

25 de octubre de 2002

**Proceso Contencioso  
Administrativo de  
Plena Jurisdicción.**

Propuesto por el Licdo. Emeterio Zárate Rivera, en representación de **Diva de Rosillo**, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución #04-2002 de 7 de febrero de 2002, expedida por la Comisión N°4 de la Dirección General de Arrendamientos del **Ministerio de Vivienda**, el acto confirmatorio y para que se hagan otras declaraciones.

**Contestación de  
la Demanda**

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

Concurrimos ante Vuestra Augusta Corporación de Justicia con la finalidad de contestar la Demanda Contencioso Administrativa de Plena Jurisdicción que se enuncia en el margen superior del presente escrito.

Al efecto señalamos que intervenimos en interés de la Ley, por tratarse de un Proceso Contencioso Administrativo de Plena Jurisdicción en el que se impugna una Resolución que ha decidido un proceso en la vía gubernativa, en el que se ha suscitado una controversia entre dos particulares, por razón de sus propios intereses.

Nuestra intervención está debidamente fundamentada en el artículo 5, numeral 4, de la Ley #38 de 2000, cuyo Libro Primero contiene el Estatuto Orgánico de la Procuraduría de la Administración.

**I. En cuanto a la pretensión.**

El abogado de la demandante pretende que Vuestra Honorable Sala declare la ilegalidad de la Resolución de

Lanzamiento N°04-2002 de la Comisión #4 (la cual resuelve decretar el lanzamiento del señor Isaías Rosillo (Diva de Rosillo) y que le concede un término de cinco (5) días improrrogables para que entregue al arrendador la habitación desocupada, con la advertencia que si no lo hiciera en el término expresado será lanzado, al tenor del artículo 50 de la Ley 93 de 1973) de la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda; así como su acto confirmatorio.

Este despacho por las razones de iure y de facto que exponemos más adelante solicita a los Honorables Magistrados se sirvan denegar las pretensiones de la demandante.

**II. Las disposiciones legales que se dicen infringidas y sus conceptos, la Procuraduría de la Administración los contesta así:**

El apoderado judicial de la señora Diva de Rosillo estima que la Resolución #04-2002 de 7 de febrero de 2002 expedida por la Comisión N°4, de la Dirección de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda y su acto confirmatorio infringen las siguientes disposiciones legales:

a. El artículo 16 del Decreto Ejecutivo 87 de 28 de septiembre de 1993, que puntualiza:

**"Artículo 16.** Agotado el trámite señalado en el artículo anterior y si no se hubiese notificado al demandado, la resolución que admite la demanda se notificará por Edicto fijado por 5 días hábiles en la puerta del domicilio del demandado, en presencia de un testigo y en los estrados del Despacho."

**Concepto de la violación.**

"La referida norma fue violada en el concepto de infracción literal por violación directa, por omisión, por el acto impugnado, al no acatar lo que exige la norma para que se efectúe la debida

notificación mediante edicto en puerta en PRESENCIA DE UN TESTIGO, observamos las fojas N°10 a N°16, la primera es el auto que notifica al señor ISAÍAS ROSILLO y siguiente foja es el edicto en puerta fijado y desfijado, y claro está en ninguno de estos documentos haya (sic) existido firma alguna del citado o testigo que señale que el inspector notificador haya efectuado en el lugar señalado la respectiva notificación, violándose esta norma carece de notificación formal y legal el auto de admisión de demanda (sic), que se verifica en las fojas del número 10 a el (sic) número 16 y en el edicto de notificación N°27-98, ni siquiera firma el notificador de haber efectuado al menos la diligencia de la colocación de dicho edicto en puerta del demandado ISAÍAS ROSILLO, violando las normas del decreto aludido." (Fs. 9 y 10)

b. En segundo lugar, se dice vulnerado el artículo 28 del Decreto 87 de 28 de septiembre de 1993, que a la letra indica:

**"Artículo 28.** La resolución que ponga término al negocio o actuación administrativa, deberá notificarse personalmente al interesado o a su representante o apoderado, dentro de los cinco (5) días siguientes a su expedición."

