

6 de julio de 1998

Proceso Contencioso Administrativo de
Plena Jurisdicción

Concepto

El Licdo. José Gonzalo Moncada Luna, en representación de Ralka Investment Corp., solicita que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°20-97 D.D., de 10 de octubre de 1997, dictada por el Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, acto confirmatorio y para que se hagan otras declaraciones.

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

Con nuestro acostumbrado respeto acudimos ante ese Augusto Tribunal, con la finalidad de emitir concepto en la demanda de plena jurisdicción que se enuncia en el margen superior del presente escrito.

En este tipo de procesos, la Procuraduría de la Administración actúa en interés de la Ley, de conformidad con reiterada jurisprudencia de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia.

I° Antecedentes:

El señor Jason France Edward, de nacionalidad Norteamericana, suscribió el día 29 de junio de 1996, contrato de arrendamiento por un año con la empresa Ralka Investment Corp., representada por la señora Alicia Vargas Salazar, sobre el Apartamento 14 B, del Edificio Beverly Hills, ubicado en Calle Cartagena, Corregimiento de Bethania, con un cánón de arrendamiento de B/.900.00 mensuales, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

Según el arrendatario, el 2 de enero de 1997 comunicó al señor Gonzalo Moncada Luna, cobrador del cánón de arrendamiento la intención de arrendar por dos (2) años más, siempre y cuando se le hicieran algunos cambios al apartamento; sin embargo, el señor Moncada Luna expresó que no tenía intención de hacer gasto alguno, por lo que podía mudarse. Agrega el arrendatario, que con dicha respuesta le solicitó firmara la notificación de desocupación del inmueble, contestando el señor Moncada Luna que, quien tenía que firmarla era su madre, señora Alicia Vargas, representante legal de la empresa Ralka Investment Corp. Luego procedió a comunicarse con la señora Vargas, quien le expresó que primero debía consultarlo con su hijo y que la llamara el 5 de enero de 1997, sin embargo en la fecha anotada ésta no le tenía respuesta, ya que no se había comunicado con su hijo.

Luego, procedió a comunicarse con el señor Moncada Luna para que diera instrucciones a su madre para que se notificara. Sin embargo, dicha señora no pasaba a notificarse de la desocupación, por lo que la llamó nuevamente, comunicándole ésta que su hijo le prohibía firmar. Que a pesar de hacer ingentes esfuerzos para que pasaran a firmar la señora Alicia Vargas decidió firmar el 28 de enero de 1997 la notificación de desocupación, efectiva a partir del 1º de enero de 1997.

Con la notificación de desocupación firmada por la señora Alicia Vargas, el señor Jason France Edward, a través de apoderado judicial, solicitó ante el Ministerio de Vivienda la devolución del depósito de B/.900.00, consignado por razón del Contrato de Arrendamiento N°6637, suscrito entre él y la empresa Ralka Investment Corp., el 29 de junio de 1996.

Una vez recibida la solicitud de devolución, el Ministerio de Vivienda procedió a correrle traslado a la empresa arrendadora, quien se opuso a la devolución argumentando que el arrendatario no había cumplido con la cláusula décima del contrato, ni la cuarta del anexo del contrato, referentes a notificar con 30 días de anticipación la terminación del contrato.

El Ministerio de Vivienda para dilucidar la controversia evacuó los testimonios de Edubina Sima E., Administradora del Edificio Beverly Hills; María del Carmen de Amato, Gerente de la empresa Bienes Raíces Segubienes, empresa que contactó al señor Jason France y Lydia C. De Fonseca, de Housing Referral Office, quienes coincidieron en sus deposiciones que el señor Jason France Edwards intentó notificar la desocupación del inmueble a tiempo, sin embargo, tanto el señor Moncada Luna como su madre, señora Alicia Vargas se negaron a notificarse oportunamente, resolviendo finalmente dicho Ministerio a través de la Resolución N°20-97 D.D. de la Dirección General de Arrendamientos, conceder la devolución del Depósito N°61605 por la suma de B/.900.00, al señor Jason France Edwards.

