

Antecedentes: El Lic. Dionys Ulloa como representante judicial del señor Rafael Ortíz, interpuso demanda contencioso administrativa de plena jurisdicción para que se declare nula, por ilegal, la Resolución dictada por la Directora General de Arrendamientos, mediante el cual se aumenta el canon de arrendamiento al Local N° 1 del inmueble 4143, ubicado en la Vía Fernández de Córdoba.

El demandante ha señalado como infringidos los artículos 36, 69 y 21 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, ya que estima que el canon mensual de arrendamiento del Local N° 1 no se aumentó después del 31 de diciembre de 1972, sino antes de esta fecha. Por lo que no existe la obligación de devolver sumas de dinero bajo el supuesto de haberlas cobrado de más, en concepto de alquileres, ni aplicarlo a cánones futuros.

Además, explicó que de haberse producido un aumento del inmueble, sólo lo hace ver la Dirección de Arrendamientos, pues el mismo deja de ser ilegal debido a que se ha producido un subarrendamiento, tal como se corroboró con los peritajes y los elementos probatorios aportados en la etapa gubernativa. Es por esto que, la Dirección no debió emitir la resolución atacada de ilegal, dado que existe un subarrendamiento en el local N°1 permitido mediante artículo 21 de la Ley 93 de 1973, ya que se trata de locales comerciales.

También señaló como infringidos los artículos 685 y 722, numeral 3, del Código Judicial.

Criterio de la Procuraduría: Luego de un examen de las constancias procesales aportadas al caso bajo estudio, detectamos que existen suficientes pruebas que determinan que el demandante se ha equivocado en sus apreciaciones, ya que el contrato de arrendamiento pactado el 15 de mayo de 1971, entre el señor De Gracia Santos y el Sr. Ortíz es claro, cuando señala que el canon de arrendamiento del local comercial N°1 será de B/:150.00 mensuales y, que el arrendatario se obligará a pagar la suma de B/:300.00 en concepto de depósito. De manera que es ilógico que se pretenda que los recibos expedidos como constancia de pago del depósito y el canon de arrendamiento, ambos por la suma de B/:300.00, se constituyan en prueba suficiente para demostrar que el canon de arrendamiento de éste inmueble había aumentado antes de la vigencia de la Ley N°93 de 1973.

Somos del criterio que el demandante aumentó en forma ilegal el canon de arrendamiento del Local N°1, en vista que en ningún momento presentó la correspondiente solicitud ante la Dirección General de Arrendamientos, ni fue autorizado, infringiendo lo estatuido en el artículo 38 de la Ley 93 de 1973 y el Decreto Ejecutivo N°43 de 2 de julio de 1978, que reglamenta el procedimiento adecuado para la tramitación y ejecución del derecho previsto en el artículo 38.

En cuanto al supuesto sub-arrendamiento, indicamos que apreciamos que los recibos de pago del canon del Local N°1 fueron emitidos por el demandante a nombre del señor Evelio Santos, sin embargo, los pagos del canon los efectuaba el Sr. De Gracia Santos, lo que nos corrobora que existía un sub-arrendamiento; aunado a que existe una Nota que indica que el arrendatario se apersonó a las oficinas del arrendador para solicitar permiso para sub-arrendar el local a una tercera persona.

Respecto a la infracción de los artículos del Código Judicial, señalamos que el demandante no ha presentado documentación alguna que compruebe que el Sr. Ortíz no es el propietario del Local N°1, o bien que lo vendió, por tanto, hasta que no se pruebe lo contrario, éste Despacho estima que la Resolución expedida por el Ministerio de Vivienda está ajustada a derecho.

Además, el Tribunal de la causa no es el competente para advertirle al actor, desde el momento de la admisión de la demanda, que se puede producir la nulidad de todo el proceso por ilegitimidad de personería, por el contrario, es éste a quien le corresponde presentar todos los elementos probatorios para que quede desvirtuado que el propietario de ese inmueble es la sociedad Inmobiliaria Central, S.A. y no rafael Ortíz.

Jurisprudencia: Auto 4 julio 1996, Sala 3ra. C.S.J. "Alza Ilegal del Canon de Arrendamiento (no cumplió con los requisitos para)

Materia: Alza Ilegal de Canon Arrendamiento (debe cumplirse con los requisitos establecidos).