

17 de agosto de 1999

Proceso Contencioso
Administrativo de
Plena Jurisdicción

Concepto. Interpuesta por el Licenciado Francisco Lay, en representación de Quiba, S.A., para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°07-98 R. de C., de 9 de junio de 1998, dictada por la Comisión de Vivienda N°1 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:

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, y de la cual se nos ha corrido traslado mediante Auto de 22 de enero de 1999.

Como es de su conocimiento, y de acuerdo a lo previsto en el numeral 3 del artículo 348 del Código Judicial, 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 se declare nula, por ilegal, la Resolución N°07-98 R. de C., del 9 de junio de 1998, proferida por la Comisión de Vivienda N°1 del Ministerio de Vivienda, mediante la cual se negó la solicitud de Rescisión de Contrato interpuesta por el Licdo. José D. Guerra, Apoderado Legal de Quiba, S.A., contra María De Jesús García de Robles, arrendataria del Apartamento N°14 del Edificio N°21-08, ubicado en Vía España, Corregimiento de Pueblo Nuevo.

Asimismo se solicita sea declarado nulo, por ilegal, el acto confirmatorio: la Resolución N°57-98 V., de 9 de octubre de 1998, expedida por el Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, por la cual se confirmó en todas sus partes la Resolución N°07-98 R. de C. de 9 de junio de 1998.

Como consecuencia de lo anterior, la sociedad demandante pide se declare se rescinde, o queda rescindido, o se resuelve, o queda resuelto, el contrato de arrendamiento N°13596 de 8 de abril de 1995, suscrito entre Sebastián Sastre, S.A., (administradora), y la señora María de Jesús García de Robles (arrendataria), referente al apartamento N°14 del edificio 21-08, ubicado en Vía España, Corregimiento de Pueblo Nuevo; y que la Comisión de Vivienda N°1, debe comunicarle esta decisión a la Corregiduría de Pueblo Nuevo, para que ésta proceda a efectuar el Lanzamiento de la señora María de Jesús García de Robles del apartamento descrito.

II. Las disposiciones legales infringidas y los conceptos de violación de las mismas, según el demandante, son los siguientes:

a) La parte actora estima como violado el artículo 5°, de la Ley 93 de 1973, que 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, números de cédula de identidad personal y domicilios 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; 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 en servicio o en especie distintas; el término de duración y el destino que se le da al inmueble arrendado.

Desde la óptica del apoderado judicial del recurrente, la administración ha violado directamente por omisión el artículo 5 de la Ley 93 de 1973, puesto que al no aplicarlo se excedieron en su alcance y consideraron erróneamente, y así lo aplicaron, la fecha del inicio del contrato de arrendamiento.

Indica, que la única exigencia que esta norma establece relacionada con la fecha de inicio del contrato de arrendamiento, es que se plasme el término de su duración. Asimismo, señala que el precepto legal confrontado prevé que el contrato de arrendamiento nace fuera del Ministerio de Vivienda o de la Dirección General de Arrendamientos y que son las partes quienes le ponen, bajo convenio expreso, la fecha de vigencia.

Afirma que los actos atacados, al haber dado a la expresión la categoría de contrato y tomar como fecha de inicio de la relación arrendaticia una diferente de la convenida por las partes, son ilegales y devienen nulos.

b) El demandante conceptúa como infringido el artículo 1106 del Código Civil, que dispone:

Artículo 1106: Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a la Ley, a la moral ni al orden público.

La administración, dice el abogado de la parte actora, ha violado directamente por omisión esta norma, puesto que la misma señala que las partes pueden establecer cláusulas y condiciones mientras no se disponga nada en contra de la Ley, ni la moral, ni del orden público, tal y como ocurrió con el contrato de arrendamiento N°13596. Agrega, esta norma impide al Ministerio de Vivienda, frente a lo pactado por las partes, señalar fecha distinta del nacimiento del contrato; y como los actos impugnados, no respetaron las cláusulas y condiciones de las partes, ello constituye violación directa por omisión.

c) Los artículos 1132 y 1134 del Código Civil:

Artículo 1132: Si los términos de un contrato son claros y no dejan dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

- o - o -

Artículo 1134: Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar.

En cuanto al concepto de infracción del artículo 1132 del Código Civil, afirma el demandante que la Administración lo ha violado directamente por omisión por parte de los actos atacados.