El Licdo. José A. Henríquez, apoderado de la empresa Ralka Investment Corp., presentó recurso de apelación en contra de la Resolución N°20-97 D.D., el cual fue resuelto por el Ministro de Vivienda confirmando la resolución de primera instancia, mediante Resolución N°116-97 de fecha 23 de diciembre de 1997.

II. La pretensión:

El demandante solicita con la presente acción que la Sala Tercera de la Corte declare que es nula, por ilegal, la Resolución N°20-97 D.D. de fecha 10 de octubre de 1997, expedida por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda. Igualmente pide la nulidad del acto confirmatorio, la Resolución N°116-97 de fecha 23 de diciembre de 1997, expedida por el Ministro de Vivienda.

Como consecuencia de las declaraciones pedidas, solicita la devolución inmediata del depósito de arrendamiento al arrendador o representante legal, señora Alicia Vargas Salazar.

III. Disposiciones legales infringidas y el concepto de violación de las mismas, expuesto por el demandante:

1. El artículo 10 de la Ley N°93 del 4 de octubre de 1973, modificado por la Ley N°28 del 12 de marzo de 1974:

¿Artículo 10: El término de duración y el de prórroga del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados para habitación será obligatorio para el arrendador y renunciable para el arrendatario en cualquier tiempo, sin otra obligación que la de dar al arrendador aviso previo escrito no menor de treinta (30) días calendarios precedentes a la desocupación de la vivienda arrendada.

Cuando el arrendatario omita total o parcialmente el aviso previo de que trata este artículo, la Dirección General de Arrendamientos previa investigación y con

audiencia del arrendador de la parte del depósito proporcional al número de días dejados de avisar o a la totalidad del depósito si el aviso se omitió completamente.¿

En cuanto al concepto de la violación de este artículo, señala el demandante que el mismo fue violado ya que la notificación del arrendatario de desocupación del inmueble no cumplió con los requerimientos de la norma, específicamente sobre el término de duración y prórroga del contrato. Agrega, que la norma en mención expresa que el aviso que ha de dar el arrendatario al arrendador debe ser por escrito; sin embargo, a pesar de ello la Dirección General de Arrendamiento omitió este requisito y lo substituyó por la declaración de una testigo, señora Edubina Sima de Sousa.(fs.15)

2. El artículo 1107 del Código Civil:

¿Artículo 1107. La validez y cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.¿

El concepto de la violación del artículo citado es expuesto por el demandante en los siguientes términos:

¿En el Contrato de Arrendamiento suscrito por la arrendadora ALICIA VARGAS en representación de Ralka Investment Corp. y de JASON FRANCE EDWARDS se determinó en la cláusula décima (10) del mismo, la obligación del arrendatario consiste en el aviso previo por escrito no menos de treinta (30) días calendarios precedentes a la desocupación.

Luego en el anexo del Contrato de Arrendamiento #6637 se ratificó ese compromiso con la anuencia del arrendatario de avisar no menos de treinta (30) días antes de dar por terminado este contrato, para iniciar los trámites de devolución del mismo.

Sin embargo la Dirección General de Arrendamiento y el Ministerio de Vivienda han hecho nugatoria la validez y cumplimiento del contrato, dejando este mismo al arbitrio del arrendatario.¿ (fs.15-16)

IV. Nuestro criterio:

Este Despacho, luego de examinar las normas citadas por el demandante como violadas, así como el expediente administrativo que dio lugar a la presentación de la demanda que nos ocupa, considera que al demandante no le asiste la razón en sus argumentaciones por las razones que seguidamente pasamos a exponer:

Es cierto que el artículo 10 de la Ley 93 de 1973, modificado por la Ley N°28 del 12 de marzo de 1974, establece la obligación del arrendatario de avisar con treinta (30) días de anticipación la desocupación del inmueble, lo cual consideramos cumplió el arrendatario en el presente caso, ya que por causas ajenas a él no había logrado que el arrendador se diera por notificado de la desocupación del inmueble, como se pudo determinar con las pruebas practicadas por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda.