#### **Concepto de la violación**

"Esta norma ha sido violada por infracción literal, en el concepto de violación directa por comisión; esta norma impone la acción de notificación a la Resolución de Lanzamiento personalmente al interesado o a su poderdante y ha sido notificado a la Licda. KENIA E. CARDENAS, quien no ha recibido poder de la parte demandante CHIPOLA, S.A., quien otorga poder a la abogada notificada es la señora MARIA MAINERI RUSSO quien no comparece con pruebas que den fe de que (sic) ella es la representante legal de la empresa demandante CHIPOLA, S.A. Igualmente que al no haber notificado legalmente al señor ISAÍAS ROSILLO, también tal acción hace que la resolución 04-2002 de 7 de febrero de 2002 tampoco ha sido debidamente notificada a el (sic) demandado por ya carecer de la indebida (sic) notificación de la admisión de la demanda, y todavía peor que mi representada haya sido

notificada de una Resolución que decreta su lanzamiento mediante una demanda de la cual no ha sido notificada por la parte demandante." (Fs. 10)

c. En tercer lugar, se dice violado el artículo 31 del Decreto 87 de 28 de septiembre de 1993, que indica:

**"Artículo 31.** Sin los anteriores requisitos no se tendrá por hecha ninguna notificación, ni producirá efectos legales la respectiva resolución, a menos que la parte afectada dándose por suficientemente enterada, convenga en ella o utilice en tiempo los recursos legales."

**Concepto de la violación.**

"La excerta legal ha sido violada por infracción literal en el concepto de violación directa, por omisión, esta norma señala que no debe producir efectos legales si la Resolución no se ha notificado como lo señala la Ley, cabe señalar que en ningún momento el apoderado que representó a mi mandante ha dado luz de haberse dado (sic) sumamente por enterado de tal irregularidad, situación que exige la ley para subsanar tal violación, por lo que el hecho de utilizar en tiempo los recursos legales exige la ley (sic) debió también darse por enterado y esto último no lo demuestra así en su escrito de apelación." (Fs. 11)

d. En cuarto lugar, se dice transgredido el artículo 470 del Código Judicial que dice:

**"Artículo 470.** La decisión debe recaer sobre la cosa, cantidad o hecho disputado, declaración solicitada o el punto controvertido. Si se ha pedido menos de lo probado, sólo se concederá lo pedido. Si el demandante pidiere más, el juez sólo reconocerá el derecho a lo que probare."

**Concepto de la violación.**

"La excerta legal ha sido violada por infracción literal en el concepto de violación directa, por omisión, esta norma señala que solamente se concederá al demandado lo pedido sobre su declaración solicitada en los hechos disputado (sic), mal pudo entonces la resolución N°04-2002 de 7 de febrero de 2002, (sic) decretar lanzamiento a mi representada si la misma no era parte ni fue objeto de demanda

alguna dentro del expediente de marras, no hay una prueba que permita a mi demandante como parte de este proceso de lanzamiento, no ha sido demandada en este proceso." (Fs. 12)

e. En quinto lugar, se dice infringido el artículo 49 de la Ley 93 de 1973, que en su texto indica:

**"Artículo 49.** Sólo se admitirá solicitud de lanzamiento por mora cuando el arrendatario dejare de pagar el canon de arrendamiento por dos (2) o más meses, con excepción de los casos contemplados en el Artículo 41 de esta Ley."

**Concepto de la violación.**

"La excerta legal ha sido violada por infracción literal en el CONCEPTO DE violación directa por omisión, esta norma señala que para efectuar un lanzamiento debe existir morosidad por parte del arrendatario y mi mandante ni tiene carácter de arrendataria ni existe solicitud de lanzamiento en su contra por lo que mal pudo decretarse su lanzamiento, contra ella, según el expediente principal observamos en foja 67 que la señora MARIA MAINIERI RUSSO, supuestamente representante legal de CHIPOLA, S.A. solicitó el lanzamiento de la misma mal podría solicitar dicha lanzamiento un (sic) persona que no ha sido representante legal de una empresa de la cual hemos tenido conocimiento que no existe a la fecha." (Fs. 13)

f. En sexto lugar, se dice infringido el artículo 617 del Código Judicial, que reza así:

**"Artículo 617.** El juez del conocimiento, siempre que se le presente un poder, lo admitirá si está otorgado con los requisitos legales u ordenará su corrección si le faltare alguno, sin invalidar lo actuado. Admitido el poder, lo mandará poner en conocimiento de la parte contraria, y si ésta no lo objeta dentro del término de dos días, no podrá después solicitar su corrección por falta de algunos de los requisitos de forma exigidos de los artículos anteriores."

