

6 de agosto de 1999

Proceso Contencioso
Administrativo de
Plena Jurisdicción.

Concepto.El Licenciado Cesar E. Díaz, en representación de Inversiones Noribel S.A., para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°05-98D de 7 de abril de 1998, dictada por la Comisión De Vivienda N°2, el acto confirmatorio y para que se hagan otras declaraciones.

Señor Magistrado Presidente de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia.

Con nuestro acostumbrado respeto, concurrimos ante los Magistrados que integran la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, con la finalidad de emitir nuestro concepto jurídico, en relación con la demanda de plena jurisdicción, interpuesta por el Licenciado Cesar E. Díaz, en representación de Inversiones Noribel S.A., para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°05-98D de 7 de abril de 1998, dictada por la Comisión de Vivienda N°2, el acto confirmatorio y para que se hagan otras declaraciones.

I. En cuanto al petitum.

El demandante solicita a los Magistrados que integran la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, que previo los trámites correspondientes y con audiencia de la señora Procuradora de la Administración, hagan las siguientes declaraciones:

1.- Que es nula, por ilegal, la Resolución 05-98 D de 7 de abril de 1998, proferida por la Comisión de Vivienda N°2, que niega la solicitud de desahucio, para uso personal, interpuesta por su representado, y en consecuencia el acto confirmatorio contenido en la Resolución N°23-98 de 27 de noviembre de 1998, dictada por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda.

2.- Que como consecuencia de la anulación del acto administrativo solicitado, se establezca como viable el desahucio que para uso personal solicitó ante el Ministerio de Vivienda, el señor HARMODIO YUEN CHEN contra el señor GREGORIO BEITIA, arrendatario del apartamento N°2, de la Casa N°3-35, ubicada en calle 13 Este, Corregimiento de San Felipe, construido sobre la Finca N°3059, inscrita al Folio 8, Tomo 63, actualizada al rollo 19796, documento 2 de la sección de propiedad de la Provincia de Panamá.

II. Los hechos en que se fundamenta la acción, los contestamos de la siguiente manera:

Primero:Es cierto; por tanto, lo aceptamos.

Segundo:Esto no constituye un hecho; por tanto, lo rechazamos.

Tercero:Lo expuesto constituye un alegato, y como tal lo tenemos.

Cuarto:Es cierto y lo aceptamos.

Quinto:Así consta en autos; por tanto, lo aceptamos.

Sexto:Sólo aceptamos como cierto, que la Comisión de Vivienda N°2, resolvió Negar la solicitud de desahucio formulada. El resto de lo expuesto, no nos consta; por tanto, lo negamos.

Séptimo:No nos consta; por tanto, lo rechazamos.

Octavo:Así consta en autos; por tanto, lo aceptamos.

Noveno:Lo contestamos igual que el punto anterior.

III. Referente a la disposición legal que se aduce como infringida y el concepto en que lo ha sido, el criterio de esta Procuraduría, es el que a seguidas se expresa:

Según el demandante, se ha infringido el artículo 46 de la Ley N°93 de 4 de octubre de 1973, adicionado por el artículo 6 de la Ley N°28 de 12 de marzo de 1974, que a la letra establece:

¿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¿.

Al referirse a la presunta violación de la norma, el demandante en lo medular señala lo siguiente:

¿Este artículo ha sido violado en forma directa por omisión, puesto que a pesar de haberse probado por los medios establecidos en esta norma, la Comisión de Vivienda N°2 NEGO la solicitud de desahucio fundamentándose en apreciaciones y hechos que la ley de manera expresa no faculta para DENEGAR una solicitud de desahucio¿ (Cf. f. 20)

Luego de analizar la documentación que reposa en el expediente administrativo, remitida por el Presidente de la Comisión de Vivienda N°2, y de confrontarla con los argumentos expuestos por el Apoderado Legal de la sociedad Inversiones Noribel S.A., consideramos que le asiste la razón al demandante, ya que existen precedentes de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, que en casos similares ha señalado, que si el inmueble se necesita para uso personal, no cabe distinción alguna, acerca de si el propietario es persona natural o jurídica, siempre y cuando se pruebe en la forma que exige el artículo 46 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, adicionado por el artículo 6 de la Ley N°28 de 12 de marzo de 1974.

En el caso de la sociedad Inversiones Noribel S.A., consta en el expediente que su Representante Legal, señor Harmodio Yuen Chen, cumplió con los requisitos exigidos en el artículo 46 ya citado, por tanto, su solicitud, se encuentra dentro de los parámetros de ¿uso personal¿ a que se refiere la ley.

