

Vista N°117

9 de marzo de 2004

**Proceso Contencioso  
Administrativo de  
Plena Jurisdicción**

Interpuesto por el Licenciado Diener Vinda en representación de **Ángela Ibérico Montenegro**, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N° 07-03D de 24 de febrero de 2003, dictada por el **Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda**, y para que se hagan otras declaraciones.

**Concepto.**

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

Como lo hacemos habitualmente, concurrimos respetuosamente ante ese Honorable Tribunal de Justicia, con la finalidad de emitir concepto en la Demanda Contencioso Administrativa de Plena Jurisdicción que se enuncia en el margen superior del presente escrito.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 5, numeral 4, Libro Primero, de la Ley N°38 de 31 de julio de 2000, que aprueba el Estatuto Orgánico de la Procuraduría de la Administración, intervenimos en interés de la Ley en los procesos contencioso administrativos de plena jurisdicción en los que se impugnen resoluciones que hayan decidido procesos en vía gubernativa, en los cuales haya habido controversia entre particulares por razón de sus propios intereses.

**I. La pretensión de la parte demandante consiste en lo siguiente:**

Se pide a su Digno Tribunal que declare nula, por ilegal, la Resolución N°07-03D de 24 de febrero de 2003, dictada por el Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, mediante la cual se resuelve revocar en todas sus partes la Resolución de Desahucio N°02-2002D del 12 de septiembre de 2002 y se ordena el desahucio de la

arrendataria ANGELA IBERICO MONTENEGRO, del apartamento N°1, Edificio N°4, ubicado en Calle 7ª, Corregimiento de Parque Lefevre.

Como consecuencia de la anterior declaración pide se declare que el arrendador, señor Roberto Nicholson, no logró probar que necesitaba el apartamento arrendado para uso personal; que la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda no debió revocar la Resolución N°02-02D del 12 de septiembre expedida por al Comisión de Vivienda N°2 que decidió negar el desahucio; y que la señora ANGELA IBERICO MONTENEGRO tiene derecho a que se le respete el contrato de arrendamiento de vivienda existente y, por tanto, a permanecer y continuar como arrendataria del apartamento N°1, Edificio N°4, ubicado en Calle 7ª, Corregimiento de Parque Lefevre.

**II. La disposición legal infringida y el concepto de violación:**

a) La parte actora estima como violado el artículo 46 de la Ley 93 de 1973, que dice:

**"Artículo 46:** Sólo se admitirá la solicitud de desahucio cuando el propietario necesitare el inmueble arrendado para su uso personal o de algún miembro de su familia hasta el tercer grado de consanguinidad, o cuando el inmueble se someta al Régimen de Propiedad Horizontal en los términos del artículo 16, o para su demolición y construcción posterior de un nuevo edificio, lo cual debe ser debidamente comprobado mediante declaración jurada del solicitante o la presentación del permiso de demolición, según el caso. En caso de que el solicitante o el familiar no ocupen el inmueble dentro de los tres (3) meses siguientes a la resolución que decretó el desahucio, el responsable será sancionado con multa hasta de B/.1,500.00, sin excluir la indemnización a la cual podrá ser condenado por los daños y perjuicios causados."

Desde la óptica del apoderado judicial de la recurrente, la norma citada ha sido violada directamente por comisión, al desconocer el derecho de la arrendataria a que no se admita ni se decrete el desahucio por razones de uso personal del arrendador, si no se comprueba debidamente mediante declaración jurada. A su juicio, la violación es evidente cuando el propio arrendador en la misma diligencia de declaración jurada manifiesta que dicho apartamento lo necesita para las oficinas de una sociedad denominada NICHOLSON BIENES RAICES, S.A., lo cual indica que no es para uso personal.

b) Considera violados los artículos 792 del Código Judicial y 177 de la Ley N°38 de 31 de julio de 2000, que establecen lo siguiente:

Código Judicial.

