolución N°98-98 de 1 de junio de 1998, del Ministro de Vivienda, resolvió confirmar la Resolución 04-98 R.R. proferida por la Dirección General de Arrendamientos la cual mantiene en todas sus partes la Resolución N°09-97 A.I. de 28 de octubre de 1997, y que ordenó a la señora VICENTA VILLARREAL DE SANTAMARÍA devolver o aplicar a los pagos futuros del canon de arrendamiento el valor correspondiente a la suma cobrada en exceso, en concepto de aumento ilegal del Canon.

IV. Las disposiciones legales invocadas y el concepto en que se consideran infringidas.

a. El literal c, del artículo 1° del Decreto Ejecutivo N°7 de 10 de enero de 1995, que dispone:

¿Artículo 1: Excluir del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, como quedó modificado por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974; salvo lo dispuesto en los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 19, 65 y 68, el artículo 1°, numeral 3 del Decreto No.37 del 15 de mayo de 1974.

a¿

b¿

c. Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados para establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales o docentes.¿

Concepto de la supuesta violación.

La demandante argumenta que la Resolución N°09-97 A.I. de fecha 28 de octubre de 1997, emitida por la Dirección General de Arrendamientos, del Ministerio de Vivienda, ha violado el literal c, del artículo 1° del Decreto Ejecutivo N°7 de 1995, en forma directa por omisión o falta de aplicación, porque, a su juicio, dicha disposición es clara al establecer que todos los contratos de arrendamientos de inmuebles particulares destinados para establecimientos comerciales, quedan fuera del ámbito de aplicación de la Ley N°93 de 4 de octubre de 1973, a partir de la promulgación de dicho Decreto Ejecutivo; es decir, a partir del 24 de enero de 1995.

Agrega que la controversia desatada el 4 de febrero de 1997 sobre el Contrato de Arrendamiento, no debió surtirse ante el Ministerio de Vivienda, sino ante la Jurisdicción Civil.

b. En segundo lugar, se dice infringido el numeral 5, del artículo 56 de la Ley 93 de 1973, que señala:

¿Artículo 56: Créase dentro del Ministerio de Vivienda la Dirección General de Arrendamiento que tendrá las siguientes funciones:

1¿

2¿

3¿

4¿

5¿ Tramitar y decidir quejas y conflictos entre los arrendatarios y arrendadores;¿

Concepto de la supuesta violación.

Al plantear su inconformidad, la parte actora indicó que el Director General de Arrendamientos, del Ministerio de Vivienda, al expedir la Resolución impugnada violó el numeral 5, del artículo 56 de la Ley N°93 de 1973, al subrogarse la competencia propia de la esfera civil para dirimir la controversia suscitada entre el señor ELIECER HASSIDOFF, arrendatario, y señora la VICENTA VILLARREAL DE SANTAMARIA, arrendadora, cuando, según, lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N°7 de 1995, en enero de 1995, el Ministerio de Vivienda ya había dejado de tener competencia para resolver los conflictos que surgieran por razón de ¿¿los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinados para establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales o docentes¿¿

c. En tercer lugar, se indica la infracción del artículo 4 del Código de Comercio, que a la letra dice:

¿Artículo 4°: Si el acto es comercial para una de las partes, todo los contrayentes quedan sujetos a la Ley mercantil en cuanto a las consecuencias y efectos del acto mismo.¿

Concepto de la supuesta violación.

La demandante es del criterio que la Resolución N°09-97 A.I. de 28 de octubre de 1997 violó el artículo 4° del Código de Comercio, en forma directa por omisión o falta de aplicación, porque, según ella, el contrato celebrado originalmente entre los señores DIOGENES SANTAMARIA ARAUZ, por un lado, y ELIECER HASSIDOF Y OTROS, por el otro, era un acto comercial para las partes; ya que su objeto era el arrendamiento de un local comercial y las partes eran comerciantes, tal como se consigna en el mismo.

