

15 de abril de 1999

Proceso Contencioso
Administrativo de
Plena Jurisdicción.

Concepto.- Interpuesta por el Licdo. Francisco Lay en representación de Griselda de Herrera, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°26-98 R. de C. fechada 19 de mayo de 1998, dictada por la Comisión de Vivienda N°3, el acto confirmatorio y para que se hagan otras declaraciones.

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

En virtud del traslado que nos ha conferido vuestro Augusto Tribunal de Justicia, de la demanda Contencioso Administrativa de Plena Jurisdicción, mediante providencia fechada 14 de enero de 1999 - visible a foja 16 del cuadernillo judicial -, procedemos a emitir nuestro Concepto de conformidad con lo establecido en el numeral 3, del artículo 348 del Código Judicial, en los siguientes términos.

I. Las peticiones de la parte demandante, son las siguientes:

El apoderado judicial de la señora Griselda de Herrera, ha solicitado a los Señores Magistrados que conforman ese Augusto Tribunal de Justicia, declaren nula, por ilegal, la Resolución N°26-98 R. de C. con fecha 19 de mayo de 1998, expedida por la Comisión de Vivienda N°3, por medio de la cual se le niega la Rescisión de Contrato de Arrendamiento. (Cf. f. 1 y 2 del cuadernillo judicial)

Asimismo, ha pedido que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°50-98 V. calendada 26 de agosto de 1998, dictada por el Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, mediante la cual se confirma en todas sus partes la Resolución de primera instancia. (Cf. f. 3 y 4 del cuadernillo judicial)

Como consecuencia de las declaraciones anteriores, el representante judicial de la señora de Herrera ha solicitado a la Honorable Sala Tercera que ordenen la Rescisión del Contrato de Arrendamiento N°V/N°000676 fechado 25 de abril de 1974, suscrito entre Sebastián Sastre C. y el señor Joaquín A. Meis G., y soliciten a la Corregiduría de Bella Vista proceda con el Lanzamiento del señor Joaquín Meis G., del apartamento N°2, del edificio N°32, situado en Vía Brasil, Corregimiento de Bella Vista.
Concepto de la Procuraduría de la Administración.

El apoderado judicial de la parte demandante, estima como infringido el artículo 9 de la Ley 93 de 1973, que a la letra expresa:

¿Artículo 9: Ningún contrato de arrendamiento o la prórroga de él, podrá celebrarse por un término menor de tres (3) años; el arrendamiento (sic) tendrá derecho a que se le prorrogue, por igual término en caso de que al vencerse el contrato estuviera al día en sus pagos. Si el arrendador rehusare recibir el importe del canon de arrendamiento el arrendatario podrá depositarlo en la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda. La constancia correspondiente que se le expida acreditará haber verificado sus pagos y para todos los efectos legales se entenderá prorrogado el contrato.¿

Como concepto de la violación, la actora explicó lo que a seguidas se copia:

¿El acto atacado ha violado por interpretación errónea esta norma en su integridad, ya que para negar la solicitud de resolución de contrato aplicó solamente una parte de este

artículo, es decir, no se aplicó efectivamente en lo referente a que el arrendador se rehusó a recibir el importe del canon de arrendamiento y nada se dijo en este sentido.

Además, al expedirse la Resolución atacada aún no se había decidido si el pago por consignación, que fué (sic) la vía escogida por el arrendatario, correspondía a los meses que éste último afirma haber depositado y si la Administración del edificio donde reside el arrendatario tenía el derecho a recibir ese importe, interpretándose esta norma en sentido contrario a su verdadero sentido, disintiéndose del criterio legal correspondiente.¿ (Cf. f. 12 del cuadernillo judicial)

Antes de proceder a emitir nuestro Concepto en torno a la violación que se le endilga a las Resoluciones N° 26-98 R de C. y N°50-98 V. ambas emitidas por el Ministerio de Vivienda, consideramos prudente realizar una breve interpretación de lo preceptuado en el artículo 9 de la Ley 93 de 1973. A continuación explicamos:

Primeramente, ésta disposición legal le concede al arrendatario el beneficio de obtener el goce de una vivienda por medio de un contrato de arrendamiento, el cual debe tener un plazo no menor de tres (3) años, con derecho a ser prorrogable a la fecha de su vencimiento, pero, si no se encuentra en mora.

