

, 16 de mayo de 1991

Licenciado
Alfonso Herrera y Franco
Director General de Arrendamiento
Ministerio de Vivienda
E. S. B.

Señor Director General:

Damos contestación a la consulta que nos formulara mediante Nota N°4400-37-91 de 15 de enero de 1991 y recibida en esta Procuraduría el 21 de enero, relativa a "si la Dirección General de Arrendamientos, habiendo el arrendatario interpuesto demanda de aumento ilegal, luego de haber finalizado el contrato de arrendamiento y desocupado el apartamento".

Al respecto, observamos que de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5 en concordancia con el numeral 10 del artículo 56 de la Ley N°93 de 4 de octubre de 1973, la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda se encuentra facultada para conocer de quejas que se presenten por alza de cánones de arrendamiento que puedan ser consideradas ilegales.

En este sentido, constituye aumento ilegal de cánones de arrendamiento, en principio, todo aquél no autorizado por la Dirección General de Arrendamiento, en virtud de lo dispuesto en los artículos 56 (numeral 10) de la Ley N°93 de 1973 y 1° del Decreto N°43 de 2 de junio de 1978, toda vez que para su validez requieren de la aprobación previa de dicha Dirección.

Ahora bien, sobre el extremo consultado coincidimos con el criterio externado por esa Dirección, en el sentido que, ésta puede resolver lo atinente al alza ilegal del canon de arrendamiento y se haya desocupado el apartamento, de tal suerte que si el arrendador cobró sumas en exceso del canon de arrendamiento anteriormente registrado aumentando el mismo de manera ilegal, esa Dirección puede ordenarle la devolución de las sumas cobradas en exceso.

Concordamos además, que en estos casos resulta aplicable el principio contenido en el artículo 69 de la Ley 93 de 4 de

octubre de 1973 que se refiera a la devolución a los ex-arrendatarios de sumas cobradas en concepto de aumento ilegal de canon de arrendamiento en conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del Código Civil.

Sin otro particular, nos suscribimos de usted,

Atentamente,

JANINA SPALL
procuradora de la Administración
(suplente)

SN:JS/nder.