

21 de mayo de 1999

Proceso Contencioso  
Administrativo de  
Plena Jurisdicción

Contestación de

la Demanda Interpuesto por el Licdo. Francisco Lay en representación de Penina, S.A., para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°56-98 V fechada 8 de octubre de 1998, emitida por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda 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 22 de enero de 1999 - visible a foja 38 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 sociedad PENINA, S.A., ha solicitado a los Señores Magistrados que conforman ese Augusto Tribunal de Justicia, declaren nula, por ilegal, la Resolución N°56-98 V fechada 8 de octubre de 1998, expedida por la Dirección General de Arrendamientos, por medio de la cual se revoca en todas sus partes la Resolución N°27-98 R. de C. fechada 19 de mayo de 1998, dictada por la Comisión de Vivienda N°3, que aprueba la Rescisión de Contrato de Arrendamiento contra el señor Carlos León. (Cf. f. 1 a 3 del cuadernillo judicial)

Como consecuencia de la declaración anterior, el representante judicial de la empresa demandante, ha solicitado a los Señores Magistrados que integran la Honorable Sala Tercera, que restablezcan la vigencia de la Resolución N°27-98 R. de C. fechada 19 de mayo de 1998, dictada por la Comisión de Vivienda N°3, y a la vez declare Rescindido el Contrato de Arrendamiento N°000969 fechado 10 de junio de 1974, suscrito entre Sebastián Sastre C. y el señor Carlos León Santamaría, y soliciten a la Corregiduría de Bella Vista proceda con el Lanzamiento del señor Carlos León S., del apartamento N°3, del edificio N°32, situado en Vía Brasil, Corregimiento de Bella Vista.

Concepto de la Procuraduría de la Administración

A. El apoderado judicial de la parte actora, 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:  
¿Esta norma, cuya parte pertinente indica, entendida a contrario sensu, que el arrendatario (sic) no tendrá derecho a que se le prorrogue el contrato si al vencerse no estuviera al día en sus pagos, ha sido violada directamente por omisión.

Efectivamente, aún después de haber aceptado que el señor CARLOS LEON SANTAMARIA no estaba al día en sus pagos al vencerse la última prórroga del contrato N°000969 (cinco ¿5- de febrero de 1998), la Resolución N°56-98 v, del 8 de octubre (sic) de 1998, proferida por la Dirección General de Arrendamientos, no aplicó la norma transcrita en lo pertinente.¿ (Cf. f. 34 del cuadernillo judicial)

Antes de proceder a emitir nuestro Concepto en torno a la violación que se le endilga a la Resolución N°56-98 v, emitida por el Ministerio de Vivienda, es menester 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 Carlos León Santamaría el cual ocupa el apartamento N°3 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. 5 a 7 del exp. adm.)

Entre las pruebas aportadas, por el representante judicial de la empresa PENINA, S.A. con su libelo de demanda, se encuentran una copia del Contrato de Arrendamiento identificado con el número V/N°000969 fechado 10 de junio 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 León Santamaría. (Cf. f. 4, 5 y 8 del exp. adm.)

En virtud de la demanda interpuesta, el Ministerio de Vivienda admitió la misma y expidió una boleta de citación, con la finalidad que el señor Carlos León Santamaría compareciera ante sus oficinas, para deslindar responsabilidades. (Cf. f. 9 y 10 del exp. adm.)

Luego, apreciamos que el señor Carlos León concurrió ante el Presidente de la Comisión de Vivienda N°3, y a través de la firma Pulice, Stanziola & Asoc., para presentar sus descargos, contra la demanda incoada por el representante judicial de la empresa PENINA, S.A. (Cf. f. 12 a 15 del exp. adm.)

Cabe destacar que, al revisar el expediente administrativo encontramos una copia del Contrato de Arrendamiento celebrado entre Sebastián Sastre y su representado, fechado

10 de junio de 1971, copia de los recibos de pago del canon de arrendamiento, correspondientes a los meses de diciembre del año 1988 al año 1997, y copia de la Nota N°7C00-53-98 calendada 17 de febrero de 1998, emitida por la Presidenta de la Comisión de Vivienda N°3, la cual hace constar que la firma Pulice, Stanziola y Asociados consignó la suma de ciento veinticinco balboas (B/.125.00), en concepto de pago del canon de arrendamiento del Apartamento N°3, Edificio N°32, a favor del señor Carlos León Santamaría. (Cf. f. 4, 23 a 51 y 64 del exp. adm.)