Asevera, siendo que las partes (contratantes) definieron claramente los términos del contrato, lo que cabría era respetar el sentido literal de las cláusulas. Pero esto no fue considerado ni respetado por los actos aludidos, los cuales, al omitir la aplicación de esta norma, incurrieron en la violación indicada.

Respecto de la violación del artículo 1134, considera se ha violado directamente por omisión, ya que los expresados actos no lo aplicaron, puesto que si así lo hubieran hecho, hubieran decidido cosa distinta a la que decretaron. Al negar la rescisión (resolución) del contrato, consideraron comprendidos en él cosas distintas de aquellas que los interesados contrataron, como es considerar una fecha distinta a la señalada por los contratantes, como fecha de vigencia del contrato.

III. La motivación de los actos atacados.

En los considerandos del acto impugnado, la Comisión de Vivienda N°1, al estudiar la solicitud de Rescisión, observó que la misma se fundamentaba en el hecho de que a la fecha de vencimiento del Contrato, 8 de abril de 1998, la arrendataria no estaba al día en el pago del canon de arrendamiento; sin embargo, en la cláusula undécima de dicho contrato se establecía que la arrendataria "... ocupa el Apartamento N°14 desde el 9 de julio de 1971".

Tomando en consideración dicho hecho, la Comisión de Vivienda concluyó que el arrendador, aún cuando registró el contrato el 8 de abril de 1995, debió haber formalizado el convenio de arrendamiento a partir de la puesta en vigencia de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, tal y como lo exigían los artículos 5, 6 y 63 de ese cuerpo legal.

En similar sentido, el Director General de Arrendamientos, a través de la Resolución N°57-98 V. de 9 de octubre de 1998, acto confirmatorio, destacó que no obstante la cláusula tercera del contrato de arrendamiento señalaba un término de duración de 3 años a partir del 8 de abril de 1995, y que por tanto la fecha de supuesto vencimiento sería el 8 de abril de 1998, la cláusula undécima de ese mismo contrato indicaba que la arrendataria "habitaba" el inmueble desde el 9 de julio de 1971, significando esto, a su juicio, que a los efectos de computar el vencimiento de la relación arrendaticia debía tomarse en cuenta esta última fecha como de inicio del contrato y no la del contrato formalizado, pues la formalización de contrato no se realizaba en función de la fecha en que se inscribe en el Departamento de Registro de Contrato, sino desde la fecha en que se comprueba se inicia la relación contractual.

Añade el funcionario, es por eso que los cómputos sobre el vencimiento del contrato a razón de un período de tres (3) años, deben contabilizarse desde el 9 de julio de 1971, siendo la última prórroga a partir del 9 de julio de 1998. Por ende, el arrendador debió presentar la demanda de rescisión de contrato dentro de los 15 días posteriores a la fecha mencionada; no siendo así, habiéndola interpuesta el 16 del abril de 1998, la misma resulta extemporánea.

IV. Opinión de la Procuraduría de la Administración.

A juicio de este Despacho, la Comisión de Vivienda N°1 de la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, ha actuado conforme a derecho al haber negado la solicitud de rescisión de contrato interpuesta por Quiba, S.A., propietaria del Apartamento N°14 del edificio N°21-08, ubicado en Vía España, Corregimiento de Pueblo Nuevo.

Como puede corroborarse al reverso de la foja 6 del expediente judicial, Sebastián Sastre, S.A., representado por el Licdo. José D. Guerra, actuando en su calidad de sociedad administradora y por orden del propietario, y María de Jesús García

de Robles, declararon en el contrato de arrendamiento N°13596 de 8 de abril de 1995, que ¿la arrendataria ocupa el Apartamento N°14 desde el 9 de julio de 1971¿.

Asimismo, puede comprobarse a fojas 25 del expediente administrativo copias autenticadas, debidamente cotejadas en su momento con sus originales por los funcionarios correspondientes, de sendos recibos de pago en los que se hace constar que la compañía Administradora de Bienes Raíces, Sebastián Sastre S.A., recibió de la Señora María G. de Robles la suma de B/.75.00, por el alquiler del apartamento N°14 que ocupa en la Casa N°21-08 en calle Vía España. Destaca el hecho de que dichos pagos se realizaron los días 5 de enero, 17 de enero, 2 de marzo y 28 de marzo de 1995, y que correspondían a los meses de alquiler que vencían los días 8 de los meses de diciembre de 1994 y enero, febrero y marzo de 1995, respectivamente; es decir antes de que se formalizara el Contrato de Arrendamiento N°13596 el 8 de abril de 1995.

