

Vista N°561

17 de octubre de 2002

**Proceso Contencioso  
Administrativo de  
Plena Jurisdicción.**

**Concepto.**

El Licenciado Milson Cornejo C, en representación de **Oderay Abrahams de Campos**, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°01-2001 del 31 de mayo de 2001, dictada 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 la Corte Suprema de Justicia.**

Concurrimos en esta ocasión ante Vuestro Augusto Tribunal de Justicia, con la finalidad de emitir nuestro concepto en torno a la Demanda Contencioso Administrativa de Plena Jurisdicción interpuesta por el licenciado Milson Cornejo C., en representación de Oderay Abrahams de Campos, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°01-2001 del 31 de mayo de 2001, dictada por el Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda.

Al efecto, señalamos que en el presente proceso intervenimos en interés de la ley, de conformidad con el numeral 4, del artículo 5 de la Ley N°38 de 31 de julio de 2000, que aprueba el Estatuto Orgánico de la Procuraduría de la Administración, regula el Procedimiento Administrativo y dicta disposiciones especiales.

Veamos:

**I. El acto atacado como ilegal:**

El apoderado judicial de la señora **Oderay Abrahams de Campos**, estima que la Resolución N°01-2001 del 31 de mayo de

2001, emitida por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, es nula, por ilegal.

La Resolución impugnada resuelve lo siguiente:

**"PRIMERO:** Declarar ilegal el alza del canon de arrendamiento realizado al apartamento No. 4D del Inmueble No. 5-25, ubicado en Calle 25 Este del Corregimiento de Calidonia, arrendado a la señora ODERAY ABRAHAMS.

- o - o -

**SEGUNDO:** Ordenar a CARMELO LATORRACA, propietario del Inmueble No. 5-25, devolver en efectivo a la señora ODERAY ABRAHAMS, la suma de MIL TRESCIENTOS CINCUENTA BALBOAS (B/.1,350.00), cantidad cobrada de más en concepto de aumento ilegal de canon de arrendamiento." (Cf. f. 2)

El apoderado judicial de la demandante, solicita además a los señores Magistrados, que se reforme la Resolución impugnada, en el sentido de reconocer la totalidad de las sumas pagadas en exceso que ascienden a la cantidad de CINCO MIL CINCUENTA BALBOAS (B/. 5,050.00) ordenando su devolución, resultantes del aumento ilegal del canon de arrendamiento, con los intereses correspondientes.

## **II. Antecedentes:**

El Licenciado Milson Cornejo, apoderado especial de la señora **Oderay Abrahams dDe Campos**, presentó ante la Dirección General de Arrendamientos, demanda por Aumento Ilegal del Canon de Arrendamiento contra el señor Carmelo Latorraca, propietario del Inmueble N°5-25, apartamento N°4D, ubicado en calle 25 Este, Corregimiento de Calidonia, luego de haber suscrito el día 11 de septiembre de 1987, contrato de arrendamiento por la suma de Ciento Cincuenta Balboas (150.00).

Consta en el expediente administrativo, que mediante Resolución N°A-127-D-4-83 DGA del 4 de septiembre de 1984, se

autorizó elevar el canon de arrendamiento del bien arrendado de noventa Balboas (B/.90.00) a Cien Balboas (B/.100.00) mensuales.

De igual forma consta en autos, que la señora Oderay Abrahams de Campos, canceló los cánones de arrendamiento, hasta culminar la relación contractual, haciendo efectivo un pago adicional al canon legal de arrendamiento equivalente a Cincuenta Balboas (B/.50.00) mensuales.

Aprehendido el conocimiento del negocio in examine, la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, resuelve declarar ilegal el alza del canon de arrendamiento y ordena al propietario del inmueble devolver en efectivo a la señora Abrahams de Campos, la suma de Mil Trescientos Cincuenta Balboas (B/.1,350.00).

Consta en el expediente, que el procurador judicial de la demandante, recurre contra la resolución in comento, solicitando que sea reformada, por ser contraria a Derecho e infringir normas procesales y sustanciales.

