

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**



**Vista Número** 556

**MINISTERIO PÚBLICO  
PROCURADURÍA DE LA  
ADMINISTRACIÓN**

**Panamá,** 20 de julio de 2011

**Proceso Contencioso  
Administrativo de  
Plena Jurisdicción**

El licenciado Irving Maxwell Camargo, actuando en representación de **Inmobiliaria Alambra, S. A.**, solicita que se declare nula, por ilegal, la resolución 02-2010 de 19 de mayo de 2010, emitida por la **Comisión de Vivienda del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, el acto confirmatorio y que se hagan otras declaraciones.

**Concepto**

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

Acudo ante ese Tribunal de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 5 de la ley 38 de 31 de julio de 2000, para intervenir en interés de la Ley en el proceso descrito en el margen superior, ya que nos encontramos ante un proceso contencioso administrativo de plena jurisdicción en el cual se impugna una resolución que en la vía gubernativa resolvió un proceso en el que existió controversia entre particulares por razón de sus intereses.

**I. Antecedentes.**

El licenciado Franco Adles Villacoto, actuando en representación de la sociedad Inmobiliaria Alhambra, S.A., acudió ante la Comisión de Vivienda de la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, con la finalidad de interponer una solicitud de desahucio en contra de Faustina Bocharrell, arrendataria del apartamento número 3, edificio My Boy, ubicado en la calle 55 el Cangrejo, corregimiento de Bella Vista, provincia de Panamá, con sustento en el hecho que la sociedad propietaria del inmueble requería el bien arrendado para uso personal (Cfr. fojas 1 a 3 del expediente administrativo).

De acuerdo con las constancias procesales, en el escrito de solicitud de desahucio, el apoderado judicial de la empresa recurrente indicó lo siguiente: **1.** que ésta es propietaria del inmueble antes descrito, construido sobre la finca 24462, inscrita al tomo 586, folio 464 de la Sección de Propiedad, provincia de Panamá; **2.** que el 15 de diciembre de 1978, Carlos Julio Quijano, S.A. y Faustina Bocharrell formalizaron un contrato de arrendamiento sobre el apartamento número 1, del edificio en mención; **3.** que de conformidad con el artículo 46 de la ley 93 de 1973, la sociedad requiere dicho inmueble para uso personal, ya que éste será ocupado por Eduardo Pinel, quien forma parte de la junta directiva de la mencionada sociedad (Cfr. fojas 2 y 3 del expediente administrativo).

Por otra parte, la licenciada Marisol Marín Corrales, apoderada judicial de la demandada, presentó oportunamente su escrito de contestación, en el que señaló que debido a que el inmueble sobre el cual recaía la demanda de desahucio es de propiedad de una persona jurídica, no se podía invocar la causal de uso familiar, debido a que es imposible que existan vínculos de parentesco dentro del tercer grado de consanguinidad entre Eduardo Pinel y la sociedad Inmobiliaria Alhambra, S.A., (Cfr. fojas 12 y 13 del expediente administrativo).

Entre las diligencias practicadas por la Comisión de Vivienda a efectos de corroborar la viabilidad de la solicitud, se observa la audiencia celebrada el 27 de octubre de 2009, en la cual se escuchó y recibieron las pruebas de ambas partes. También reposa en el respectivo expediente el informe social de 12 de marzo de 2010, en el que se hace constar que Eduardo Pinel, beneficiario de la acción, vive en España, pero que viaja a Panamá cuatro veces al año para atender lo relacionado a este inmueble, razón por la cual necesita ocupar el mencionado apartamento, ya que no tiene donde quedarse. En dicho informe, igualmente se señala que entre la sociedad Inmobiliaria Alambra, S.A., propietaria del inmueble y el beneficiario, quien es miembro de su junta directiva, no es posible la existencia

de un vínculo de parentesco (Cfr. fojas 16, 17, 20 y 21 del expediente administrativo).

Culminado el procedimiento contemplado en el decreto ejecutivo 87 de 28 de septiembre de 1993, por medio del cual se reglamenta el trámite de demandas y solicitudes relacionadas con arrendamientos urbanos sujetos a la ley 93 de 1973, la autoridad demandada emitió la resolución 02-2010 de 19 de mayo de 2010, a través de la cual resolvió negar la demanda de desahucio presentada por la ahora recurrente en contra de la arrendataria Faustina Bocharrel (Cfr. fojas 26 y 27 del expediente administrativo).

