



República de Panamá

Procuraduría de la Administración

Panamá, 5 de abril de 2005.
C-N°42

Licenciado
GILBERTO CÓRDOBA
Director General de Arrendamientos
Ministerio de Vivienda
E. S. D.

Señor Director:

Tengo el agrado de dirigirme a Usted en ocasión de dar respuesta a su Nota N°14,700-4153-04, en la que consulta a la Procuraduría de la Administración si los arrendatarios están obligados a utilizar los servicios de un abogado en la presentación de las Demandas de Devolución de Depósitos de Arrendamientos ante la Dirección General de Arrendamientos.

Sobre el particular podemos señalar que el artículo 50 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, al referirse al tema en estudio, expresa lo siguiente:

"Artículo 50. Para intervenir en las actuaciones administrativas, la persona interesada deberá utilizar los servicios de un abogado o una abogada cuando así lo exija la ley. (Las negritas son de la Procuraduría de la Administración)

La disposición citada establece con claridad, que por regla general, el accionar ante una institución pública, puede llevarse a cabo sin la intervención de abogado, salvo que exista una norma específica que disponga la obligatoriedad de acudir a ella a través de un profesional del derecho.

En materia de devolución de depósitos de arrendamiento, debe atenderse a lo establecido por la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, por la cual se dictan medidas sobre los

arrendamientos y se crea el Ministerio de Vivienda y la Dirección General de Arrendamiento y al Decreto Ejecutivo N°87 de 28 de septiembre de 1993, que aprueba el Reglamento sobre los trámites, demanda y solicitudes relacionadas con arrendamientos urbanos.

Ni la Ley 93 de 1973 ni el Decreto Ejecutivo No.83 de 1993, marco regulatorio de los arrendamientos, determinan la obligación de hacer uso de un abogado para solicitar la devolución de los depósitos de arrendamientos.

Sobre este aspecto la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, en Fallo de 26 de septiembre de 2001, manifestó:

“La Ley 93 de 1973 y los reglamentos dictados al efectos no prevén la intervención de la parte dentro del procedimiento administrativo que se suscite entre arrendador y arrendatario asistida de modo obligatorio por un profesional del derecho, pero tampoco lo prohíbe, por tanto ésta es una potestad del particular que desee patrocinar y hacer valer sus derechos e intereses a través de la representación, mediante poder, otorgado a un abogado, salvo lo que para casos específicos en la esfera administrativa disponga la Ley.”

Siendo así, en opinión de esta Procuraduría, los arrendatarios no requieren utilizar los servicios de un abogado para presentar ante la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, solicitudes de devolución de depósitos de arrendamientos.

Atentamente,



Oscar Ceville

Procurador de la Administración

OC/1041/hf.