**Concepto de la violación.**

"La excerta legal ha sido violada por infracción literal en el concepto de

violación directa por omisión, esta norma señala que todo poder debe poder ponerse a conocimiento de las partes, siendo el poder que presenta la señora MARIA MAINIERI RUSSO un documento del cual no se probó que la misma era la representante legal de la empresa CHIPOLA, S.A., dado que no se notificó a las partes no corre el conocimiento de la misma y es posible frente a esta falta de notificación del nuevo poder presentado, que a la fecha se solicite el vicio de nulidad por la no notificación debidamente de la resolución 04-2002 de 7 de febrero de 2002. El presidente de la Comisión de Vivienda N°4, debió correrle traslado tanto del nuevo poder como de la solicitud de lanzamiento que en esta ocasión (foja 67) adiciona a mi representada como demandada; es así que las irregularidades que se haya permitido a lo largo de este proceso permite sea anulado por ilegal la Resolución impugnada." (Fs. 14)

#### **Contestación de la Procuraduría de la Administración.**

Esta Procuraduría no coincide con los criterios que expone la parte actora, porque en este caso se cumplió con todos los trámites que para los efectos de la orden de lanzamiento requiere la Ley N° 93 de 4 de octubre de 1973, relativa a arrendamientos y lanzamientos.

En efecto, la señora DILCIA DEL CARMEN CASTILLO, en su condición de Dignataria, Secretaria y Representante Legal de la sociedad CHIPOLA, S.A. (tal como consta en la certificación del Registro Público fechada 30 de enero de 1998 visible en la foja 8 del expediente administrativo) confirió poder al Lcdo. Víctor M. Harding para que en nombre y representación de la sociedad presentara ante la Comisión de Vivienda, en turno, una Demanda de Lanzamiento por Morosidad en contra del señor ISAÍAS ROSILLO.

La demanda se fundamentó en los siguientes hechos:

1. Que la sociedad CHIPOLA, S.A. es la propietaria del apartamento #17, del Edificio Roma ubicado en la Calle

Higinio Durán, Corregimiento de Calidonia construido sobre la Finca #12339, inscrita en el Registro de la Propiedad, Provincia de Panamá, en el Tomo 353, Folio 522, tal como consta en la foja 7 del expediente administrativo.

2. Que el señor ISAÍAS ROSILLO, con cédula de identidad personal #8-356-920, en ese momento, ocupaba el apartamento #17 del Edificio Roma ubicado en la Calle Higinio Durán, Corregimiento de Calidonia, según se constata en el Contrato visible a foja 6 del expediente administrativo.

3. De acuerdo con el aludido contrato, el canon de arrendamiento ascendía a B/.125.00 mensuales.

4. El señor ISAÍAS ROSILLO tenía un atraso en el pago de los cánones de arrendamiento que ascendía a B/.3,775.00, equivalente a poco más de treinta meses.

La Comisión #4 del Ministerio de Vivienda dándole cabal cumplimiento a lo establecido en la Ley 93 de 1973 y al Decreto Ejecutivo 87 de 28 de septiembre de 1993 admitió la Demanda de Lanzamiento por Morosidad y procedió a correrle traslado a la contraparte remitiéndole una copia del libelo de la demanda.

Posteriormente, se efectuaron las diligencias para notificar personalmente al arrendatario, señor ISAÍAS ROSILLO; sin embargo, ello no fue posible, motivo por el cual se procedió a efectuar la notificación por edicto. (Confróntese las fojas 11 a 17 del expediente administrativo)

Lo anterior corrobora que las autoridades del Ministerio de Vivienda una vez que recibieron la solicitud de lanzamiento efectuada por la sociedad arrendadora (CHIPOLA, S.A.) en contra del señor ISAÍAS ROSILLO, a la misma se le dio el curso que corresponde en la Comisión de Vivienda N° 4,

tal como lo contempla el artículo 45 de la Ley 93 de 1973 modificado por el artículo 5° de la Ley 28 de 12 de marzo 1974, que requiere se cumpla con una serie de requisitos y se efectúe la investigación previa. El artículo en mención es del tenor siguiente:

**"Artículo 45.** Modificado por el Artículo 5° de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974.

Las solicitudes de desahucio o lanzamientos se tramitarán conforme al siguiente procedimiento:

El arrendador presentará la solicitud de desahucio o lanzamiento acompañado de una copia del contrato de arrendamiento o correspondiente y certificado de paz y salvo de inmueble.

La Resolución que admita la solicitud de desahucio o lanzamiento acompañado se notificará personalmente al arrendatario dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas. En caso de que no sea encontrado, la notificación se entregará por la Comisión de Vivienda en el domicilio. En dicha resolución se fijará la fecha en que se escucharán las partes y se presentarán las pruebas.