También le concede al arrendatario, la facultad de concurrir ante la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, para que éste deposite el canon de arrendamiento previamente establecido por el arrendador, en la eventualidad que el arrendador se niegue a recibir el citado importe y, así poder cumplir con las cláusulas contractuales convenidas.

Como consecuencia de lo anterior, la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, deberá extenderle al arrendatario una constancia que acredite los pagos efectuados, con lo cual se entenderá que el contrato puede ser prorrogado, pues, no se encuentra en mora.

Ahora bien, al realizar un análisis de las piezas procesales aportadas al caso bajo estudio y el expediente administrativo, observamos que el apoderado judicial de la demandante interpuso demanda de Rescisión de Contrato, contra el señor Joaquín Meis el cual ocupa el apartamento N°2 del Edificio N°32, ubicado en la Vía Brasil Corregimiento de San Francisco, puesto que a su juicio el arrendatario se encontraba en mora al vencimiento del contrato. (Ver f. 1 a 3 del exp. adm.)

Entre las pruebas aportadas, por el representante judicial de la señora Griselda de Herrera con su libelo de demanda, se encuentran una copia del Contrato de Arrendamiento identificado con el número V/N°000676 fechado 25 de abril de 1974 y, una copia de dos recibos expedidos por la arrendadora, en concepto de pago de canon de arrendamiento, correspondientes a los meses de enero y febrero del año 1998, cánones vencidos y no pagados por el señor Meis. (Cf. f. 4 y 7 del exp. adm.)

En virtud de la demanda interpuesta, el Ministerio de Vivienda admitió la misma y expidió una boleta de citación para el señor Joaquín Meis, para que compareciera ante sus oficinas para deslindar responsabilidades.(Cf. f. 8 y 9 del exp. adm.)

Luego, apreciamos que el señor Joaquín Meis concurrió ante el Presidente de la Comisión de Vivienda N°3, y a través del Licdo. Pedro Meilán presentó sus descargos, contra la demanda incoada por el representante judicial de la señora Griselda de Herrera.

Cabe destacar que, el apoderado judicial del señor Meis aportó con su libelo de contestación de demanda, copia del Contrato de Arrendamiento celebrado entre Sebastián Sastre y su representado, fechado 22 de septiembre de 1971, copia de los recibos de pago del canon de arrendamiento, correspondientes a los meses de diciembre

del año 1997 y enero de 1998, y copia de la Nota N°7C00-59-98 calendada 20 de febrero de 1998, emitida por la Presidenta de la Comisión de Vivienda N°3, la cual hace constar que el Licdo. Pedro Meilán consignó la suma de doscientos cincuenta balboas (B/.250.00), en concepto de pago del canon de arrendamiento del apartamento N°2 del Edificio N°32, a favor del señor Joaquín Meis. (Cf. f. 14 a 16 del exp. adm.)

La lectura de las constancias procesales enunciadas en párrafos anteriores, evidencia que el Señor Joaquín Meis se encontraba paz y salvo en el pago del canon de arrendamiento, cuando el apoderado judicial de la señora Griselda de Herrera presentó el día 26 de febrero de 1998, su demanda de Rescisión de Contrato; toda vez que, el señor Meis concurrió el día 20 de febrero de 1998, ante la Comisión de Vivienda N°3 del Ministerio de Vivienda, para efectuar el pago del canon de arrendamiento a través de una consignación.

Por lo expuesto, somos de la opinión que, es incongruente que la demandante alegue, en su solicitud de Rescisión de Contrato, que el señor Joaquín Meis no estaba al día en los pagos del canon de arrendamiento.

Por otra parte, somos del criterio que, las Resoluciones impugnadas no debían hacer alusión a la negación del arrendador a recibir el importe del canon de arrendamiento, puesto que el apoderado judicial de la demandante solicitó la Rescisión del Contrato de Arrendamiento, celebrado entre Sebastián Sastre y el señor Joaquín Meis, en consecuencia la Comisión de Vivienda N°4 del Ministerio de Vivienda, sólo debía pronunciarse sobre los hechos pedidos, en el libelo de la demanda.

Debemos indicar que el presente litigio surgió paralelamente con el Pago por Consignación; por ende, al presentar la actora, a través de apoderado judicial, una demanda de Rescisión de Contrato ante la Comisión de Vivienda N°4, era procedente que ésta iniciara el proceso en forma independiente, ya que si bien, el Pago por Consignación guardaba estrecha relación con la misma, no podemos obviar que, ésta fue presentada ante otro Tribunal ¿ Comisión de Vivienda N°3 -.

