

12 de Noviembre de 1999.

Proceso Contencioso
Administrativo de
Plena Jurisdicción

Concepto.- Interpuesto por la firma Tapia, Linares y Alfaro en representación de Inversiones Berges, S.A., para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°07-99-D fechada 12 de febrero de 1999, dictada 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 enunciada en el margen superior del presente escrito, procedemos a emitir formal Concepto de conformidad con lo estipulado en el artículo 348, numeral 3, del Código Judicial, en los siguientes términos.

Concepto de la Procuraduría de la Administración

A.- La apoderada judicial de la sociedad demandante considera como infringido el artículo 46, de la Ley 93 de 1973 modificado por el artículo 6, de la Ley 28 de 1974, que a la letra expresa:

¿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 la 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."

En torno al concepto de la violación, la apoderada judicial de la empresa demandante argumentó que la autoridad demandada, al emitir la Resolución impugnada se fundamentó en la Nota N°480-DPG de diciembre de 1974, haciendo una transcripción literal de la misma en su libelo de demanda.

Por otra parte, alega que la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda está adicionando requisitos que no contempla la ley para que se compruebe la causal de uso personal, dejando su aplicación y reconocimiento completamente al arbitrio del funcionario encargado.

Aunado a lo anterior, la actora ha señalado que: ¿Este no es el sentido que el artículo 46 de la Ley 93 de 1973, modificado por el artículo 6 de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974, contiene; por el contrario, esta disposición únicamente requiere la presentación de la declaración jurada de uso personal que se le dará al inmueble, como forma de comprobar esta causal, y en todo caso, si pasados tres meses desde que se accede al desahucio, el propietario no le ha dado uso personal que alegaba, puede ser

multado por la suma de B/.1,500.00 balboas más la indemnización que corresponda por los daños causados al arrendatario. Es decir, el control o ponderación del uso personal es posterior a la declaratoria del desahucio y no al momento de su solicitud, para lo cual solamente es indispensable presentar la declaración jurada que contempla el artículo 46 que se examina.¿ (la subraya es de la parte demandante) (Cfr. fs. 11 y 12)

Este Despacho coincide con las argumentaciones de la parte actora, toda vez que de la lectura del artículo 46 de la Ley 93 de 1973, se infiere claramente que el único documento que se deberá aportar con la solicitud de desahucio para uso personal es una Declaración Jurada, sin hacer distinción alguna entre una persona natural o jurídica.

En otro orden, el artículo 8, numeral 1, del Decreto Ejecutivo N°87 de 1993, el cual reglamenta el trámite de demandas y solicitudes relacionadas con arrendamientos urbanos sujetos a la Ley 93 de 1973, señala lo siguiente:

¿Artículo 8: Los requisitos adicionales para presentar demandas de lanzamiento y desahucio son las siguientes:

1. En la solicitud para uso personal del propietario y uso familiar, se requerirá la declaración jurada del solicitante. Esta podrá darse ante el Presidente de la Comisión respectiva, un Juzgado de Circuito o ante un Notario Público. En caso de uso familiar se agregará certificado del Registro Civil, que compruebe el nexo familiar.¿ (lo resaltado es nuestro)

Como podemos apreciar, el aludido artículo 8, numeral 1, del Decreto Ejecutivo N°87 de 1993, al referirse al requisito de la Declaración Jurada para solicitar el desahucio del inmueble no hace distinción entre persona natural o jurídica, o bien, si el inmueble es para ser utilizado con fines comerciales o familiares, solamente se condiciona que el documento deberá ser expedido por el Presidente de la Comisión, un Juzgado de Circuito o un Notario Público.

De suerte que, debemos entender con la frase: ¿para uso personal¿ que es el propietario del inmueble el que deberá utilizar el mismo, sea para uso personal o comercial, pero no podrá volverlo a arrendar a otro arrendatario.

Es por esta razón que, el legislador previendo que el propietario del inmueble podía solicitar el desahucio para arrendarlo a otra persona, señaló en el párrafo final del artículo 46 de la Ley 93 de 1973, lo siguiente: ¿En caso 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. (lo resaltado es nuestro)

El texto anterior, nos evidencia que el único que puede ocupar el inmueble es el dueño del mismo, sea para uso familiar o comercial.