Añade la demandante que ese contrato estaba vigente a la fecha en que la controversia fue sometida a la dirimencia del Ministerio de Vivienda, y que por esa razón el Director General de Arrendamientos debió considerar que el mismo no estaba sujeto al ámbito de aplicación de la Ley 93 de 1973 sino que estaba sujeto a la esfera privada, y, más específicamente, a la Ley mercantil, ya que así lo había dispuesto el Decreto Ejecutivo N°7 de 10 de enero de 1995.

d. En cuarto lugar, dice infringido el artículo 456 del Código Judicial, que a la letra dice:

¿Artículo 456: El procedimiento civil regula el modo como deben tramitarse y resolverse los procesos civiles cuyo conocimiento corresponde al Organo Judicial y a los funcionarios que determinan este Código y otras Leyes.¿

Concepto de la supuesta violación.

La parte actora considera que la disposición jurídica invocada fue vulnerada en el concepto de violación directa por omisión o falta de aplicación, porque considera que el Contrato de Arrendamiento, objeto de la presente controversia, fue excluido del ámbito de aplicación del Derecho Público, por el Decreto Ejecutivo N°7 de 10 de enero de 1995, y que por consiguiente, el Director General de Arrendamiento debió abstenerse de conocer de la demanda, porque la decisión correspondía a la esfera judicial y no a la esfera administrativa del Ministerio de Vivienda.

e. Finalmente, se invoca como vulnerado el artículo 3 del Código Civil, que dice:

¿Artículo 3: Las Leyes no tendrán efecto retroactivo en perjuicio de derechos adquiridos.¿

Concepto de la violación.

La parte actora es del criterio que el Director General de Arrendamiento, del Ministerio De Vivienda violó el artículo 3 del Código Civil, en forma directa por omisión o falta de aplicación, porque dicha disposición es clara al señalar que él no podía aplicar la Ley N°93 de 1973 retroactivamente, en perjuicio de los derechos adquiridos de ella, en calidad de arrendadora, y mucho menos condenarla al pago de la suma de B/.2,650.00, al arrendatario.

III. Criterio de la Procuraduría de la Administración.

Este Despacho, como lo indicamos al inicio, actúa en el proceso en interés de la legalidad, por razón que en él intervinieron dos partes procesales, que se disputaban sus intereses particulares en el curso de la vía gubernativa.

En ese sentido, nos remitimos a la Ley N°93 de 1973 (por la cual se dictan medidas sobre arrendamientos y se crea el Ministerio de Vivienda), para determinar si existe fundamento jurídico en los planteamientos expuestos por la parte actora.

El artículo 1° de la Ley N°93 de 1973, en su texto original, dispone que es de orden público el arrendamiento de bienes inmuebles particulares, destinados para habitación, establecimientos comerciales, establecimientos industriales y docentes, que se regulan por medio de esa Ley.

El artículo 1° de la Ley N°93 de 1973 fue reformado por el artículo 1° de la Ley N°28 de 12 de marzo de 1974, que ¿entre otras cosas¿ dispuso: ¿Salvo lo dispuesto en los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 19, 65, 66 y 68, el Órgano Ejecutivo podrá excluir del ámbito de aplicación de esa Ley, por medio de Decreto y con base a tramos de arrendamiento y otras características, los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles que se regirán por la libre contratación.¿

Para desarrollar esa Ley, el Órgano Ejecutivo emitió el Decreto N°37 de 15 de mayo de 1974, por el cual se excluye del ámbito de aplicación de la Ley N°93 de 1973, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que se rigen por la libre contratación, tal como lo dispuso la Ley N°28 de 12 de marzo de 1974.

El artículo 1° del Decreto N°37 de 1974, estableció -¿entre los contratos de arrendamiento excluidos-- aquellos que se refieren a bienes inmuebles particulares destinados a: establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes, cuyo canon de arrendamiento sea superior a la suma de quinientos balboas (B/.500.00) mensuales.

Una interpretación a contrario sensu, nos indica que los bienes inmuebles particulares destinados a: establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes, cuyo canon de arrendamiento sea inferior a la suma de quinientos balboas (B/.500.00) mensuales quedan sometidos al ámbito de aplicación de la Ley N°93 de 1973.

En la situación in examine, es necesario remitirnos al Contrato de Arrendamiento, para determinar si el mismo se rige o no por las normas de la Ley N°93 de 1973.