No obstante, estimamos que, la Comisión de Vivienda N°3 deberá pronunciarse a través de un nuevo proceso gubernativo, sobre el Pago por Consignación y deslindar a quién le corresponde la entrega del importe del canon de arrendamiento, del apartamento N°2, del Edificio N°32 ubicado en la Vía Brasil, Corregimiento de San Francisco, después que culmine el proceso sub júdice, en la Honorable Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia.

Por lo anterior, consideramos que la Resolución N°26-98 R. de C. fechada 19 de mayo de 1998, no ha infringido el artículo 9 de la Ley 93 de 1973.

b.- El apoderado judicial de la recurrente, ha señalado como infringido el artículo 1066 del Código Civil, que reza de la siguiente manera:

¿Artículo 1066: Hecha debidamente la consignación y declarada procedente, el tribunal mandará cancelar la obligación.

Mientras el acreedor no hubiere aceptado la consignación o no hubiere recaído la declaratoria judicial de que está bien hecha, podrá el deudor retirar la cosa o cantidad consignada, dejando subsistente la obligación.¿

Como concepto de la violación, el apoderado judicial de la demandante alegó lo que a seguidas se transcribe:

¿Al no aplicar esta norma, la Resolución N°26-98 R. de C. negó la solicitud de resolución (rescisión¿) de contrato.

Este artículo indica claramente que tiene que existir una declaración procedente para que se entienda verificado el pago.

Es más, en el propio Ministerio de Vivienda se notifica al acreedor de la consignación para que este conste se ñacepta (sic) o no el pago, luego se realiza una audiencia y después se expide una resolución.

Esto indica que el propio Ministerio de Vivienda entiende que la sola consignación no prorroga automáticamente el contrato.

Si se hubiera aplicado este artículo se habría concedido la solicitud de resolución (rescisión;) del contrato.¿ (Cf. f. 12 del cuadernillo judicial)

No compartimos los argumentos vertidos por el apoderado judicial de la demandante, porque en párrafos anteriores hemos dejado plasmado que la demanda que originó el proceso bajo estudio y la presentación del Pago por Consignación, surgieron paralelamente; dado que, la primera fue presentada el día 26 de febrero de 1998 ante la Comisión de Vivienda N°4, en turno, y la segunda el día 20 de febrero de 1998, ante la Comisión de Vivienda N°3, en turno.

Por ende, era imposible que la Comisión de Vivienda N°3 se pronunciara inmediatamente sobre el caso del Pago por Consignación, ya que para esto, era necesario que se ventilara un proceso, totalmente alejado de la Solicitud de Rescisión de Contrato; pues, las partes que intervienen en este litigio, han formulado ante el Ministerio de Vivienda, peticiones distintas.

Por tanto, a nuestro juicio, la Comisión de Vivienda N°3 actuó conforme a derecho, ya que el apoderado judicial de la señora Griselda de Herrera no ha demostrado fehacientemente, que el señor Joaquín Meis incumplió alguna de las cláusulas establecidas en el Contrato de Arrendamiento, para que sea rescindido; dado que, la supuesta mora en el pago de los cánones de arrendamiento, se recibieron en el Ministerio de Vivienda antes de la fecha que se venciera el plazo para que operara la mora.

En todo caso, le correspondía a la Comisión de Vivienda N°4 del Ministerio de Vivienda, dar cabal cumplimiento al procedimiento establecido para los casos de Pagos por Consignación; sin embargo, opinamos que en la eventualidad de haberse incurrido en omisión, éste no es motivo para que la señora Griselda de Herrera asuma que ha operado la mora del arrendatario.

En consecuencia, estimamos que no se ha producido la infracción del artículo 1066 del Código Civil.

C. El apoderado judicial de la demandante, considera como infringido el artículo 1476 del Código Judicial, que dispone lo siguiente:

¿Artículo 1476: Si el acreedor rehusare aceptar el pago y no hubiere necesidad de aducir pruebas, se fallará dentro de los tres días. Si hubiere hechos que acreditar, se abrirá a pruebas y de ahí en adelante se seguirá el trámite del proceso abreviado.

Si el acreedor no contestare el traslado en el término que se le conceda, se aceptará la consignación, se declarará extinguida la deuda y se dispondrá que se entregue la cosa al acreedor cuando quiera recibirla.¿

El apoderado judicial de la parte demandante argumentó como Concepto de la Violación, lo siguiente:

¿Este artículo ha sido violado directamente por omisión, puesto que no se aplicó por la Resolución impetrada.

