

11 de marzo de 1998

Proceso Contencioso  
Administrativo de  
Plena Jurisdicción

Contestación de

la Demanda Interpuesto por el Licdo. Cosme Idrys Moreno, en representación de Ultiminio Torres Sánchez para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°05-97 fechada 22 de enero de 1997, dictada por la Comisión de Vivienda N°4 del Ministerio de Vivienda, el acto confirmatorio y para que se hagan otras declaraciones.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 102, de la Ley 135 de 1943 y el numeral 3, del artículo 348 del Código Judicial, procedemos a dar contestación a la demanda contencioso administrativa de plena jurisdicción enunciada en el margen superior de este escrito, en los siguientes términos.

I. En cuanto al petitum:

El apoderado judicial del demandante ha solicitado a los Señores Magistrados que integran la Honorable Sala Tercera, que declaren nula, por ilegal, la Resolución N°05-97 fechada 22 de enero de 1997, dictada por la Comisión de Vivienda N°4, por medio de la cual se Decreta su Lanzamiento por morosidad en los pagos del canon de arrendamiento, del Inmueble N°14 del Edificio N°30, ubicado en la Calle 4ta. Río Abajo (Cfr. fs. 1).

Asimismo ha pedido que declare nula, por ilegal, la Resolución N°33-97 L calendada 28 de abril de 1997, expedida por la Dirección General de Arrendamientos, que confirma en todas sus partes la Resolución de primera instancia (V. fs. 2 y 3).

II. Los hechos u omisiones en que se fundamenta la acción, los contestamos de la siguiente manera:

Primero: Este hecho es cierto, pues así se deduce de autos.

Segundo: Aceptamos que mediante contrato de arrendamiento suscrito entre Ultiminio Torres y Carlos Quijano se fijó la suma de B/.110.00, en concepto de canon de arrendamiento, ya que así lo hemos podido apreciar del contenido de la foja 22, del cuadernillo judicial; por tanto, es cierto.

Tercero: Éste, constituye una alegación; por tanto, se tiene como tal.

Cuarto: Este hecho es cierto, toda vez que así se deduce de autos; por tanto, lo aceptamos.

Quinto: Este hecho no nos consta, ya que la Boleta de Lanzamiento N°4528 expedida por la Corregiduría de Río Abajo, tiene fecha de 31 de octubre de 1997, de manera que a la fecha nos es imposible determinar si ha sido ejecutada o no; por tanto, lo negamos.

Sexto: Éste, constituye una alegación; por tanto, se tiene como tal.

Séptimo: Aceptamos que el demandante concurrió ante la Comisión de Vivienda N°4 y la Dirección General de Arrendamientos, para que le concedieran un arreglo de pago, el cual fue aceptado mediante Compromiso de Pago N°96015 fechado 25 de marzo de 1996, por una suma de B/.165.00, pues así lo hemos podido verificar del contenido de la foja 18, del expediente administrativo.

El resto, constituye una alegación; por tanto, se tiene como tal.

Octavo: Éste, es la transcripción de una disposición legal; por tanto, la tenemos como eso.

Noveno: Éste, es una opinión muy personal del apoderado judicial de demandante; por tanto, se rechaza.

Décimo: Éste lo contestamos igual que el punto noveno.

III. Respecto a las disposiciones legales que la parte demandante estima como infringidas y el concepto de la violación, la Procuraduría de la Administración expone lo siguiente:

A. El apoderado judicial del demandante ha señalado como infringido el artículo 41 de la Ley 93 de 1973, que a la letra expresa:

"Artículo 41: No procederá el lanzamiento por mora de un inmueble destinado para vivienda cuando el arrendatario o las personas que habitan con él no están en condiciones materiales de pagar el canon de arrendamiento por enfermedad, falta de trabajo o por la carencia de otras fuentes de ingresos no salariales; condiciones que deberán ser debidamente comprobadas por la Comisión de Vivienda respectiva."

Como concepto de la violación, el apoderado judicial del recurrente explicó lo siguiente:

"La violación de esta norma es directa, toda vez que ésta le impone al juzgador que no podrá ordenar Lanzamiento por mora de arrendatario o las personas que habitan con él, cuando no estén en condiciones materiales de pagar el canon de arrendamiento, acción esta que avalo sin la observación de los preceptos legales normativos. Y proceder y ordenar el Lanzamiento. También incurre en la interpretación dándole un alcence (sic) diferente y desvirtuar y señalar que que (sic) el señor Torres Sánchez, no se encontraba comprendido en dicho artículo, hecho este falso toda vez que se demostró en esa instancia que nuestro representado no contaba con un trabajo, ni recibía de ninguna otra fuente ingreso alguno. Por otra parte también consideramos que el juzgador incurrió (sic) en la no aplicación del derecho que la (sic) asistía al señor Torres Sanchez, al amparo del artículo 41." (Cfr. fs. 9)

No coincidimos con los argumentos esbozados por el apoderado judicial del demandante, toda vez que un rápido examen del expediente que contiene el proceso de lanzamiento, nos demuestra lo siguiente:

