

1 de Octubre de 1999.

Proceso Contencioso  
Administrativo de Plena Jurisdicción

Concepto. Interpuesta por el Licenciado Francisco Lay, en representación de FELICIA BALIÑO QUIEL, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N° 02-98 R.C. de 14 de mayo de 1998, dictada por la Comisión de Vivienda N°2 del Ministerio de Vivienda, 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:

Como lo hacemos habitualmente, concurrimos respetuosamente ante ese Honorable Tribunal de Justicia, con la finalidad de emitir concepto respecto a 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 10 de marzo de mil novecientos noventa y nueve.

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°02-98 R.C. del 14 de mayo de 1998, proferida por la Comisión de Vivienda N°2 del Ministerio de Vivienda, mediante la cual se negó la solicitud de Rescisión de Contrato interpuesta por el Licdo. José D. Guerra, apoderado especial de Felicia Baliño Quiel y otras, contra Iracema Del Carmen Montoya, Arrendataria del Apartamento N°20, inmueble 11, ubicado en calle 5ª Corregimiento de Parque Lefevre.

Asimismo se solicita sea declarado nulo, por ilegal, el acto confirmatorio: la Resolución N°60-98 V., de 28 de octubre de 1998, expedida por el Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, por la cual se confirmo en todas sus partes la Resolución N°02-98 R. de C. del 14 de mayo de 1998.

Como consecuencia de lo anterior, la demandante pide se declare se rescinde, o queda rescindido, o se resuelve, o queda resuelto, el contrato de arrendamiento N°124896 de 14 de febrero de 1980, suscrito entre Sebastián Sastre, S.A., (administradora), y la señora Iracema Del Carmen Montoya (arrendataria), referente al apartamento N°20, edificio 11, ubicado en calle 5ª Corregimiento de Parque Lefevre; y que la Comisión de Vivienda N°2, debe comunicarle esta decisión a la Corregiduría de Parque Lefevre, para que ésta proceda a efectuar el Lanzamiento de la señora Iracema Del Carmen Montoya 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 9, de la Ley 93 de 1973, que dice:  
¿Artículo 9. Ningún contrato de arrendamiento o la prórroga de él, podrá celebrarse por un término menor de tres (3) años; 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.

Si el arrendador rehusare recibir el importe del canon de arrendamiento, el arrendatario podrá depositarlo en la Dirección General de Arrendamientos 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.

Desde la óptica del apoderado judicial de la demandante, se ha violado directamente, por omisión, la norma supra transcrita, pues a pesar de que la Administración reconoció, mediante las resoluciones impugnadas, que la arrendataria no estaba al día en sus pagos del canon al vencerse la última prórroga de su contrato de arrendamiento el 14 de febrero de 1998, no aplicó el artículo 9 de la Ley 93 de 1973.

A su parecer, se omitió la aplicación de la norma correcta y aplicable al caso planteado y en su defecto se aplicó una norma que no se refiere al vencimiento del contrato de arrendamiento, a la prórroga del mismo o a los requisitos para solicitar su resolución, sino que se refiere a la prescripción de la acción para exigir el cumplimiento del precio de los cánones de arrendamientos: el artículo 1704 del Código Civil.

b) El demandante conceptúa como infringido el artículo 1704 del Código Civil, que dispone:

¿Artículo 1704. Por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones siguientes:

1. La de pagar pensiones alimenticias;
2. La de satisfacer el precio de los arriendos, sean éstos de fincas rústicas o de fincas urbanas.

La administración, dice el abogado de la parte actora, ha violado directamente por omisión esta norma, ya que lo aplicaron a un caso no regulado por él y por este motivo desconocieron el derecho de su representada.

### III. Opinión de la Procuraduría de la Administración.

Constituye el acto atacado la Resolución N°02-98- R. de C. de 14 de mayo de 1998, expedida por la Comisión de Vivienda N°2 de la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, mediante la cual se negó la solicitud de Rescisión de Contrato interpuesta por el Licdo. José D. Guerra, en nombre y representación de Felicia Baliño Quiel y otras, contra Iracema del Carmen Montoya, Arrendataria del Apartamento N°20 del Edificio N°20, ubicado calle 5ª, Corregimiento de Parque Lefevre.