**"Artículo 792:** Para que sean apreciadas en el proceso las pruebas deberán solicitarse, practicarse o incorporarse al proceso dentro de los términos u oportunidades señaladas al efecto en este Código.

Sin embargo, las pruebas incorporadas en el expediente que se hayan practicado con intervención de las partes ya vencido el término probatorio, siempre que hayan sido ordenadas por resolución ejecutoriada, serán consideradas en la decisión.

Se podrá considerar en la decisión las pruebas practicadas con intervención de las partes en los casos en que se declare la nulidad de lo actuado sin que el vicio que causó la nulidad haya ocurrido en la práctica de las pruebas. Del mismo modo, podrán utilizarse en el proceso las pruebas practicadas con intervención de las partes en un proceso anulado y cuya práctica no haya incidido en la declaratoria de nulidad."

- o - o -

Ley N°38 de 2000.

**"Artículo 177:** Si el apelante ha anunciado que utilizará nuevas pruebas en la segunda instancia, se señalará un

término de cinco días hábiles para que el recurrente presente y proponga las pruebas que pretenda utilizar. En la misma resolución se concederá a la contraparte un término de cinco días, subsiguiente al anterior, para que ésta presente y proponga contrapruebas.

Considera estas normas han sido violadas en quebrantamiento de las formalidades legales, pues se permitió al arrendador que incorporara pruebas en segunda instancia las cuales no se presentaron en el acto de audiencia en primera instancia, ni se anunciaron en el acto de interposición del recurso de apelación, por lo que su incorporación y valoración en el acto de impugnado vulnera estos preceptos al no cumplirse con las formalidades legales.

c) Por último, se presentan como infringidos los artículos 895 y el primer párrafo del artículo 896 del Código Judicial:

**"Artículo 895:** La confesión que hace la parte libre y deliberadamente ante el juez, antes o después de iniciado el proceso, en cualquier acto procesal, se llama judicial. Es confesión extrajudicial la que no se halla comprendida en ninguno de los actos de que se trata en el párrafo anterior."

- o - o -

**"Artículo 896:** La confesión hecha en juicio probará contra el que la hizo, aunque sea en otro proceso distinto.  
..."

Se indica que la violación se da de forma directa por omisión, debido a que la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda no aplicó estos preceptos al acto de confesión rendido por el arrendador en la propia declaración jurada que él elaboró, firmó y presentó conjuntamente con su demanda de desahucio y en diligencia de declaración jurada rendida frente a la Comisión de Vivienda N°2, en la que de forma categórica afirmó el inmueble sería utilizado para las oficinas de Nicholson Bienes Raíces, S.A., y no para él.

### **III. Contestación de la demanda por el arrendador.**

a) En cuanto a la violación del artículo 46 de la Ley N°93 de 1973, señala el abogado del arrendador no existe tal, pues su representado, al solicitar el desahucio de la señora **Ángela Ibérico Montenegro**, cumplió con todos los requisitos exigidos por la norma. Agrega que la declaración jurada presentada como prueba del uso que se le iba a dar al inmueble señalaba era para las oficinas de su cliente y que la ley no limita el "uso personal" a vivienda, puesto que el apartamento puede ser utilizado para realizar alguna actividad comercial.

b) Sobre la violación del 792 del Código Judicial y 177 de la Ley N°38 de 2000, indica no existe infracción alegada, toda vez que si bien las pruebas fueron presentadas no fueron consideradas al emitirse el fallo a favor.

c) Refuta la violación de los artículos 895 y 896 del Código Judicial, al alegar que su representado ha confesado la verdad como requisito para que le otorgaran el desahucio, es decir, que necesitaba el local para su uso personal, para llevar a cabo la actividad de la que normalmente derivan sus ingresos.

### **IV. Concepto de la Procuraduría de la Administración.**

Este Despacho considera acompaña la razón a la demandante, pues si bien la declaración jurada es un elemento fundamental para admitir una solicitud de desahucio, no es definitiva si de ella u otros medios de prueba se desprende no existe la necesidad real del arrendador de ocupar el inmueble.

