

1 de agosto de 2003

**Proceso Contencioso
Administrativo de
Plena Jurisdicción.**

Concepto.

El Licdo. Eloy Alexis Vásquez, en representación de **María del Carmen Pereda de Arce y Gustavo Arce**, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°10-02 S.C. de 19 de diciembre de 2002 expedida por la **Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda** y para que se hagan otras declaraciones.

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

Con el respeto que nos distingue, concurrimos ante el Despacho a su cargo, con la finalidad de externar nuestro concepto, en torno a la Demanda Contencioso Administrativa de Plena Jurisdicción que se enuncia en el margen superior de la presente Vista Fiscal.

Nuestra intervención está debidamente fundamentada en el artículo 5, numeral 4, de la Ley 38 de 2000, según el cual a esta Procuraduría le corresponde intervenir 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.

La parte demandante solicita a Vuestra Honorable Sala que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°10-02 expedida por la Dirección General de Arrendamiento emitida el

día 19 de diciembre de 2002 y, a su vez, que se confirme la Resolución N°02-2002 Sub. De C. proferida por la Comisión de Vivienda N°1, fechada 19 de septiembre de 2002, por la cual se reconoció el derecho de la señora María de Arce de subrogarse, como esposa, del señor Gustavo Arce, en los efectos del contrato de arrendamiento celebrado por ese señor, conforme lo establece el artículo 18 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

La pretensión incluye la solicitud al Tribunal para que se reconozca el derecho que tienen los señores Arce, ya sea de manera conjunta o individualmente, de mantenerse ocupando como arrendatarios el apartamento N°9 del Edificio San José, ubicado en Calle D, el Cangrejo, Corregimiento de Bella Vista, en virtud del Contrato de Arrendamiento que suscribió el señor Gustavo Arce en el año 1977 y el derecho de subrogación que consagra la Ley 93 a favor de su esposa, la señora María de Arce, ante la salida del domicilio conyugal de manera temporal de su esposo, ante divergencias propias ocurridas en el seno del matrimonio que están en vía de superarse, producto de una reconciliación.

Esta Procuraduría observa que a los demandantes les asiste el derecho, motivo por el cual solicitamos, respetuosamente, a los Honorables Magistrados se sirvan conceder las pretensiones consignadas en el libelo de la demanda.

II. Las normas que se dicen infringidas y su concepto, son las que a seguidas se analizan:

a. Artículo 18 de la Ley 93 de 1973.

"Artículo 18: Los arrendatarios no podrán transferir los derechos que surjan de los contratos de

arrendamiento celebrados de acuerdo con las formalidades de esta Ley.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el cónyuge, hijos o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad que habiten con el arrendatario, en caso de muerte de éste, se subrogarán en todos los derechos y obligaciones, sin necesidad de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento. Igualmente, cuando por causa justificada el arrendatario se mude del inmueble, los parientes que convivan con él podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del contrato."

Concepto de la infracción.

Los demandantes esgrimen que la norma citada ha sido vulnerada de manera directa, porque se desconoció el derecho de la cónyuge (esposa), quien permanecía en el inmueble (vivienda) durante la mudanza del otro cónyuge (esposo).

A juicio de los demandantes, también hubo una interpretación errónea por parte de la Dirección General de Arrendamiento, porque señaló que la esposa no tiene la categoría de pariente y, por tanto, no puede hacer valer sus derechos de subrogación del contrato suscrito por su esposo desde 1977, prorrogado por tácita reconducción, a la luz de la Ley 93 de 1973.

También solicitan las partes que se reconozca el derecho del señor Gustavo Arce de continuar como arrendatario legítimo una vez que retorne al inmueble.

Concepto de la Procuraduría de la Administración.

Esta Procuraduría concuerda con el criterio expuesto por los demandantes.

Si bien el artículo artículo 18 de la Ley 93 de 1973 establece que: "Los arrendatarios no podrán transferir los derechos que surjan de los contratos de arrendamiento

celebrados de acuerdo con las formalidades de esta Ley", la propia norma señala dos excepciones; a saber:

La primera, permite que el cónyuge, hijos o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad que habiten con el arrendatario, puedan subrogarse en todos los derechos y obligaciones, sin necesidad de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, en caso de muerte de éste.

La segunda, "cuando por causa justificada el arrendatario se mude del inmueble, los parientes que convivan con él podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del contrato."

Es evidente la intención del Legislador al introducir un nexo ilativo entre ambas excepciones, porque emplea la palabra **igualmente**. Ello quiere indicar que, aunque en el segundo supuesto no se haya indicado expresamente al cónyuge, debe entenderse que el mismo fue incluido dentro de la categoría de **los parientes**. Ello debe ser así, porque la intención del Legislador es la de proteger y salvaguardar los derechos del cónyuge quien convivía en el inmueble.

De lo contrario, se crearía una situación de perjuicio económico y moral al cónyuge que desee seguir viviendo en el inmueble, luego del abandono del domicilio por parte del arrendatario.

Por lo expuesto, esta Procuraduría considera que con la Resolución N°10-02 S.C. de 19 de diciembre de 2002 expedida por la **Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda** se ha vulnerado el artículo 18 de la Ley 93 de 1973 invocado por los demandantes.

Pruebas: Aceptamos únicamente aquellas que cumplan con los requisitos exigidos por el Código Judicial.

Adjuntamos el expediente contentivo de la queja recibida en esta Procuraduría.

Derecho: Aceptamos el invocado por los demandantes.

Del Honorable Magistrado Presidente,

**Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración**

AMdeF/5/mcs

Licdo. Víctor L. Benavides P.
Secretario General

Materias:
Subrogación de Derechos
Contrato de Arrendamiento
BORRADOR REVISADO POR MANUEL BERNAL
28 DE JULIO DE 2003.

Indira
Exp N°066-03
Entrada: 10-02-03
Magistrado: Spadafora
Asignado: 26-05-03
Proyecto #1: 30-06-03
Proyecto #2: 28-07-03

Salvo mi voto.
No encuentro jurisp. que
sustente el criterio del
presente proyecto.