

27 de octubre de 2004

**Proceso Contencioso
Administrativo de
Plena Jurisdicción**

Concepto.-

Interpuesto por la firma Muñoz, Arango y Leal, en representación de **Julio Mora**, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°02-2003 del 1 de octubre del 2003, 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, interpuesta por la Firma Forense Muñoz, Arango y Leal, en representación del señor Julio Mora, enunciada en el margen superior del presente escrito, procedemos a emitir formal concepto de conformidad con lo estipulado en el numeral 4, del artículo 5 de la Ley No. 38 de 31 de julio de 2000.

Concepto de la Procuraduría de la Administración

El apoderado judicial del señor Julio Mora, considera como infringidas las cláusulas segunda y tercera del Contrato de Arrendamiento suscrito entre su representado y la sociedad Grand Rigel, Corp., así como el artículo 147 de la Ley No. 38 de 31 de julio de 2000, que son del tenor literal siguiente:

"SEGUNDA: EL ARRENDATARIO sólo podrá utilizar el apto.2 Arrendado(a) para uso exclusivo de vivienda."

"TERCERA: El término de este Contrato será de tres (3) años contados a partir del 1 del mes de junio de 2003. Una vez

vencido este, **EL ARRENDATARIO** tendrá derecho a que se le prorrogue por igual término en caso de que al vencerse el contrato estuviera al día en sus pagos.”

“ARTICULO 147: Además de las pruebas pedidas y sin perjuicio de lo dispuesto en otras disposiciones de esta Ley, el funcionario de primera instancia deberá ordenar la práctica de todas aquellas pruebas que estime conducentes o procedentes, para verificar las afirmaciones de las partes y la autenticidad y exactitud de cualquier documento público o privado en el proceso; y el de segunda instancia practicará aquellas que sean necesarias para aclarar puntos oscuros o dudosos del proceso.”

Al explicar los conceptos de violación, el apoderado legal del demandante argumenta que la Resolución de Desahucio No. 03-2003 de 1 de octubre de 2003, desconoce que el bien dado en arrendamiento sólo puede ser utilizado para vivienda por el arrendatario, por lo que mal puede el arrendador solicitarlo para uso personal.

Añade que la Comisión de Vivienda No. 4, no puede autorizar el desahucio de su representado, cuando apenas se inicia la vigencia del Contrato que tiene una duración de por lo menos 3 años de vigencia

Este Despacho no 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.

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.

Consta en el expediente administrativo, la Solicitud de Desahucio presentada por el apoderado legal de la sociedad Grand Rigel, Corp., el Contrato de Arrendamiento suscrito con el señor Julio Mora, la Certificación del Registro Público de la Propiedad que demuestra quién es el propietario del inmueble, el Certificado de Paz y Salvo Nacional y la Declaración Jurada rendida ante el Presidente de la Comisión de Vivienda No. 4, por el Representante Legal de la sociedad anónima Grand Rigel, Corp.

Esto nos demuestra que la solicitud de desahucio, cumplió con los requisitos legales exigidos por el artículo 46 de la Ley 93 de 1973 y el numeral 1, artículo 8 del Decreto Ejecutivo N°87 de 1993.

Es evidente, que la Resolución N°02-2003 del 1 de octubre de 2003, dictada por la Dirección General de Arrendamientos no infringe ninguna de las cláusulas del Contrato de Arrendamiento suscrito entre el demandante y la sociedad Grand Rigel, Corp., ni el artículo 147 de la Ley No. 38 de 2000.

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 en lo medular, 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 preconstituida 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.), la Sala considera que el acto impugnado no viola el artículo 46 de la Ley 93 de 1973.” (Lo resaltado es nuestro)

Por otro lado, se encuentra debidamente acreditado en el expediente que la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda al evaluar la petición de desahucio para uso personal, se limitó a valorar aquellos documentos

que exige la Ley, a fin de corroborar la viabilidad de la solicitud.

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)

Un aspecto a destacar, es que el Ministerio de Vivienda 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.

Por todo lo anterior, consideramos que no se han producido las violaciones alegadas por la parte actora y solicitamos a los señores Magistrados que integran el Tribunal de lo Contencioso Administrativo, que denieguen las declaraciones reclamadas por el demandante.

Pruebas: De las presentadas, aceptamos aquellas que se encuentren debidamente autenticadas por funcionario público, en ejercicio de sus funciones.

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: Negamos el Invocado, por la parte demandante.

Del Señor Magistrado Presidente,

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

AMdeF/4/mcs

Licdo. Víctor L. Benavides P.
Secretario General