

, 11 de junio de 1986.

Licenciada
Irlena Brown
Asesora Legal del Banco
Hipotecario Nacional
E. S. D.

Señorita Asesora Legal:

Procedo a contestar su oficio 86(120-01) 72, de 8 de abril de 1986, complementado por el Oficio 86 (120-01)110 de 28 de mayo de este año, y recibido en este Despacho el 3 de junio corriente, por medio del cual me consulta sobre el trámite a seguir en las Demandas de Lanzamiento.

De su consulta observamos que su inquietud se fundamenta en el hecho de que en algunos casos donde se han presentado Recursos, como el de Amparo de Garantías Constitucionales, han sido acogidos por los señores Jueces del Circuito Civil, basándose en que dichas demandas adolecen de ciertos requisitos de presentación.

Sobre el tema consultado es preciso tener presente lo señalado en el artículo 64 de la Ley 93 de 1973, tal como quedó modificado por el artículo 10 de la Ley 55 de 7 de septiembre de 1976, cuando dispone:-

"Artículo 64.- Esta Ley no se aplicará en aquellos casos en que sea parte el Estado, los Municipios y las Entidades Autónomas, pero cuando los mismos sean arrendadores podrán acogerse a las normas sobre desahucio y lanzamiento de esta Ley

Siendo el Banco Hipotecario Nacional una entidad estatal autónoma, en los casos en que dicha institución aparece como arrendadora, puede elegir entre acogerse a las normas que sobre lanzamientos y desahucio se establecen en la Ley 93 de 1973 o lo dispuesto en el Código Judicial, porque así lo permite la norma transcrita.

Por otro lado, debemos tener presente que conforme a la Ley 28 de 1974 y al Decreto Ejecutivo No.37 de 1974, los arrendamientos que quedan sujetos integralmente a la Ley 93 de 1973 son: los siguientes:- a) Los de inmuebles particulares destinados a habitación, cuyo canon de arrendamiento mensual sea de \$250.00 o menos; y b) Los de inmuebles particulares destinados a establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes cuyo canon de arrendamiento mensual sea de \$500.00 o menos.

Por tanto, en los casos en que el Banco Hipotecario Nacional presente solicitud de lanzamiento conforme a lo señalado en la Ley 93 de 1973, deberá observar lo dispuesto en el artículo 45 de la mencionada Ley, el cual dispone lo siguiente:-

***Artículo 45.-** Las solicitudes de desahucio o lanzamiento se tramitarán conforme el siguiente procedimiento.

El arrendador presentará la solicitud de desahucio o lanzamiento acompañada de una copia del contrato de arrendamiento correspondiente y certificado de paz y salvo del inmueble.

La resolución que admita la solicitud de desahucio o lanzamiento se notificará personalmente al arrendatario dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas. En caso de no ser encontrado, la notificación se entregará por la Comisión de Vivienda en el domicilio. En dicha resolución se fijará la fecha en que se escucharán a las partes y se presentarán las pruebas.

La Comisión de Vivienda tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para realizar las investigaciones, pronunciar su fallo y dictar la resolución correspondiente, la cual sólo admitirá recurso de apelación ante la Dirección General de Arrendamiento tendrá definitivo y obligatorio.*

La disposición transmitida nos indica que el arrendador presentará la

La disposición transcrita nos indica que el arrendador presentará la solicitud de desahucio o lanzamiento acompañada de una copia del contrato de arrendamiento. Nos parece que el certificado de paz y salvo del inmueble no es necesario, porque el Banco está exento del pago de ese impuesto, por ser un ente estatal y disponerlo así el artículo 4 de la Ley 39 de 1984.

Dicha solicitud deberá formalizarse mediante memorial que deberá cumplir con todos los requisitos que señala el artículo 304 del Código Judicial y, además, tiene que ser presentado por un abogado con poder legal suficiente para actuar. En este caso específico el abogado del Banco Hipotecario Nacional deberá acompañar con su memorial el poder que le otorga el Representante Legal del Banco y que lo legitima para actuar, según la Ley que regula el ejercicio de la abogacía.

En los casos en que ello sea procedente por razón de las circunstancias, se debe presentar copia debidamente autenticada del auto de adjudicación definitiva, en caso de que el bien haya sido obtenido en remate. Nos parece innecesaria la presentación de la Gaceta Oficial que acredite la personería jurídica del Banco, puesto que éste es una entidad estatal de Derecho Público, creada por Ley, cuya existencia debe ser conocida por todos, en primer lugar porque -conforme al artículo 1º del Código Civil- la ley se reputa conocida desde que es promulgada y su ignorancia no sirve de excusa y, en segundo lugar, es un hecho de público conocimiento, por lo cual tampoco requiere comprobación.

Para los arrendamientos excluidos parcialmente de la aplicación de la Ley 93 de 1973, conforme a lo dispuesto por la Ley 28 de 1974 y el Decreto Ejecutivo 37 del mismo año, a ellos se les aplican los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 16, 19, 20, 65, 66 y 68 de la citada Ley 93 de 1973; en lo demás, es decir, las otras materias relativas a dichos contratos, quedan sujetas a las normas del Código Civil y del Código Judicial.

Lo antes expuesto significa que en estos casos los procesos de lanzamiento se regirán por lo señalado en los artículos 1717 y siguientes del Código Judicial. De manera especial el artículo 1720 del Código Judicial dispone:

Artículo 1720: En los pagos ~~de renta~~ ~~del arrendatario~~ arrendatario en el pago de período entero de la renta, el arrendador podrá pedir el lanzamiento de acuerdo con las siguientes disposiciones;

1.- El arrendador presentará al Juez Municipal una solicitud verbal o escrita, según la cuantía del contrato, en la cual exprese las circunstancias detalladas en este artículo.

2.- A dicha solicitud acompañará el certificado de Paz y Salvo del impuesto de Inmuebles de la finca respectiva, del cual bastará con que quede constancia debidamente pormenorizada de su presentación, sin necesidad de que el documento quede agregado en autos.

3.- El Tribunal, sin verificar repartimientos ordenará inmediatamente que se ponga la solicitud en conocimiento del arrendatario, y que se le conceda un término de tres (3) días, para que compruebe con el correspondiente recibo del último período de la renta, que no se haya en mora.

4.- Transcurridos tres (3) días de las notificaciones de la respectiva providencia en el caso de no comprobarse del pago de la renta el Tribunal señalará al arrendatario para la desocupación de la cosa arrendada, un término de cinco (5) días si fuere predio urbano y de treinta (30) días si fuere rústico. Estos períodos se contarán desde la fecha del auto aunque el arrendatario no sea notificado personalmente. Transcurrido estos plazos, se verificará el lanzamiento."

Esta disposición señala los requisitos que deben cumplirse al solicitar el lanzamiento del arrendador, de los cuales nos parece innecesaria la presentación del paz y salvo del impuesto de inmuebles, debido a la razón que antes indicamos.

En caso de optar por este otro procedimiento, nos permitimos reiterar los comentarios que expusimos en torno a los requisitos que deben cumplirse al presentar una demanda de lanzamiento.

Es necesario señalar que en el evento de que el Banco no esté de acuerdo con las decisiones que adoptan los tribunales respecto de los procesos de lanzamiento, deberá interponer los recursos pertinentes, ya que constituyen el único medio idóneo para enervarlas.

En esta forma esperamos haber absuelto la consulta que se sirvió formular.

De usted, atentamente,

Olmedo Sanjur G.
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION

/dcdeb.