A juicio de este Despacho, la Comisión de Vivienda N°2 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, pues de autos se colige que al momento de proponerse dicha petición, se encontraba prescrita la obligación de las señora MONTOYA de satisfacer los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 1990; por lo tanto, la arrendataria no se encontraba morosa sino al día en sus pagos y no tenía el arrendador derecho a solicitar la rescisión el contrato de arrendamiento.

A foja 4 del expediente administrativo se encuentra copia debidamente autenticada del Contrato de Arrendamiento N°124896 de 14 de febrero de 1980, celebrado entre Sebastián Sastre, S.A., actuando en su calidad de Administrador, y Iracema Del Carmen Montoya, como arrendadora, sobre el apartamento N°20 del Edificio 11, ubicado en calle 5ª Corregimiento de Parque Lefevre. La cláusula tercera de dicho contrato establece que el término del mismo será de 3 años contados a partir del día 14 de febrero de 1980, y que una vez vencido éste, 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.

Al reverso de la foja 26 del expediente administrativo, reposa la certificación expedida por la Directora General de Arrendamientos, mediante la cual hace constar que de acuerdo a los registros de pagos por descuento del Departamento de Descuento Directo, la Resolución N°1,689-90 del 25 de octubre de 1990, ordeno descontar a la señora Iracema del Carmen Montoya Moreno, la suma mensual de B/.70.00 en concepto de alquiler y B/.35.00 de abono a morosidad, a partir del 1° de noviembre de 1990 hasta el 31 de octubre de 1993. También se certifica, que dicho descuento no se efectuó durante los meses de noviembre y diciembre de 1990, lo que refleja una morosidad de B/.140.00, en concepto de canon de arrendamiento.

Según lo dispone el artículo 1704 del Código Civil, por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de la obligación de satisfacer el precio de los arriendos de fincas urbanas.

La prescripción es la forma mediante la cual se extinguen las obligaciones por el transcurso tiempo, es decir a través de la cual desaparecen del mundo jurídico, dejan de existir las obligaciones.

Por otro lado, el artículo 9 de la Ley 93 de 1973 indica que ningún contrato de arrendamiento o la prórroga de él, podrá celebrarse por un término menor de tres (3) años; el arrendatario tendrá derecho a que se le prorrogue, por igual término en caso de que al vencerse el contrato estuviere al día en sus pagos.

Así pues, el hecho configurante del derecho del arrendatario a solicitar la rescisión del contrato radica en la tardanza o dilación en el cumplimiento de la obligación de pagar puntualmente el canon pactado (el artículo 11 de la Ley señala que el canon se paga por mes vencido); no obstante en el caso que nos ocupa, no existía mora, tardanza o dilación en el pago al momento de ocurrir la última prórroga del contrato, 14 de marzo de 1998, pues al haber prescrito, la obligación de cancelar los cánones atrasados correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 1990, había desaparecido.

Recalcamos, en la fecha de última prórroga del contrato la señora MONTOYA ya no tenía obligación alguna por cánones atrasados, pues habían prescrito, encontrándose al día en sus pagos; en consecuencia, no tiene derecho el arrendador a solicitar la rescisión del contrato.

Por todo lo anterior, consideramos no se han producido las violaciones alegadas, y solicitamos a la Honorable Sala Tercera, declare que NO ES ILEGAL la Resolución N° 02-98 R. de C., de 14 de mayo de 1998, dictada por la Comisión de Vivienda N°2 del Ministerio de Vivienda y los actos confirmatorios.

Del Señor Magistrado Presidente,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher  
Procuradora de la Administración  
AMdeF/17/bdec.

Licdo. Víctor L. Benavides P.  
Secretario General