Este artículo señala un trámite para los pagos por consignación que de haberse apegado a él, la Resolución indicada habría concedido nuestra solicitud.¿ (Cf. f. 13 del cuadernillo judicial)

A nuestro juicio, el apoderado judicial de la señora Griselda de Herrera se ha equivocado en sus apreciaciones, toda vez que a lo largo del presente escrito hemos demostrado que el señor Joaquín Meis, presentó su demanda de Pago por Consignación ante la Comisión de Vivienda N°4, la cual estaba en turno, en consecuencia estamos frente a un proceso totalmente distinto, al proceso incoado por el Licdo. Francisco Lay en representación de la demandante; por tanto, la aplicación del artículo 1476 del Código Judicial, supuestamente infringido, deberá ser ejecutado por la Comisión de Vivienda N°4 quien conocerá el litigio del Pago por Consignación.

Por lo anterior, estimamos que, la Comisión de Vivienda N°3 al expedir la Resolución N°26-98 R. de G. fechada 19 de mayo de 1998, no ha infringido lo estipulado en el artículo 1476 del Código Judicial, ya que a ésta no le corresponde la aplicación de este precepto legal, sino a la Comisión de Vivienda N°4, dentro del proceso de Pago por Consignación interpuesto por el señor Joaquín Meis.

D. El representante judicial de la parte actora ha indicado como infringido el artículo 18, del Decreto Ejecutivo N°87 de 28 de septiembre de 1993, que dispone lo siguiente:

¿Artículo 18: Vencido el término de contestación de la demanda el funcionario instructor citará a las partes a una audiencia oral en un plazo no mayor de cinco (5) días en el cual las partes deberán aducir y presentar las pruebas que estimen convenientes para probar sus afirmaciones.¿

Como concepto de la violación, la demandante expuso lo siguiente:

¿Esta norma ha sido violada directamente por omisión, puesto que ha pesar de que señala un procedimiento para los trámites en el Ministerio de Vivienda, incluido (sic) el trámite de pago por consignación, la Resolución impugnada obvió la aplicación la misma (sic) al no considerar que el pago por consignación amerita un trámite para definir la licitud del pago y a quién corresponde, mediante el fallo respectivo, el pago.¿ (Cf. f. 13 del cuadernillo judicial)

No compartimos la tesis planteada por el apoderado Judicial de la demandante, pues, si bien el artículo 18, del Decreto Ejecutivo N°87 de 28 de septiembre de 1993, establece el procedimiento legal a seguir en los procesos de arrendamiento, que se ventilan en esa entidad gubernamental, no podemos obviar que, la demanda de Pago por Consignación interpuesta por el señor Joaquín Meis - a través de apoderado judicial - fue presentada ante la Comisión de Vivienda N°4.

Por ende, es a esta Comisión la que le corresponde la aplicación del supracitado artículo 18, del Decreto Ejecutivo N°87 de 1993; dado que, es una demanda independiente a la tramitada por la Comisión de Vivienda N°3, - Rescisión de Contrato -, incoada por la señora Griselda de Herrera.

En consecuencia, al tramitarse por separado cada una de las demandas, no es viable que la Comisión de Vivienda N°3 proceda a notificar a la señora Griselda de Herrera que el señor Joaquín Meis presentó demanda de Pago por Consignación, ya que esta facultad no es de su competencia.

En virtud de las consideraciones expuestas, solicitamos respetuosamente a los Señores Magistrados que conforman la Honorable Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, que denieguen las peticiones impetradas por el Licdo. Francisco Lay en representación de Griselda de Herrera, toda vez que no le asiste la razón en las mismas, tal como lo hemos evidenciado en el transcurso de este escrito.

Pruebas: Aceptamos las presentadas, por ser documentos originales y copias debidamente autenticadas.

Aducimos el expediente administrativo, que reposa en los archivos de la Comisión de Vivienda N°3, del Ministerio de Vivienda.

Derecho: Negamos el invocado, por la parte demandante.

Del Señor Magistrado Presidente,

Dr. José Juan Ceballos, Hijo
Procurador de la Administración

(Suplente)

JJC/11/mcs

Licdo. Víctor L. Benavides P.
Secretario General
Materia:

Proceso de Rescisión de Contrato por Mora del Arrendatario:(deberá tramitarse en forma independiente del proceso de Pago por Consignación).