Sobre el particular, los Magistrados que integran la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, en caso similar al que nos ocupa, mediante Sentencia de 24 de julio de 1995, se pronunciaron de la siguiente manera:

¿La Sala ha interpretado en reiteradas ocasiones esta norma, y ha señalado que cuando se alude a la causal de que el propietario necesitare el inmueble para su uso personal, no se distingue entre persona natural o persona jurídica, y que por tanto dicha causal puede ser invocada por cualquier propietario, siempre y cuando se pruebe en la forma prevista en el artículo 46 referido. En sentencia de 23 de marzo de 1993, bajo la ponencia del Magistrado Edgardo Molino Mola, la Sala expresó:

¿Consideramos que no es exacto lo argüido por la parte actora, dado que en el expediente consta pruebas claras de que la señora SIXTA T. P. DE RODRIGUEZ, requería el apartamento N°9 del Edificio Cecilia que está ubicado en Vía España, Corregimiento de Bella Vista, para uso personal.

La propia afectada por la solicitud de desahucio, señala la situación de que el uso que le daría la señora RODRIGUEZ al apartamento del cual la pretende despojar, es para agrandar su negocio, hecho éste que de ser cierto, a nuestro criterio está incluido dentro de los parámetros de uso personal que habla el artículo que se considera conculcado (ver foja 1 del expediente, parte final). Además la condición de `uso personal¿ no entraña exclusivamente el hecho de utilizar la propiedad para vivienda tal como atinadamente lo señalara el Director General de Arrendamientos en la Resolución N°54-91D de 4 de octubre de 1991¿

Al resolver demanda contencioso administrativa de plena jurisdicción presentada por el Licenciado Luis A. Banqué, en representación de ENRIQUE BROOKS, contra la Resolución N°19-92 de 17 de septiembre de 1992, en caso idéntico al que nos ocupa, la Sala, bajo la ponencia del Magistrado Arturo Hoyos, manifestó lo siguiente:

¿Pretender que se debe interpretar que la norma se refiere solamente a una persona natural, se estaría excluyendo a las personas jurídicas de los otros casos, pues se debe recalcar que la norma claramente señala `cuando el propietario¿, sin distinguir persona natural o jurídica y posteriormente señala los casos en que puede solicitar el desahucio, incluyendo el desahucio por demolición o por propiedad horizontal. Mal entonces podría interpretarse que la norma excluye las personas jurídicas. El artículo 46 es simplemente una norma que contiene los casos en que el Ministerio de Vivienda debe admitir una demanda de desahucio y la misma no hace distinción alguna de si el propietario es persona natural o jurídica. (Sentencia de 11 de mayo de 1995)

El procedimiento sobre desahucio y lanzamiento está regulado en la Ley 93 de 1973, Capítulo VII, de los artículos 40 al 51. Estas normas distinguen entre los arrendamientos destinados para vivienda y, los locales de uso comercial, industrial, profesional o docente, atribuyendo la competencia en materia de desahucio en el primer caso a las Comisiones de Vivienda, y en el segundo caso a la jurisdicción ordinaria. No obstante, ninguna de estas normas distingue si el propietario es persona natural o jurídica. En el caso que nos ocupa, se trata de un inmueble arrendado destinado a vivienda, pero que fue solicitado por su propietario, que es una persona jurídica, para su uso propio, para ampliar sus actividades comerciales, y por tanto fundada en la causal de uso personal. En el caso de inmuebles destinados a vivienda, consideramos que, la causal de personal no entraña exclusivamente el hecho de utilizar la propiedad para vivienda, sino la circunstancia de que sea el propietario quien la utilice, y sólo exige que declare bajo juramento la necesidad y el uso que se le dispone, advirtiéndole (la norma) que en el caso que el solicitante, propietario que puede ser persona natural o jurídica, o el familiar, en caso de persona natural, no ocupe el inmueble dentro de los tres meses siguientes, será sancionado.

En el caso de Inversiones Noribel S.A., al igual que en los precedentes citados, la prueba constituida es la declaración jurada, que sirve para acreditar la causal de uso personal, por tanto, es válida la solicitud de la parte actora, de que se declare Nula, por ilegal, la Resolución N°05-98D de 7 de abril de 1998, proferida por la Comisión de Vivienda N°2, así como los actos confirmatorios, restableciéndose como viable el desahucio solicitado, por consiguiente, solicitamos respetuosamente a los señores Magistrados, que accedan a las pretensiones solicitadas dentro de la demanda contenciosos administrativa de plena jurisdicción interpuesta por Inversiones Noribel S.A., contra la Comisión de Vivienda N°2.

Pruebas: Aceptamos las presentadas.

Aducimos el expediente relacionado con este proceso que puede ser solicitado al Presidente de la Comisión de Vivienda N°2, del Ministerio de la Vivienda.

Del Señor Magistrado Presidente,

Licda. Linette A. Landau
Procuradora de la Administración
(Suplente)

LL/4/mcs

Licdo. Víctor L. Benavides P.
Secretario General