La lectura de las piezas procesales enunciadas en párrafos anteriores, nos evidencia que el Señor Carlos León Santamaría era un inquilino que cumplía con los pagos de los cánones de arrendamiento, por lo que nos parece extraño que haya tenido que comparecer ante la Comisión de Vivienda N°3, del Ministerio de Vivienda, para consignar los pagos del canon de arrendamiento del Apartamento N°3, del Edificio N°32 ubicado en Vía Brasil; de suerte que, a nuestro juicio, éste tenía toda la intención de encontrarse paz y salvo con el arrendador.

Por otra parte, estimamos que, no ha operado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento, alegada por el arrendador; toda vez que, para que la misma se produzca es necesario que el arrendatario deje de pagar el alquiler en un lapso de dos (2) meses o más.

Por lo expuesto, somos de la opinión que, es cierto que el señor Carlos León al momento de concluirse la prórroga del Contrato de Arrendamiento (5 de febrero de 1998), no había abonado las sumas correspondientes al pago del canon, no podemos obviar el hecho que, el señor León tuvo que comparecer ante la Comisión de Vivienda N°3, para consignar el pago del alquiler; aunado que, jamás omitió el pago de los alquileres del Apartamento N°3, desde que se emitió el Contrato de Arrendamiento en el año 1974.

Por tanto, nos parece incongruente que la demandante alegue, en su solicitud de Rescisión de Contrato, que el señor Carlos León no estaba al día en los pagos del canon de arrendamiento, con la finalidad de proceder al Lanzamiento de éste, por ende, la Resolución N°56-98 V fechada 8 de octubre de 1998, se ajusta a derecho, en consecuencia no ha infringido el artículo 9 de la Ley 93 de 1973.

B. El apoderado judicial de la recurrente, ha señalado como infringido el numeral 1, del artículo 32 de la Ley 93 de 1973, que reza de la siguiente manera:

¿Artículo 32: El arrendatario está obligado a:

1. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estipulado o a depositarlo en los términos del Artículo 9 de esta Ley.¿

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

¿También se ha violado directamente por omisión esta disposición legal, puesto que si la Resolución N° 56-98 v, del 8 de octubre de 1998, hubiera tomado en cuenta su contenido, es decir, que el arrendatario estaba obligado a pagar el canon de arrendamiento puntualmente ó (sic) a depositarlo según los términos del artículo 9, de la Ley 93 de 1973, claro está, que antes de vencerse el período que se pagara, de seguro habría confirmado la Resolución N° 27-98 R. de C., de la Comisión de Vivienda N° 3; pero no lo hizo, desconociendo el derecho particular de mi representada.¿ (Cf. f. 34 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 surgió como consecuencia de una supuesta mora en el pago de los cánones de arrendamiento; no obstante, el arrendatario presentó ante la Comisión de Vivienda N°3, el pago del Canon de arrendamiento por Consignación, por ende, no se ha producido la mora alegada por la parte demandante.

Además, las piezas procesales que reposan en el expediente administrativo, revelan que el señor Carlos León jamás dejó de pagar los cánones de arrendamiento del Apartamento N°3, del Edificio N°32 Ubicado en Vía Brasil, Corregimiento de San Francisco; en consecuencia, estimamos que, el arrendatario pagaba puntualmente su alquiler.

Por tanto, a nuestro juicio, la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, actuó correctamente al expedir la Resolución N°56-98 V fechada 8 de octubre de 1998, ya que el apoderado judicial de la sociedad anónima PENINA, no ha demostrado fehacientemente que el señor Carlos León incumplió con los pagos de los cánones de arrendamiento; puesto que, para que surja la mora del arrendatario, es necesario que éste omita el pago de esas sumas de dinero por un lapso de dos (2) o más meses, situación que no se ha producido en el caso sub júdice, dado que, el pago de los cánones de arrendamiento se recibieron en el Ministerio de Vivienda antes que se venciera el plazo, para que operara la mora.

En consecuencia, estimamos que, no se ha producido la infracción del numeral 1, del artículo 32 de la Ley 93 de 1973.

C. El apoderado judicial de la demandante, considera como infringido el artículo 1133 del Código Judicial, que dispone lo siguiente:

¿Artículo 1133: La apelación se entiende interpuesta sólo en lo desfavorable al apelante y el superior no podrá enmendar o revocar la resolución apelada en la parte que no es objeto del recurso, a no ser que, en virtud de esta reforma, sea indispensable hacer a esta parte modificaciones sobre puntos íntimamente relacionados con la otra.

Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado o exista prevista la consulta para la que no apeló el superior resolverá sin limitaciones;

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

¿Esta norma fué (sic) violada directamente por omisión, ya que la Resolución impugnada no la aplicó y en su defecto argumentó un concepto de `interés social¿ que por una parte no fue aludido por el interesado en su apelación contra la decisión de la Comisión de Vivienda N° 3, ni existe en nuestro ámbito nacional una norma jurídica que prohíba (sic) o impida la `Rescisión¿ (resolución) de un contrato de arrendamiento, o que la haga negar, en virtud del `interés social que emerge de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973¿, como lo expuso la Resolución impugnada, en desmedro del derecho particular de mi representada.¿ (Cf. f. 35 del cuadernillo judicial)

A nuestro juicio, el apoderado judicial de la empresa PENINA, S.A. se ha equivocado en sus apreciaciones, toda vez que la Dirección General de Arrendamientos al expedir la Resolución N°56-98 V, impugnada, aplicó lo dispuesto en el artículo 27, del Decreto Ejecutivo N°87 calendarado 28 de septiembre de 1993, que a la letra expresa:

¿Artículo 27: El fallo emitido deberá contener un resumen de los hechos, con indicación de los que se estimen probados, y los medios por las cuales lo han sido; los considerandos de hecho y de derecho que motivan la resolución; la parte resolutive, que deberá decidir cada uno de las partes planteadas, el plazo para su cumplimiento, los recursos que caben contra la resolución y el término dentro del cual deben interponerse.

Por otro lado, estimamos que, la Dirección General de Arrendamientos debía exponer ampliamente los argumentos que conllevaban a la decisión final, de revocar la medida adoptada en la Resolución N°27-98 R. de C. fechada 19 de mayo de 1998; de manera que, nos parece ilógico que el apoderado judicial de la demandante alegue que: ¿el superior no podrá enmendar o revocar la resolución apelada en la parte que no es objeto del recurso¿, pues, en los procesos de arrendamiento se aplica lo estatuido en el artículo 32, del Decreto Ejecutivo N°87 de 1993, que dispone lo siguiente:  
¿Artículo 32: Contra el fallo proferido por la Comisión de Vivienda sólo cabe el recurso de Apelación ante la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación.

En los procesos que se ventilan ante la Dirección General de Arrendamientos procede la interposición de los recursos de reconsideración o apelación, que se concederá en el efecto suspensivo, con el Ministro de Vivienda, ambos dentro del término de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de notificación de la resolución; exceptúase la materia de descuentos directos en los cuáles sólo se podrá interponer el recurso de apelación en el efecto devolutivo, que se interpondrá ante el Ministro de Vivienda.¿

Como podemos apreciar, la Dirección General de Arrendamientos, del Ministerio de Vivienda dio cabal cumplimiento a lo establecido en el supracitado artículo 32, del Decreto Ejecutivo N°87 de 1993; puesto que, si se desconoce lo aludido por este precepto legal, traería como consecuencia el incumplimiento del principio del debido proceso. Aunado que, el objeto principal de la interposición de los Recursos legales, a que el afectado tiene derecho, es que el superior revoque o modifique la Resolución impugnada.

En virtud de lo anterior, consideramos que, el aludido artículo 1133 del Código Judicial no es aplicable al caso bajo estudio, ya que el Decreto Ejecutivo N°87 de 1993, contempla el procedimiento gubernativo para los casos de Arrendamientos; por ende, al no existir un vacío legal en torno a esta materia, es incongruente que la demandante alegue como infringidas normas reservadas para el procedimiento judicial

Por 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 PENINA, S.A., 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 del Ministerio de Vivienda.

Derecho: Negamos el invocado, por la parte demandante.

Del Señor Magistrado Presidente,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher  
Procuradora de la Administración

AMdeF/11/mcs.

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

Lanzamiento por Mora y Rescisión de Contrato por Mora del Arrendatario:(no se ha dado ya que el arrendatario pagó los cánones de arrendamiento, a través del procedimiento de Pago por Consignación).

Pago por Consignación: (el arrendatario pagó los cánones de arrendamiento, por lo que no opera el lanzamiento por mora).