De manera que, el requisito exigido por la Ley 93 de 1973 y el Decreto Ejecutivo N°87 de 1993, es acompañar con la solicitud de desahucio una Declaración Jurada del propietario del inmueble, de lo contrario la misma no prospera.

Ahora bien, al revisar el expediente administrativo del caso sub júdice, encontramos la Solicitud de Desahucio para uso personal incoada por la apoderada judicial del representante legal de la sociedad anónima Inversiones Berges, visible de foja 1 a 3.

Después, apreciamos el Contrato de Arrendamiento suscrito entre la demandante y el señor Miguel Angel Ramírez (Cfr. fs. 4), así como la Certificación del Registro Público de la Propiedad que demuestra quién es el propietario del inmueble (Cfr. fs. 8),

el Certificado de Paz y Salvo Nacional (Cfr. fs. 7) y la Declaración Jurada emitida ante Notario Público (Cfr. fs. 9).

Esto nos demuestra que la empresa Inversiones Berges, S.A. se ajustó a derecho, conforme lo estipulado en el artículo 46, de la Ley 93 de 1973 y el numeral 1, artículo 8 del Decreto Ejecutivo N°87 de 1993.

Por consiguiente, consideramos que la Resolución N°07-99 D fechada 12 de febrero de 1999, dictada por la Dirección General de Arrendamientos ha infringido el artículo 46 de la Ley 93 de 1973 y el artículo 8, numeral 1, del Decreto Ejecutivo N°87 de 1993; toda vez que, exigió a la demandante presentar con su solicitud de desahucio para uso personal, otros requisitos no contemplados en la Ley y el Decreto Reglamentario.

Para abundar un poco más sobre el tema del uso personal del propietario, es importante transcribir el pronunciamiento de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia fechada 24 de julio de 1995, que señala lo siguiente:

¿ 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 uso 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 se declare bajo juramento la necesidad y el uso que se le dispone, advirtiéndole (la norma) que en caso que el solicitante, propietario que puede ser persona natural, no ocupe el inmueble dentro de los tres meses siguientes, será sancionado.

La Sala estima importante aclarar que, a pesar de que en la solicitud se menciona el hecho de que el inmueble está deteriorado y que requiere remodelarse por completo, la prueba preconstituída que acompaña la solicitud es la declaración jurada, medio que sirve para alegar la causal de uso personal, mientras que la presentación del permiso de demolición se requiere en los casos que se solicita el desahucio para la demolición o construcción posterior de un nuevo edificio.

Por tanto, como la solicitud de desahucio ha sido acompañada con la copia del contrato de arrendamiento (fs.6 del expediente administrativo), y el paz y salvo del inmueble (fs. 3 ibidem) y la declaración jurada del solicitante (fs. 1 vta.), la Sala considera que el acto impugnado no viola el artículo 46 de la Ley 93 de 1973.¿ (lo resaltado es nuestro)

B.- En cuanto a la infracción del supracitado artículo 8, numeral 1, del Decreto Ejecutivo N°87 de 1993, este Despacho considera que la Resolución N°07-99 D fechada 12 de febrero de 1999, expedida por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, ha infringido esta norma legal; toda vez que, en párrafos anteriores hemos dejado evidenciado que la sociedad Inversiones Berges, S.A. solamente tenía que presentar con su solicitud de desahucio para uso personal, una declaración jurada, cumpliendo de esta manera con lo estipulado en el artículo 46 de la Ley 93 de 1973 y el artículo 8, numeral 1, del Decreto Reglamentario.

Por ende, al revisar las constancias procesales que reposan en el expediente administrativo, corroboramos que la apoderada judicial de la empresa aportó con su

solicitud de desahucio, la declaración jurada, el contrato de arrendamiento, el Paz y Salvo Nacional, la Certificación del Registro de la Propiedad; de suerte que, se ajustó a las normas pre - establecidas para solicitar el desahucio para uso personal.