El Contrato de Arrendamiento entró en vigencia, a partir del 1° de julio de 1987, tal como se evidencia en la Cláusula Octava, visible en la foja 8 del expediente administrativo.

El canon pactado fue de B/.125.00, el cual estaría vigente durante el plazo de 18 meses, según lo indica la cláusula cuarta del Contrato de Arrendamiento.

Si el contrato entró en vigencia el día 1° de julio de 1987, significa que el canon de B/.125.00 se aplicaría hasta el día 1° de enero de 1989.

La cláusula cuarta permitía prorrogar el Contrato de Arrendamiento, por seis meses más con ese canon, lo que nos indica que, hasta el día 1° de julio de 1989, el canon era de B/.125.00, tal como se evidencia en las fojas 11 a 13 del expediente administrativo.

Hasta esa fecha, el Contrato de Arrendamiento estaba incluido en el ámbito de aplicación de la Ley N°93 de 1973, a la luz del artículo 1° del Decreto N°37 de 1974, porque el canon era menor a B/.500.00.

La cláusula quinta del Contrato de Arrendamiento permitía hacer un nuevo contrato, cuyo canon mensual era de B/.150.00, por el plazo de un año, con las mismas condiciones del contrato anterior; es decir, desde el 1° de julio de 1989 hasta el 1° de julio de 1990.

En el expediente administrativo no se evidencia la existencia de un nuevo contrato; sin embargo, los recibos de pago, visibles de la foja 12 a la 14 nos muestran que los arrendatarios pagaban un canon de B/.150.00.

Ello nos lleva a pensar que hubo un aumento ilegal del canon, porque ni las partes ni la Dirección Regional de Arrendamiento exhiben o hacen referencia a un nuevo contrato, en el que se pactara el canon de B/.150.00, y que cumpliera con los requisitos exigidos en el artículo 5 de la Ley N°93 de 1973, que a la letra dice:

¿Artículo 5: Todo contrato de arrendamiento deberá formalizarse por escrito en formatos suministrados por la Dirección General de Arrendamientos y expresará: fecha, nombres, apellidos, número de cédula de identidad personal y domicilio de los contratantes; el bien inmueble o parte del que comprenda el arrendamiento con expresión del número, calle o plaza y corregimiento en que esté ubicado; el número catastral de la finca, tomo y folio de su inscripción y cualesquiera otras indicaciones sobre la misma; valor en dinero que representa el canon de arrendamiento, aunque se convenga el pago de servicios o en especies distintas; el término de duración y el destino que se le da al inmueble arrendado."

En concordancia con la norma citada, el artículo 38 de la Ley N°93 de 1973, adicionado por la Ley N°28 de 12 de marzo de 1974, le atribuye al Ministerio de Vivienda la facultad de aumentar los cánones de arrendamiento, inclusive los tramos de cánones.

Siendo así, el arrendador debió solicitar al Ministerio de Vivienda la autorización del aumento del canon a B/.150.00, tal como lo dispone el párrafo final del artículo 38 de la Ley N°93 de 1973, mismo que remite al procedimiento establecido en el Decreto Ejecutivo N°43 de 2 de junio de 1978.

Retomando nuestro análisis del Contrato, nos encontramos que la cláusula quinta del Contrato de Arrendamiento permitía al arrendador aumentar B/.25.00 más al canon, al finalizar el tercer año del Contrato de Arrendamiento.

Ello significa que desde el 2 de julio de 1990, en adelante, se pagaría un canon de B/.175.00, como se evidencia de la foja 15 a la 25 del expediente administrativo.

No obstante, ello estaba sujeto a la autorización previa de la Dirección Regional de Arrendamiento, tal como lo indicamos en párrafos anteriores.

Recordemos que el artículo 37 de la Ley N°93 de 1973, es prístino al indicar que el aumento ilegal del canon de arrendamiento, no obliga a los arrendatarios.

El canon de B/.175.00 se mantuvo, incluso, después de la venta del bien inmueble en septiembre de 1996, porque en la foja 23 vuelta, del expediente administrativo, se puede observar el recibo de pago de diciembre de ese año.

