

Mananá, 1 de febrero de 1984.

Licenciado
 Rafael Vargas Ferrasa,
 Director General de Arrendamientos,
 E. S. D.

Señor Director:-

Sirva la presente para acusar recibo de su Nota No.4400-129-84 de 20 de enero de 1984, mediante la cual solicita nuestra opinión respecto a los descuentos salariales para el pago de la vivienda regulado por la Ley 97 de 4 de octubre de 1973, modificada por la Ley 55 de 7 de septiembre de 1976 y la Ley 1 de 16 de enero de 1980.

Concretamente nos consulta si "Debe la Dirección General de Arrendamiento tramitar descuentos obligatorios para el pago de alquileres de locales comerciales? y nos adelanta la opinión de esa Dirección en el siguiente sentido:-

"Nosotros hemos interpretado que las disposiciones de la Ley 97 se refieren a los descuentos para los su-puestos contemplados en las normas transcritas. Esto quiere decir que si las disposiciones no indican nada respecto al descuento para el pago del canon de arrendamiento de un local comercial, la Dirección General de Arrendamientos no tiene competencia para tramitar dicho descuento. Este es nuestro criterio que lo fundamentamos en la Ley 97 de 1973, cuyo encabezamiento reza: por el cual se establece el descuento obligatorio para el pago de la vivienda.

Los artículos pertinentes a que usted hace alusión para sustentar su opinión, son los siguientes:

Artículo 1; Declárese la vivienda como necesidad normal de la familia.

Artículo 2: A toda persona a quien el Banco Hipotecario Nacional arriende un local para habitación o le venda un terreno o una vivienda se le descontará obligatoriamente de su salario una suma mensual para el pago del canon de arrendamiento o, en su caso, la cuota mensual de amortización a la deuda, incluyendo intereses, seguros u otros gastos.

En todo contrato de arrendamiento o de adquisición de terreno o vivienda del Banco Hipotecario Nacional, se entenderá implícita la autorización para efectuar los descuentos de que trata este artículo. En ningún caso la orden de descuento mensual podrá exceder del importe de un mes en concepto de canon de arrendamiento o de cuota de amortización.

Artículo 5 : El descuento obligatorio que por medio de esta ley se establece a favor del Banco Hipotecario Nacional se hace extensivo en la misma forma a otras entidades oficiales y personas naturales o jurídicas, respecto del canon de arrendamiento por una vivienda para uso habitacional propio o la cuota de amortización por la compra o el préstamo para la compra de vivienda para uso habitacional propio incluyendo intereses, seguros y otros gastos.

Lo establecido en el párrafo anterior, también se aplicará para el pago de las expensas comunes, en la forma ordenada en la resolución y a entregarlo al arrendador o acreedor dentro del plazo que establece el artículo 30. de esta Ley.

Al momento de pagar el salario, el empleador está obligado a entregar al trabajador o servidor público, recibo del descuento efectuado.

Todas las entidades oficiales y personas naturales o jurídicas que se benefician con el descuento obligatorio de acuerdo con esta Ley, quedan obligados a entregar a sus arrendatarios, compradores o prestatarios un recibo haciendo constar el pago correspondiente.

Las Resoluciones que se dicten en estos casos serán apelables ante el Ministerio en el efecto devolutivo, pero los descuentos no se entregarán hasta que la Resolución se encuentre ejecutoriada".

De los artículos transcritos de la Ley 97 de 4 de octubre de 1973, modificada por la Ley 55 de 1976 y la Ley 1 de 1980, podemos destacar lo siguiente:

1o.- Que el título de la precitada Ley expresa:- "Por el cual se establece el descuento obligatorio para el pago de la Vivienda";

2o.- que el artículo 1o. declara a la VIVIENDA, como una necesidad familiar.

3o.- que el artículo 5o. no puede ser más claro al referirse a las viviendas para uso habitacional.

4o.- que el artículo 10 del Código Civil, relativo a la forma de interpretar y aplicar las leyes, dispone:

"Artículo 10.- Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras".

- - -

Como consecuencia de lo anterior, somos de opinión de que la Ley 97 de 1973 y sus modificaciones, no es de aplicación a los locales comerciales y por tanto no debería la Dirección General de Arrendamientos tramitar descuentos obligatorios para el pago de alquileres de locales comerciales.

Esperando en esta forma haber absuelto debidamente su interesante consulta, me suscribo de usted.

Atentamente,

Lic. José A. Troyano
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION

d/b.