El día 7 de febrero de 1996, la Licda. Mariela Sanson Vernaza como representante judicial de la sociedad anónima Carlos Julio Quijano, S.A. presentó ante la Comisión de Vivienda en Turno, Poder y Solicitud de Lanzamiento contra el señor Ultiminio Torres, quien reside en el Inmueble N°30 ubicado en calle 4° Río Abajo, por morosidad en el pago del canon de arrendamiento la cual asciende a la suma de B/.485.00, correspondientes a los meses comprendidos entre el 30 de septiembre de 1995 hasta enero de 1996. (V. fs. 1 y 2)

Posteriormente, la Comisión de Vivienda N°4 mediante Nota N°7000-137-1996 fechada 13 de febrero de 1996, le corre traslado al señor Ultiminio Torres de la solicitud de lanzamiento, para que dentro de un término de 5 días hábiles a partir de la notificación emita sus descargos, cumpliendo con uno de los requisitos exigidos en los

artículos de 15 y 17 del Decreto Ejecutivo N°87 de 28 de septiembre de 1993. Esta nota fue notificada el día 28 de febrero de 1996 personalmente, ya que así se desprende del sello de notificación de la Dirección General de Arrendamientos, visible a foja 2 vuelta.

Ese mismo día, una Trabajadora Social de la Comisión de Vivienda N°4 realizó una investigación, determinando que el señor Ultiminio Torres mantenía un adeudo moroso por la suma de B/.585.00, a pesar que laboraba en la empresa Rótulos Moderno, S.A. con un salario de B/.250.00 mensuales. (V. fs. 8)

El señor Ultiminio Torres presentó el día 5 de marzo de 1996, un escrito que contenía los descargos en torno a la Solicitud de Lanzamiento, explicando a la Comisión de Vivienda que por falta de trabajo se atrasó en los pagos del canon de arrendamiento, no obstante al haber conseguido un nuevo empleo podía hacerle frente a su deuda. (Cfr. fs. 9)

Luego, la Comisión de Vivienda N°4 mediante Nota N°7000-237-1996 calendada 13 de marzo de 1996, notificó personalmente a la Licda. Mariela Sanson Vernaza, la fecha que se señaló para la celebración de la audiencia, con la finalidad de escuchar a las partes y recibir las pruebas en torno al proceso de lanzamiento, incoado en contra del señor Ultiminio Torres. Dicha notificación se efectuó el día 14 de marzo de 1996, pues así se desprende del sello de notificación (Cfr. fs. 12).

De igual forma, la Comisión de Vivienda N°4 mediante Nota N°7000-238-1996 datada 13 de marzo de 1996, notificó al señor Ultiminio Torres la fecha de la audiencia. Ésta, se realizó personalmente el día 15 de marzo de 1996 (V. fs. 13).

La Comisión de Vivienda N°4 celebró la audiencia el día 19 de marzo de 1996, en presencia de las partes involucradas en el proceso de Lanzamiento; durante la audiencia, el señor Ultiminio Torres solicitó se le concediera un arreglo de pago, el cual fue aceptado por la Licda. Mariela Sanson Vernaza, siempre que hiciera un abono para amortizar el adeudo existente. El señor Torres abonó la suma de B/.330.00, por lo que se acordó pagar la suma de un mes y medio de canon de arrendamiento, producto del arreglo de pago. (Cfr. fs. 17)

Para formalizar lo acordado en la audiencia, la Comisión de Vivienda N°1 de la Dirección General de Arrendamientos emitió el Compromiso de Pago N°96015 fechado 25 de marzo de 1996, en el cual se obligaba al señor Torres a pagar la suma de B/.165.00 mensuales, a favor de la sociedad anónima Carlos Julio Quijano, S.A. (Cfr. fs. 18)

Observamos que a foja 20 reposa la Hoja de Consignación de Cánones, la cual refleja que el señor Ultiminio Torres incumplió con el arreglo de pago acordado en la audiencia celebrada el 19 de marzo de 1996, pues abonó las sumas establecidas sólo hasta el mes de octubre de 1996, incurriendo nuevamente en mora. (V. fs. 21 y 21)

A consecuencia de lo anterior, la Comisión de Vivienda N°4 emite la Resolución de Lanzamiento N°05-97 fechada 22 de enero de 1997, contra el señor Ultiminio Torres Sánchez, pues, mantiene un adeudo moroso de B/.715.00 en concepto de canon de arrendamiento, a favor de la sociedad Carlos Julio Quijano, S. A. (Cfr. fs. 23). Ésta, fue notificada personalmente el día 6 de marzo de 1997, ya que así se desprende del sello de notificación.

Lo expuesto nos evidencia que, la Comisión de Vivienda N°4 de la Dirección General de Arrendamientos actuó conforme a derecho, toda vez que cumplió a cabalidad con el procedimiento para la actuación jurídica administrativa, establecido en el Decreto Ejecutivo N°87 de 28 de septiembre de 1993.