En nuestra opinión, lo anterior es claro indicativo de que previa a la formalización del contrato N°13596, existía una relación arrendaticia entre la señora de Robles y el demandante, y que dicha relación surgió desde el 9 de julio de 1971.

Precisamente, el hecho de que los recibos en mención señalaran como fecha de vencimiento del alquiler los días ocho del mes, indica una continuidad de la relación contractual hasta la tantas veces mencionada fecha de formalización del contrato.

Es más, a foja 28 del expediente judicial, reposa copia simple del Contrato de Arrendamiento de 9 de julio de 1971, documento suscrito entre Germán Gil Sánchez, en su carácter de Representante Legal de Sánchez y Tarte Cía. Ltda., Administradores de la casa 21-08 en Vía España, y la señora María de Jesús García de Robles.

Aún cuando este documento no reúne los requisitos exigidos por el artículo 820 del Código Judicial (no es un original o una copia debidamente autenticada por el funcionario encargado de su custodia), para ser una prueba idónea y eficaz, resalta el hecho de que el mismo corrobora la existencia de la relación arrendaticia entre la señora de Robles y el demandante, previa a la formalización del contrato 13596.

Todavía más importante es la situación de que según dicho documento, que debe ser debidamente aportado al proceso para que pueda surtir efectos probatorios, el contrato tenía un periodo de seis (6) meses de duración, pero se consideraría renovado por igual término mediante el pago del arrendamiento mensual.

En ese sentido, los artículos 9 y 63 de la Ley 93 de 1973 establecen que ningún contrato de arrendamiento o la prórroga de él, podrá celebrarse por un término menor de 3 años y que el arrendatario tendrá derecho a que se le prorrogue, por igual término, en caso de que al vencerse el contrato estuviera al día en sus pagos y que a partir de la vigencia de la Ley (93 de 1973), todos los contratos de arrendamientos existentes, verbales o escritos, se ajustarán a sus disposiciones.

De acuerdo a las normas transcritas, las prórrogas del contrato de arrendamiento celebrado entre Sánchez y Tarte Cía. Ltda., Administradores de la casa 21-08 en Vía España, y la señora María de Jesús García de Robles, comenzaron a computarse por periodos de 3 años a partir del 9 de enero de 1974, operando la última de dichas prórrogas el 9 de enero de 1998.

Dado que la solicitud de rescisión de contrato formulada por Quiba, S.A., fue interpuesta el 15 de abril de 1998 (foja 2 del expediente administrativo), es claro para este Despacho que dicha petición era a todas luces extemporánea, y, por tanto, lo procedente era no acceder a ella.

A nuestro parecer, la formalización del contrato de arrendamiento N°13596 de 8 de abril de 1995 corresponde a la prórroga del contrato del 9 de enero de 1994, y es esta última fecha la que debe tomarse en consideración a efectos de computar el término de tres años de duración pactado entre las partes. Lo anterior es así, pues la formalización

del contrato de arrendamiento tiene efectos puramente probatorios y no constitutivos de la relación contractual.

Sobre los efectos de la formalización del contrato de arrendamiento en la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, la Honorable Sala Primera, de lo Civil, de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 23 de julio de 1981, ha dicho:

¿...

Ahora bien, estima la Corte que el no adoptar la forma escrita constituye violación del artículo 5° de dicha Ley y su sanción no puede ser otra que la que señala en el artículo 65 íbidem, puesto que se trata de una norma especial. Por su parte el Tribunal Superior declaró que dicha formalidad no se ha instituido como solemnidad para la celebración del contrato, sino que se exige para los efectos de comprobar la existencia del mismo. (Las subrayas son nuestras).

Por todo lo anterior, consideramos no se han producido las violaciones alegadas, y solicitamos a la Honorable Sala Tercera, declare que NO SON ILEGALES la Resolución N°07-98 R. de C., de 9 de junio de 1998, dictada por la Comisión de Vivienda N°1 del Ministerio de Vivienda y los actos confirmatorios.

Del Señor Magistrado Presidente,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

AMdeF/17/mcs.

Licdo. Víctor L. Benavides P.
Secretario General