REPÚBLICA DE PANAMÁ

MINISTERIO PÚBLICO
PROCURADURÍA DE LA ADMINISTRACIÓN

Vista Número 231

Panamá, 31 de marzo de 2003

Proceso Contencioso Administrativo de Plena Jurisdicción.

Concepto

El Licdo. Darío E Carrillo Gomila, en representación de **Severino Menotti**, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°12-2002 R.C. del 18 de junio de 2002, 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.

Con el respeto acostumbrado acudimos ante ese Honorable Tribunal de Justicia, a fin de emitir concepto en el proceso contencioso administrativo de plena Jurisdicción enunciado en el margen superior del presente escrito.

En esta clase de proceso actuamos en interés de la ley, en virtud de lo dispuesto en el artículo 5, numeral 4, Libro Primero, de la Ley N°38 de 31 de julio de 2000, que aprueba el Estatuto Orgánico de la Procuraduría de la Administración.

I. <u>Las pretensiones de la parte demandante</u>.

El apoderado judicial de la parte actora ha pedido a su digno Tribunal, que declare nula por ilegal la Resolución N°12-2002 R.C., del 18 de junio de 2002, dictada por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, así como solicita se hagan un número plural de declaraciones respecto de la relación contractual existente entre el señor SEVERINO MENOTTI y la sociedad arrendadora.

Este Despacho considera debe accederse a las peticiones formuladas por la parte demandante, toda vez que le asiste la razón y sus pretensiones tienen sustento jurídico.

III. <u>Las disposiciones legales que se estiman infringidas y los conceptos de la violación a las mismas son los siguientes</u>:

a. El artículo 11 de la Ley N°93 de 4 octubre de 1973:

> **"Artículo 11.** El canon de arrendamiento se pagará por mes vencido.
>
> No obstante lo anterior, el arrendatario, a su iniciativa podrá pagar por adelantado, sin con ello obtiene un descuento no inferior al 10% del canon establecido. La circunstancia de realizar efectivamente pagos del canon de arrendamiento por adelantado no significa una obligación para el arrendatario y para los efectos de la mora siempre se tomará en cuenta los meses vencidos de acuerdo con la fecha del contrato".

Concepto de infracción:

> "El artículo 11 de la Ley 93 de octubre de 1973 fue transgredido por violación directa por omisión. 'EL ARRENDADOR' había promovido juicio administrativo de Rescisión de Contrato de Arrendamiento y Lanzamiento contra EL ARRENDATARIO, al supuestamente encontrarse en mora el mes de noviembre; cuando todavía no había vencido el mes de noviembre, promoviendo el juicio el 29 de noviembre de 2001, sin aceptar el pago correspondiente a ese determinado mes.
>
> El procedimiento obligaba a si el ARRENDADOR quería efectuar el pago de dicho mes, aceptárselo, no promover el 29 de noviembre demanda de Rescisión de Contrato con Lanzamiento y a su vez para evitar esta situación, obligar al ARRENDADOR a presentar Demanda de Pago por Consignación.
>
> El ARRENDATARIO debería haber promovido su Demanda de Rescisión de Contrato y

> Lanzamiento, al mes vencido, es decir a principios del mes de Diciembre, EL ARRENDATARIO produjo antes de tiempo su Demanda sin considerar lo estipulado en la ley y negándose a aceptar el correspondiente pago en razón de su mala fé, de querer hacer salir del inmueble a un jubilado, de la tercera edad, con dos personas que conviven en él, esposa e hijo, una enferma del corazón y el hijo discapacitado por ser sordo mudo".

b. El artículo 9 de la Ley N°93 de 4 de octubre de 1973:

> "**Artículo 9.** Ningún contrato de arrendamiento o prórroga de él podrá celebrarse por un término menor de 3 años; 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...".

Concepto de infracción:

> "El artículo 9 de la Ley N°93 de 4 de octubre de 973 fue transgredido por indebida aplicación, en razón que se ha aplicado la norma a un supuesto de hecho que no corresponde, es decir que existía durante la relación contractual desarrollada entre EL ARRENDADOR y el ARRENDATARIO, por más de treinta años, aceptación tácita de pago de cánones de arrendamiento de manera no puntual, no sujetándose a lo determinado en el Contrato de Arrendamiento, siendo la costumbre de pago, ley entre las partes.
>
> No puede aplicarse, cuando existe tácita aceptación de las partes, el Artículo 9, que hace referencia a la prórroga del contrato cuando éste se encuentre al día y a la Rescisión del Contrato cuando éste no se encuentre al día, en razón a la aceptación de las partes durante varios años del pago no puntual en los días preestablecidos como fecha de pago; por lo que se considera de esta manera el artículo 9 aplicado indebidamente".