El aumento del canon de B/.125.00 a B/.150.00 y B/.175.00, hasta el 24 de enero de 1995, indiscutiblemente violentó la normativa contenida en la Ley N°93 de 1973, la Ley N°28 de 1974 y el Decreto Ejecutivo N°43 de 1978, por lo que somos del criterio que sí se produjo un aumento ilegal del canon.

Ahora nos corresponde analizar si los cobros que efectuó la nueva arrendadora se consideran aumento ilegal del canon o no.

Para contestar esta pregunta, es necesario analizar tres aspectos que consideramos relevantes:

En primer lugar, en el año 1995 se expidió el Decreto Ejecutivo N°7 de 10 de enero de ese año, por el cual se excluyeron una serie de contratos de arrendamientos del ámbito de aplicación de la Ley N°93 de 1973; por consiguiente, quedaron sujetos a la libre contratación.

En segundo lugar, el Decreto Ejecutivo N°7 de 10 de enero de 1995 entró en vigencia, a partir de su promulgación; es decir, el día 24 de enero de 1995, según se observa en la Gaceta Oficial N°22,709.

En tercer lugar, la arrendadora, señora Virginia Villarreal de Santamaría compró, en el mes de septiembre de 1996, el bien inmueble identificado como la Finca N°5,123, inscrita al Tomo 492, Folio 280, del Registro Público, Sección de la Propiedad, Provincia de Chiriquí, ubicada en el Corregimiento de La Concepción, Distrito de Bugaba, tal como consta en la Escritura Pública N°156 de 4 de septiembre de 1996, por la suma de B/.100.00.

Estos tres elementos conjugados, nos permitirán determinar la legalidad o ilegalidad del canon que se cobraba a los arrendatarios.

El artículo 1° del Decreto Ejecutivo N°7 de 10 de enero de 1995, por una parte, estableció excepciones a la exclusión del ámbito de aplicación de la Ley N°93 de 1973 y, por la otra, excluyó algunos bienes inmuebles del radio de acción de la Ley N°93 de 1973.

Excepciones a la exclusión del ámbito de aplicación de la Ley N°93 de 1973:

? Artículo 4 de la Ley N°93 de 1973, que prohíbe la discriminación en materia de arrendamientos.

? Artículo 5 de la Ley N°93 de 1973, que exige la formalización de un Contrato escrito, suministrado por la Dirección General de Arrendamientos.

? Artículo 6 de la Ley N°93 de 1973, que obliga al arrendador a entregar al MIVI una copia del contrato de arrendamiento.

? Artículo 7 de la Ley N°93 de 1973, que permite el ejercicio de un oficio o profesión en una casa arrendada para habitación, con ciertos límites.

? Artículo 8 de la Ley N°93 de 1973, que requiere que las casas destinadas a habitación reúnan las condiciones mínimas.

? Artículo 10 de la Ley N°93 de 1973, que se refiere al término de duración y prórroga del Contrato de Arrendamiento de bienes inmuebles destinados a habitación.

? Artículo 13 de la Ley N°93 de 1973, que exige la consignación del depósito.

? El artículo 16 de la Ley N°93 de 1973, que otorga una preferencia para los arrendatarios que viven en edificios que se incorporen al Régimen de Propiedad Horizontal.

? El artículo 19 de la Ley N°93 de 1973, que dispone que los subarrendos deben contar con el consentimiento del arrendador.

? El artículo 65 de la Ley N°93 de 1973, que describe las sanciones por infracción de la Ley.

? El artículo 66 de la Ley N°93 de 1973, que exige la comparecencia de las partes ante el MIVI.

? El artículo 68 de la Ley N°93 de 1973, que establece la obligación de entregar las sumas retenidas en concepto de depósitos, al MIVI.

? El artículo 1°, numeral 3, del Decreto N°37 de 15 de mayo de 1974, que se refiere a los contratos de arrendamientos de habitaciones amuebladas en bienes inmuebles particulares, destinados a esa actividad, en forma permanente u ocasional, siempre que el lapso de ocupación no sea mayor de tres (3) meses.

Los bienes inmuebles excluidos del radio de acción de la Ley N°93 de 1973:

a. Los contratos de arrendamiento de habitaciones amuebladas en bienes inmuebles particulares destinados a esa actividad en forma permanente u ocasional.

b. Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares desocupados y destinados para habitación, que se celebren a partir de la vigencia del Decreto Ejecutivo N°7 de 1995.

c. Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinado para establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales o docentes.