La Comisión de Vivienda tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para realizar las investigaciones, pronunciar su fallo y dictar la resolución correspondiente, la cual sólo admitirá recurso de apelación ante la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda. La decisión de la Dirección General de Arrendamiento tendrá carácter definitivo y obligatorio."

Por lo anterior, se expidió oficio fechado 9 de junio de 1998 en el que se comunicaba la celebración de la audiencia el día 18 de junio de 1998, a las 10:00 a.m. para escuchar a las partes y recibir las pruebas correspondientes a la Demanda de Lanzamiento, ello para darle cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto Ejecutivo 87 de 28 de septiembre de 1993. De foja 19 a foja 21 consta la notificación de dicho oficio a las partes.

En la foja 22 del expediente administrativo consta que a la **audiencia** compareció el abogado de la demandante, el Lcdo. Víctor Harding, por el demandado asistió la señora Diva Omaira Quintana de Rosillo, quien es la persona que actualmente reside en el apartamento junto a sus cuatro niños y el Juez Sexto Municipal, Lcdo. Olmedo Cedeño, quien se incorporó posteriormente, por razón del incumplimiento del pago de la pensión alimenticia a favor de los hijos de la señora Diva Quintana de Rosillo. (Véase las fojas 30 y 31 del expediente administrativo)

El abogado mantiene su solicitud debido a la subsistencia de la morosidad y por la existencia de un subarriendo.

La parte demandada señaló que el anterior administrador tenía conocimiento que la señora Diva Omaira Quintana de Rosillo era la persona que habitaba el inmueble; que sabía de la mora existente, porque el señor Yamir Amílkar Rosillo Espinosa era quien pagaba el apartamento a nombre del señor ISAÍAS ROSILLO (cfr. fojas 39 y 40 del expediente administrativo); de allí que suscribieran un arreglo de pago.

El artículo 41 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973 señala los casos en que no procede el lanzamiento por mora y, en su parte final, prevé que dichas condiciones "deberán ser debidamente comprobadas por la Comisión de Vivienda".

En efecto, en la foja 46 del expediente administrativo consta el Informe Socio Económico por razón de la Demanda de Lanzamiento por Mora.

En el Acta #01-99 y en la Resolución #01-99, ambas de la Comisión de Vivienda #4 consta la orden de pago que se dio a favor de la señora Diva de Rosillo, con fundamento en el

numeral 5, del artículo 57 de la Ley 93 de 1973, en concordancia con el artículo 1 del Decreto Ejecutivo 87 de 28 de septiembre de 1993, de la siguiente manera: el pago de B/.125.00 de canon de arrendamiento, más B/.31.25 en concepto de abono a la morosidad, hasta cancelar la suma de B/.5,250.00; y que previo a la formalización del arreglo de pago la señora Diva de Rosillo debía abonar la suma de B/.500.00 a la morosidad adeudada, en el término de 10 días calendarios; en el entendimiento que el incumplimiento de lo ordenado será causal para que se decrete el lanzamiento. (Cfr. foja 51, 61, 62, 64 69 del exp. adm.)

Finalmente, a foja 74 del expediente administrativo aparece un informe fechado 18 de octubre de 2001 suscrito por el Inspector, Sr. Sydney Bellamy, el cual fue dirigido al Presidente de la Comisión N° 4 donde se destaca que el arreglo de pago suscrito ha sido incumplido, por lo que se mantiene un atraso de B/.1,325.25 por el arrendatario.

Es en razón de ello, que la Comisión de Vivienda N° 4 emitió la Resolución N° 04-2002 de 07 de febrero de 2002 en la que se resuelve decretar el lanzamiento del señor ISAÍAS ROSILLO por una morosidad de B/.5,850.25 adeudada a la sociedad arrendadora CHIPOLA, S.A.

Lo antes expuesto demuestra que no se han vulnerado ninguna de las normas invocadas por la demandante, por lo que ha quedado claramente demostrado que la Comisión N° 4 del Ministerio de Vivienda cumplió con todo el procedimiento que en materia de lanzamiento por mora se requiere y el cual está previsto en el artículo 45 de la misma Ley 93 de 1973.

Por consiguiente, solicitamos respetuosamente a los Honorables Magistrados de la Sala Tercera, se sirvan desestimar las pretensiones de la demanda, en su oportunidad procesal.

**Pruebas:**

Aceptamos las aducidas junto con el libelo de la demanda, por cumplir con los requisitos del Código Judicial.

**Derecho:** Aceptamos el invocado por los demandantes.

**Del Honorable Magistrado Presidente,**

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

AMdeF/5/bdec

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

Materia:  
Lanzamiento por mora.