Otro aspecto importante a considerar en la valoración de este proceso es la notificación de desocupación que firma la señora Alicia Vargas Salazar, Representante Legal de Ralka Investment Corp., visible a fojas 10 del expediente administrativo, en la que el señor Jason E. France, arrendatario le informa de la terminación del contrato a partir del 1° de enero de 1997 y pareciera que la señora Salazar lo acepta, ya que al momento de firmar la notificación el día 28 de enero de 1997, no señala ninguna objeción en cuanto a la fecha de terminación del contrato. Por tanto, ello coincide con lo señalado por el señor Jason que la señora Vargas estaba de acuerdo en que la desocupación del inmueble se hiciera efectiva a partir del 1° de enero de 1997, ya que

estaba consciente que la misma no se había dado porque su hijo no accedía a que ella se notificara.

Del análisis de los testimonios vertidos por las señoras Edubina Espinosa, Administradora del Edificio Pacific Hills, María del Carmen de Amato, Corredora de Bienes Raíces que contactó al señor Jason France Edwards y la señora Lydia de Fonseca, Asistente de la Oficina Housing Referral, se puede deducir que el señor José Gonzalo Moncada Luna actuó de mala fe en la terminación del contrato de arrendamiento con el señor Jason, ya que a pesar de que éste le notificó que iba a rescindir el contrato en tiempo oportuno, como ha sido demostrado en autos, éste se negó a que su madre, representante legal de la empresa arrendadora, se notificara de la desocupación del inmueble. La mala fe se ve reflejada incluso con la entrega del inmueble, ya que a pesar de estar notificado del día de la notificación no se presentó a recibirlo, teniendo que hacerlo la señora de Amato de la Compañía de Bienes Raíces.

Como bien lo señala el Tratadista Guillermo Cabanellas, la ¿Mala Fe¿ no es más que la ¿convicción íntima de que no se actúa legítimamente, ya por existir una prohibición legal o una disposición en contrario; ya por saberse que se lesiona un derecho ajeno o no se cumple un deber propio.¿ (¿Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual¿. V Tomo. 16ª. Edición. Editorial Heliasta S.R.L. Pág.265)

Consideramos pues, que hubo mala fe por parte de la empresa arrendadora, ya que a sabiendas de la intención del arrendatario de desocupar el bien inmueble se negaron a notificarse en tiempo oportuno de la desocupación y luego proceder a la devolución del depósito al arrendatario. De las constancias procesales se observa que dilataron dicha notificación para afirmar que el arrendatario no había cumplido con el plazo de los treinta (30) días, previos a la desocupación del inmueble y con ello negarle el derecho al depósito dado por razón del contrato de arrendamiento.

En cuanto al supuesto cargo de ilegalidad del artículo 1107 del código Civil, consideramos que el mismo debe desestimarse, ya que el señor Jason France Edwards en ningún momento ha sido arbitrario al dar por terminada la relación contractual, sino que la misma culminó previo cumplimiento del procedimiento establecido tanto en el Contrato de Arrendamiento N°6637, como en el Anexo de dicho Contrato.

Por las razones expuestas, solicitamos a los Honorables Magistrados de la Sala Tercera de la Corte, que al momento de resolver la presente controversia se sirvan negar las pretensiones del demandante y en su lugar declaren que es legal la Resolución N°20-90 D.D. de fecha 10 de octubre de 1997, por medio de la cual la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, ordenó la devolución del Depósito N°61605, por la suma de B/.900.00, correspondiente al Contrato N°6637 de fecha 26 de junio de 1996, al señor Jason France Edwards, arrendatario del apartamento N°14-B del Edificio Beverly Hills, ubicado en Calle Cartagena, Corregimiento de Bethania.

Pruebas: Aceptamos las pruebas presentadas que se encuentran debidamente autenticadas.

Aducimos como prueba el expediente administrativo, contentivo de 67 fojas útiles.

Derecho: Negamos el invocado por el actor.

Honorable Magistrado Presidente.

Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

Licdo. Manuel A. Bernal H.

Secretario General. a.i.

Materia: 1. Notificación del arrendatario al arrendador de la desocupación del inmueble (deberá hacerse dentro de los 30 días hábiles)

2. Devolución de depósito de arrendamiento (hubo mala fe del arrendatario)

3. Mala fe del arrendatario (durante la notificación del arrendador de la desocupación del inmueble)