En consecuencia, no podemos aceptar que se establezcan requisitos adicionales para la admisión de las solicitudes de desahucio; ya que, a nuestro juicio, no es dable imponerle a los administrados condiciones que no han sido establecidas mediante Ley o Reglamentos.

Por tanto, la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda al evaluar la petición de desahucio para uso personal, debió limitarse a valorar aquellos documentos que exige la Ley para que sea viable dicha solicitud y no incorporar otros aspectos de carácter social.

Cabe recordar que, los artículos 9 y 10 del Código Civil expresan lo siguiente:

¿Artículo 9: Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu. Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestado en ella misma o en la historia fidedigna de su establecimiento.¿ (la subraya es nuestra)

¿Artículo 10: Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en estos casos su significado legal.¿ (la subraya es nuestra)

Por consiguiente, somos de la opinión que, es el Ministerio de Vivienda quién deberá inspeccionar el inmueble, pasado el término de los tres (3) meses, para corroborar si el propietario del mismo cumplió con lo señalado en su Declaración Jurada; a contrario sensu, deberá imponerle la sanción pecuniaria a que se refiere el artículo 46 de la Ley 93 de 1973.

En consecuencia, a nuestro juicio, se ha infringido lo estipulado en el artículo 8, numeral 1, del Decreto Ejecutivo N°87 de 1993.

C.- La representante judicial de la sociedad demandante, ha señalado como infringido el artículo 337 del Código Civil, el cual dispone lo siguiente:

¿Artículo 337: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la Ley.

El propietario tiene acción contra el poseedor de la cosa para reivindicarla.¿

Como concepto de la violación, la demandante expuso que: La Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda ha omitido la aplicación de este artículo, ya que en la medida que establece que es necesario que el arrendador, propietario del inmueble, presente y cumpla con una serie de requisitos que no se exigen ni en la Ley (Ley 93 de 1973) ni en el reglamento correspondiente (Decreto Ejecutivo 87 de 28 de septiembre de 1993) que desarrollan la materia del desahucio a la cual debe ajustarse la administración en base al principio de la legalidad, está creando una serie de trabas más allá de lo permitido por la misma ley y por tanto, está impidiendo que legal y legítimamente el propietario del inmueble, una vez cumplidos todos los requisitos, como en efecto cumplió, pueda gozar y disponer de su inmueble para las expansiones de sus operaciones, y por tanto, darle el uso personal (sic) que alega.¿ (la subraya es de la parte demandante) (Cfr. fs. 16).

Este Despacho considera que al emitir la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, la Resolución N°07-99 D fechada 12 de febrero de 1999, conculcó lo dispuesto en la Ley 93 de 1973, artículo 46 y el Decreto Ejecutivo N°87 de

1993, artículo 8, numeral 1; toda vez que, condicionó la solicitud de desahucio para uso personal de la sociedad Inversiones Berges, S.A. a otros requisitos no establecidos en esas disposiciones legales.

En consecuencia, al desatender lo estipulado en la Ley 93 de 1973 y el Decreto Ejecutivo N°87 de 1993, para efecto de las solicitudes de desahucio para uso personal, infringió lo estipulado en el artículo 337 del Código Civil; pues, está limitando al propietario del inmueble del derecho que ostenta de goce y disfrute del bien, con la adición de otros requisitos no establecidos en las normas que regulan el procedimiento para solicitudes de desahucio.

Por todas las consideraciones anteriores, solicitamos respetuosamente a los Señores Magistrados que conforman la Honorable Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, que declaren la nulidad de la Resolución N°07-99 D fechada 12 de febrero de 1999, dictada por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda.

Pruebas: Aceptamos las presentadas, por ser documentos originales y copias debidamente autenticadas.

Aducimos la copia autenticada del expediente administrativo, que reposa en la Secretaría de la Sala Tercera, el cual fue aportado por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, con su Informe Explicativo de Conducta.

Derecho: Aceptamos el Invocado, por la parte demandante.

Del Señor Magistrado Presidente,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

AMdeF/11/bdec.

Lic. Victor L. Benavides P.
Secretario General

Materia:

Desahucio para uso personal (solamente se requiere la declaración jurada, no es viable otros requisitos establecidos por el Ministerio de Vivienda).