## **II. Norma que se aduce infringida.**

El apoderado judicial de la actora sostiene que el acto acusado de ilegal infringe el artículo 46 de la ley 93 de 4 de octubre de 1973, adicionado por el artículo 6 de la ley 28 de 1974, el cual permite admitir la solicitud de desahucio en los casos en los que el propietario del inmueble arrendado lo necesitare para su uso personal o de algún miembro de su familia hasta el tercer grado de consanguinidad, señalando como forma de comprobación una declaración jurada del interesado (Cfr. fojas 5 y 6 del expediente judicial).

## **III. Concepto de la Procuraduría de la Administración.**

Al expresar el concepto de la violación de la norma invocada, la demandante señala que la Comisión de Vivienda de la Dirección General de Arrendamientos negó la solicitud de desahucio con fundamento en apreciaciones y hechos que la ley no contempla; y exigiendo medios de pruebas adicionales a la declaración jurada señalada taxativamente por el artículo 46 de la citada ley 93 de 1973 (Cfr. foja 5 del expediente judicial).

Añade, que no se tomó en cuenta que existe una amplia jurisprudencia que establece la posibilidad que una persona jurídica solicite el desahucio de un bien inmueble de su propiedad para el uso de algunos de sus directivos, para fines de

administración y establecimiento de su negocio; circunstancia que se presenta en el caso de Eduardo Pinel y Emilia Barcia Morales de Pinel, quienes son, de manera respectiva, secretario y tesorero de la empresa, y requieren residir en la ciudad de Panamá (Cfr. fojas 5 y 6 del expediente judicial).

Este Despacho comparte los planteamientos expuestos por el apoderado judicial de la sociedad demandante al explicar los conceptos relativos a la supuesta violación de la norma invocada, ya que de la lectura del artículo 46 de la ley 93 de 1973 se desprende claramente que el único documento que debe aportar el propietario del inmueble arrendado junto con la solicitud de desahucio por razones de uso personal, es una declaración jurada, sin hacer distinción alguna entre personas naturales y jurídicas, o si el bien objeto de la petición será destinado a un uso comercial o familiar.

En ese sentido, el numeral 1 del artículo 8 del decreto ejecutivo 87 de 1993, por el cual se aprueba el reglamento sobre los trámites, demandas y solicitudes relacionados con arrendamientos urbanos sujetos a la ley 93 de 4 de octubre de 1973, al referirse a este requisito únicamente establece que dicha declaración debe rendirse ante el presidente de la comisión respectiva, un juzgado de circuito o, en su defecto, ante un notario público.

En ese orden de ideas, se observa que en el expediente administrativo constan la solicitud de desahucio presentada por la sociedad Inmobiliaria Alambra, S.A.; la certificación del Registro Público que demuestra quien es la propietaria del inmueble; el certificado de paz y salvo nacional de la finca; el contrato de arrendamiento; y la declaración jurada rendida ante la Notaría Primera del Circuito de Colón por el secretario y representante legal de la sociedad recurrente (Cfr. fojas 1 a 4, 6 a 8 y 22 del expediente administrativo), por lo que es posible inferir que la petición presentada cumplía con los requisitos legales exigidos por el

artículo 46 de la ley 93 de 1973 y el numeral 1 del artículo 8 del decreto ejecutivo 87 de 1993.

En fallo de 24 de julio de 1995, ese Tribunal expuso el siguiente criterio en relación con las solicitudes de desahucio fundamentadas en el uso personal del inmueble por parte del propietario:

“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 los 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 uso propio, 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 jurídica, no ocupe el inmueble dentro de los tres meses siguientes, será sancionado.

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.

Por tanto, como la solicitud de desahucio ha sido acompañada con la copia del contrato de arrendamiento (fs. 6 del expediente administrativo), el paz y salvo del inmueble (fs. 3 ibídem) 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.

De consiguiente, la Corte Suprema de Justicia, Sala de lo Contencioso Administrativo, actuando en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **DECLARA QUE NO SON ILEGALES**, las Resoluciones N° 14-92, 16-92 y 17-92 todas de 17 de septiembre de 1992, emitidas por la Comisión de Vivienda de Colón. (Lo subrayado es nuestro).

Debido a las consideraciones que preceden, este Despacho solicita respetuosamente a los Honorables Magistrados que se sirvan declarar que ES ILEGAL la resolución 02-2010 de 19 de mayo de 2010, dictada por la Comisión de Vivienda de la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y, en consecuencia, se acepten las peticiones de la parte actora.

**V. Pruebas:** Se aduce como prueba documental la copia autenticada del expediente administrativo que guarda relación con el caso que nos ocupa, que ya reposa en ese Tribunal.

**V. Derecho:** Se acepta el invocado en la demanda.

**Del Señor Magistrado Presidente,**

Oscar Ceville  
**Procurador de la Administración**

Nelson Rojas Avila  
**Secretario General**

Expediente 135-11