A nuestro juicio, si bien el artículo 46 de la Ley N°93 de 1973, norma que se señala como infringida, establece que sólo se admitirá la solicitud de desahucio cuando el propietario necesitare el inmueble arrendado para su uso

personal y que este hecho se compruebe mediante declaración jurada del solicitante, no significa que esta prueba no pueda ser evaluada en su conjunto, tanto en lo que favorece como en lo que desfavorece a la parte que la propone, de acuerdo al principio de comunidad de la prueba o unidad de la prueba.

El Doctor Jorge Fábrega sostiene sobre este principio que: "El Juez debe tomar en cuenta ilimitadamente la prueba, a favor, o en contra, de cualquiera de las partes. La prueba es común a las partes. Afecta a todos según su valor objetivo, independientemente del fin que persiguió la parte que la aportó. No se puede renunciar a una prueba que ha sido incorporada al proceso, ni siquiera con el consentimiento de la parte contraria, ya que la prueba tiene valor o carece de él y que lo que caracteriza la prueba es su elemento intelectual y no volitivo". (FABREGA, Jorge. Estudios Procesales, tomo II. Panamá; Edit. Jurídica Panameña. 1990. p. 892).

En ese sentido, se observa en la declaración jurada rendida por el señor Roberto Nicholson, que afirma: "Soy propietario del inmueble N°4, ubicado en calle 7ª corregimiento de Parque Lefevre, distrito y provincia de Panamá. que he solicitado desahucio para el apartamento No.1, de dicho inmueble **el cual será utilizado para oficinas de Nicholson Bienes Raíces, S.A.**". Véase foja 24 del expediente.

Luego, está claro el señor Roberto Nicholson no solicita el desahucio del apartamento N°1 del inmueble N°4, ubicado en calle 7ª, corregimiento de Parque Lefevre, de su propiedad según consta en la certificación del Registro Público a foja 32, para su uso personal, para el desarrollo de una actividad como profesional independiente u otra similar, sino para el uso de la persona jurídica denominada Nicholson Bienes Raíces, S.A., persona distinta y diferente de la suya.

En ese sentido, el artículo 251 del Código de Comercio claramente señala la sociedad mercantil constituida con arreglo a las disposiciones de este Código, tendrá personalidad jurídica propia y distinta de la de los socios para todos sus actos y contratos.

Si bien es cierto el demandante comparte con la sociedad anónima el nombre Nicholson, se trata de dos personas separadas tanto en sus derechos como en sus obligaciones, como se pone de manifiesto en la copia del contrato de arrendamiento suscrito entre Nicholson Bienes Raíces, S.A. (persona jurídica), y Roberto Antonio Nicholson Sierra (persona natural), documento aportado por el señor Roberto Antonio Nicholson Sierra con su solicitud de desahucio para uso personal. A foja 43.

En consecuencia, se concluye Roberto Nicholson Sierra no cumplió con la exigencia del artículo 46 de la Ley N°93 de 1973, pues presentó una declaración jurada solicitando el desahucio del apartamento N°1, Edificio N°4, ubicado en Calle 7ª, Corregimiento de Parque Lefevre, para el uso de una sociedad anónima denominada Nicholson Bienes Raíces, S.A., y no para su uso personal.

Por todo lo anterior, solicitamos a la Honorable Sala Tercera declare ES ILEGAL la Resolución N°07-03D de 24 de febrero de 2003, dictada por el Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, y acceda a las demás declaraciones solicitadas por la parte actora.

**V. Pruebas:** Aducimos el expediente administrativo completo de la actuación demandada, mismo que puede ser solicitado al Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda.

**Del Señor Magistrado Presidente,**

**Licda. Alma Montenegro de Fletcher**  
**Procuradora de la Administración**

AMdeF/17/mcs.

Licdo. Víctor L. Benavides P.  
Secretario General