De lo anterior se infiere que los locales comerciales quedaron excluidos del ámbito de aplicación de la Ley N°93 de 1973, a partir del día 24 de enero de 1995 (día de la promulgación y entrada en vigencia del Decreto Ejecutivo N°7 de 1995), fecha ésta anterior al traspaso, mediante venta, a la señora Virginia Villarreal de Santamaría.

Lo anterior significa que el Contrato de Arrendamiento, heredado por la nueva arrendataria, tenía que cumplir con lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N°7 de 1995.

Los considerandos del Decreto Ejecutivo N°7 de 10 de enero de 1995 son enfáticos al indicar textualmente que: “el tiempo transcurrido hace necesario adecuar a la nueva realidad los tipos de contratos de arrendamientos sujetos a la Ley 93 de 4 de octubre de 1973” (G.O.22,709 de 24 de enero de 1995, página 6).

Siendo así, el Contrato de Arrendamiento en referencia, que en un inicio estaba supeditado a la Ley N°93 de 1973, por mandato expreso del Decreto N°7 de 1995, pasó a regirse por la libre contratación.

Ello valida el criterio emitido por la demandante, a través de su apoderado legal, al indicar que el Ministerio de Vivienda ya no era la autoridad competente para atender el alza ilegal del canon.

Por lo tanto, aceptamos que la Resolución impugnada y sus actos confirmatorios infringieron las siguientes disposiciones jurídicas invocadas por la demandante:

1. El artículo 1° del Decreto Ejecutivo N°7 de 1995, porque su tenor literal no fue acatado por las autoridades del MIVI.

2. El artículo 56 de la Ley N°93 de 1973, que señala las atribuciones del Ministerio de Vivienda, porque el mismo no era aplicable al caso sub júdice.

3. El artículo 456 del Código Judicial, relativo al procedimiento civil, porque el Organo Judicial es la autoridad competente para conocer las reclamaciones planteadas por el señor Eliecer Hassidoff, como consecuencia del canon de arrendamiento que le está cobrando la señora Virginia Villarreal de Santamaría.

Por otra parte, consideramos que no se ha infringido el artículo 4 del Código de Comercio, que se refiere a la aplicación de la Ley Comercial, porque el arrendamiento se regirá por las disposiciones que contiene el Código Civil, sobre ese tópico.

Tampoco consideramos infringido el artículo 3 del Código Civil, relativo a la retroactividad de la Ley, porque la actuación del MIVI, en ningún momento pretendió aplicar, en forma retroactiva, la Ley N°93 de 1973.

Recordemos que el Contrato de Arrendamiento, originalmente, se rigió por la Ley N°93 de 1973. A juicio de las autoridades administrativas, el carácter indefinido de dicho contrato permitía que el Contrato siguiera rigiéndose por las normas de esa Ley; criterio que no compartimos, porque consideramos que, independientemente que el contrato sea definido o no, el mismo debe acatar lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo N°7 de 1995.

Antes de finalizar, queremos destacar el hecho que la demanda de aumento ilegal del canon presentada por el señor Eliecer Hassidoff, en la vía gubernativa, incluía el cobro de los cánones, superiores a los B/.125.00 iniciales, recibidos por el señor Diógenes Santamaría, esposo de la actual arrendadora y demandante, y en ese sentido, sí

consideramos válidos los argumentos planteados por las autoridades del MIVI, en las Resoluciones impugnadas.

De allí nuestra solicitud a los Señores Magistrados, para que tomen en consideración los planteamientos que hemos expuesto en la presente Vista Fiscal, y se pronuncien en consecuencia.

Pruebas: Aceptamos las pruebas aducidas junto con la demanda, porque cumplen con las formalidades exigidas por el Código Judicial.

Aducimos como fuente de prueba, el expediente contentivo de la actuación en la vía gubernativa.

Derecho: Aceptamos parcialmente el invocado, tal como se indicó en párrafos superiores.

Del Señor Magistrado Presidente,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

AMdeF/5/mcs.

Licdo. Víctor L. Benavides P.
Secretario General