Concepto de la Procuraduría de la Administración.

Este Despacho, previo el examen del expediente administrativo y de las normas legales que se estiman

infringidas, reitera que comparte la posición adoptada por el demandante, por las razones que a seguidas se detallan:

1. El señor SEVERINO MENOTTI, desde hace aproximadamente 28 años ha arrendado el apartamento No.17-18 del Edificio N°383, ubicado en avenida 1ª E. Sur, Barrio de Carrasquilla, Corregimiento de San Francisco. Durante todo este tiempo, los pagos que se efectuaron en concepto de canon de arrendamiento han sido recibidos por la arrendadora del inmueble mencionado, de manera mensual, y aunque no fueron pagados en forma puntual, es decir los días 20 de cada mes según contrato de arrendamiento N°23923, estos pagos siempre se recibieron sin objeción por la administración de dicho bien inmueble.

2. La supuesta mora en la que ha incurrido el señor MENOTTI, ha sido provocada por la propia administradora del inmueble, SOLYMAR, S.A; por tanto, es una situación jurídica no imputable al arrendatario.

Afirmamos lo anterior, toda vez que la solicitud de rescisión del Contrato de Arrendamiento presentada por el apoderado judicial de SOLYMAR, S.A., se dio el día 29 de noviembre de 2001; no obstante, consta en autos que el señor MENOTTI cancela el canon de los meses de septiembre y octubre el 5 de noviembre de 2001 y que, ante la negativa del SOLYMAR, S.A., de recibirle pago por el canon del mes de noviembre, realiza una solicitud de pago por consignación el día 30 de noviembre de 2001, actuación que demuestra, a nuestro juicio, la clara intención de realizar los pagos, aun

a pesar de que la arrendadora no desea recibir dichos pagos en concepto de arrendamiento.

3. Estas consideraciones nos hacen concluir que la Resolución impugnada efectivamente ha violado las normas legales citadas, ya que si bien han concurrido los supuestos legales que se enuncian en el numeral 1, del artículo 32 de la Ley No. 93 de 1973, y en el artículo 1317 del Código Civil, para que se produzca la rescisión del contrato de arrendamiento, estimamos que la conducta observada por la empresa SOLYMAR, S.A., es contraria al principio de buena fe.

El principio general de la buena fe, es una norma axial de toda conducta humana, la cual debe ser observada por todas las personas naturales o jurídicas que se encuentran involucradas en una relación que pueda generar consecuencias jurídicas. Manuel Osorio en su "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales", señala que la Buena Fe es: "Convencimiento, en quien realiza un acto o hecho jurídico, de que éste es verdadero, lícito y justo".

En el presente caso consideramos que la administradora del inmueble, SOLYMAR, S.A., ha actuado en contra del principio general de la buena fe, toda vez que a pesar de que era una costumbre entre las partes efectuar y recibir el pago de los cañones luego de vencida la fecha estipulada en el contrato de arrendamiento, la compañía mencionada se negó ha recibir el pago del canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2001, que deseaba realizar el señor MENOTTI, **el 29 de noviembre de 2001**, con la obvia intención de constituir la supuesta mora en la que se ha fundamentado la solicitud de

rescisión de contrato presentada ante la Comisión de Vivienda No. 3 del Ministerio de Vivienda.

Este ha sido el criterio expresado por Vuestro Honorable Tribunal en casos similares al presente, entre los cuales se puede mencionar el fallo de 12 de noviembre de 2001, que muy atinadamente citan los abogados del demandante. Véase foja 72 del expediente.

A nuestro juicio, en el presente caso la administración olvidó proteger a la parte más débil de la relación contractual arrendaticia, motivo por el cual consideramos que la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda incumplió las normas legales citadas; vale decir, no observó de manera integral el contenido del artículo 1 de la Ley No. 93 de 4 de octubre de 1973.

Por las consideraciones expuestas, es nuestra opinión debe declararse ILEGAL, la Resolución N°12-2002 R.C. del 18 de junio de 2002, dictada por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, así como debe accederse a las otras declaraciones solicitadas.

Del Honorable Magistrado Presidente,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

AMdeF/17/bdec

Licdo. Víctor L. Benavides P.
Secretario General