**III. Disposiciones legales que se estiman infringidas y el concepto de la violación expuesto por el demandante:**

El apoderado judicial de la demandante, estima que la Resolución N°01-2001 del 31 de mayo de 2001, emitida por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, viola las siguientes disposiciones legales:

**1. El artículo 693 (antes 682) del Código Judicial y el artículo 1707 del Código Civil, que son del tenor literal siguiente:**

**"Artículo 693:** Cuando el Juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, aunque ésta no se haya propuesto ni alegado, debe reconocerla en el fallo, una vez surtida la tramitación del proceso y decidir el

pleito en consonancia con la excepción reconocida, **sin embargo, respecto de las excepciones de prescripción y de compensación, es preciso que se aleguen.**"

- o - o -

**"Artículo 1707:** El tiempo para la prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que pudieron ejercitarse."

Según el demandante, se violan las normas arriba transcritas, al reconocer la autoridad de primera instancia una supuesta prescripción que no había sido propuesta ni alegada por las partes, por tanto, le estaba vedado al juzgador pronunciarse y reconocer la excepción de prescripción.

Por otro lado, señala que la acción de la parte actora nunca estuvo prescrita, ya que la demandante realizó el último pago el día 15 de febrero de 1996 y la demanda se presentó en diciembre del año 2000, con dos años y medio de antelación.

### **III. Criterio de la Procuraduría de la Administración:**

A nuestro juicio, le asiste la razón al procurador especial de la demandante, al encontrarse debidamente acreditado en el proceso, que la excepción de prescripción a que se refiere la Resolución N°01-2001 de 31 de mayo de 2001, no había sido propuesta ni alegada, por ende, no le era dable al Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, reconocer la excepción de prescripción, de conformidad con lo que establece el artículo 693 del Código Judicial vigente (antes 682).

Por otro lado, la Autoridad Administrativa encargada de dirimir la controversia, ha dado una interpretación errónea del artículo 1701 del Código Civil, al no constatarse en el

expediente que las partes hubieren alegado la prescripción, cuando precisamente los artículos 1707 y 1708 son prístinos al señalar que cuando no exista disposición especial, el término de prescripción de toda clase de acciones se contará desde el día en que pudieron ejercitarse y cuando se refiere al cumplimiento de obligaciones, corre desde el último pago de la renta o del interés.

Según las constancias documentales, la señora **Abrahams de Campos**, efectuó el último pago sobre el inmueble arrendado, el día 15 de febrero de 1996, por consiguiente, es evidente que no había transcurrido el término requerido para considerar prescrita la acción.

La Ley 93 de 4 de octubre de 1973, "Por la cual se dictan medidas sobre arrendamientos y se crea en el Ministerio de Vivienda, la Dirección General de Arrendamientos", dispone en su artículo primero que las normas relativas al arrendamiento de bienes inmuebles serán de orden público. Este carácter que reviste la precitada ley, nos indica que los derechos aquí consagrados son irrenunciables.

La autoridad administrativa encargada de dirimir la controversia entre el arrendador y el arrendatario, debía limitarse a decidir de conformidad con el caudal probatorio recabado, atendiendo las normas que regulan la materia, sin apartarse de lo que establece la ley.

Frente a las anteriores consideraciones, somos de opinión que la Resolución N°01-2001 del 31 de mayo de 2001, dictada por el Director de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, es violatoria de los artículos 693 del Código Judicial (antes 682) y 1707 del Código Civil.

**Pruebas:** Aceptamos las presentadas por ser copias debidamente autenticadas. Aducimos el expediente administrativo relacionado con este proceso que puede ser solicitado al Ministro de Vivienda.

**Del Honorable Magistrado Presidente,**

**Licda. Linette Landau  
Procuradora de la Administración  
(Suplente)**

LL/4/mcs

Licda. Martha García H.  
Secretaria General, a. i.

**Materia: Aumento ilegal (Canon de Arrendamiento)**