Cabe señalar que toda Solicitud de Lanzamiento ante el Ministerio de Vivienda, en este caso Comisión de Vivienda N°4, debe seguir un trámite especial ya que los lanzamientos no son ordenados en Resolución, hasta tanto no se reúnan una serie de

requisitos y se realicen las investigaciones de rigor, según lo preceptuado en el artículo 45 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, que regula el trámite de solicitudes de desahucio o lanzamiento. Dicha norma legal dice:

"Artículo 45: Modificado por el Artículo 5° de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974.

Las solicitudes de desahucio o lanzamiento se tramitarán conforme el siguiente procedimiento.

El arrendador presentará la solicitud de desahucio o lanzamiento acompañado 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 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 el recurso de apelación ante la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda. La decisión de la Dirección General de Arrendamiento tendrá carácter definitivo y obligatorio."

El trámite antes descrito, fue agotado por las instancias pertinentes del Ministerio de Vivienda, tal como lo hemos demostrado. De suerte que, toda la documentación que reposa en el expediente administrativo nos corrobora que la Comisión de Vivienda N°4, realizó las investigaciones de rigor, escuchó a las partes en audiencia y celebró un arreglo de pago; sin embargo, al incumplirse el mismo procedió a emitir la Resolución de Lanzamiento, ya que es evidente que el demandante en este proceso podía hacerle frente a la morosidad existente, dado que según las investigaciones realizadas por la Comisión de Vivienda N°4, laboraba en la empresa Rótulos Moderno, S. A. con un salario de B/.250.00 mensuales.

Como vemos, la excepción contemplada en el artículo 41 de la Ley 93 de 1973, supuestamente infringido, no le es aplicable al señor Ultiminio Torres, porque tenía un trabajo que le permitía cumplir con el Compromiso de Pago.

En este mismo sentido, esa Augusta Corporación de Justicia se pronunció en sentencia fechada 17 de marzo de 1997, de la siguiente manera:

"No coincide la sala con los criterios que expone la parte actora, pues, tal como lo plantea la Procuradora de la Administración en su vista fiscal, en este caso se cumplió con todos los trámites que para los efectos de orden de lanzamiento requiere la ley, específicamente la Ley N° 93 de 4 de octubre de 1973, relativa a arrendamientos y lanzamientos.

Si bien es cierto que en el artículo 41 de la Ley N° 93 de 4 de octubre de 1973, se señala que no procederá el lanzamiento por mora específicamente en los casos antes anotados, no es menos cierto que en su parte final prevé que dichas condiciones 'deberán ser debidamente comprobadas por la Comisión de Vivienda'. A criterio de la Sala, la Comisión de Vivienda cumplió con ese trámite al momento de expedir el acto acusado, tal como lo veremos a continuación..." (la subraya es nuestra)

En virtud de lo anterior, somos de la opinión que, la aludida infracción al artículo 41 de la Ley N°93 de 1973, no se ha producido.

B. El apoderado judicial del actor estima como infringido el artículo 40 de la Ley 93 de 1973, que reza de la siguiente manera:

"Artículo 40: Ningún arrendador podrá solicitar el Lanzamiento de un arrendatario amparado por esta Ley, si no en los casos que esta misma ley y sus reglamentación lo contemple."

Como concepto de la violación, el apoderado judicial del recurrente expuso lo que a seguidas se copia:

"La violación a esta norma es directa por acción, toda vez que el juzgador procedió al recibo de la solicitud de Lanzamiento conociendo de ante mano la limitación y la observación primaria que le imponía la norma citada, de complementar con la excepción la normativas (sic) del artículo 49 que señala textualmente en la excepción, que los casos contemplados en el artículo 41, no serán admitidos. Incurriendo así también en omisión directa de esta norma." (Cfr. fs. 10)

La tesis planteada por el recurrente carece de asidero jurídico, porque hemos dejado evidenciado que al señor Ultiminio Torres Sánchez no le es aplicable lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley N°93 de 1973, toda vez que incumplió con el Compromiso de Pago acordado en la audiencia celebrada el día 19 de marzo de 1996, supuestamente por falta de empleo; no obstante, según las investigaciones efectuadas por el Ministerio de Vivienda, en este caso la Comisión de Vivienda N°4, se pudo determinar que el señor Torres laboraba en la empresa Rótulos Moderno, S.A. con un salario de B/.250.00 mensuales, lo cual demuestra que podía hacer los abonos correspondientes al arrendador Carlos Julio Quijano, S. A.

Por tanto, nos parece ilógico que el apoderado judicial del demandante se ampare en una disposición legal que no es aplicable al caso sub júdice.

Aunado a lo anterior, somos del criterio que, la Comisión de Vivienda N°4 está facultada para ordenar el Lanzamiento del señor Ultiminio Torres Sánchez, en vista que el artículo 41 de la Ley N°93 de 1973 dispone lo siguiente:

"Artículo 41: No procederá el lanzamiento por mora de un inmueble destinado para vivienda cuando el arrendatario o las personas que habitan con él no están en condiciones materiales de pagar el canon de arrendamiento por enfermedad, falta de trabajo o por la carencia de otras fuentes de ingresos no salariales; condiciones que deberán ser debidamente comprobadas por la Comisión de Vivienda respectiva." (la subraya es nuestra)

En el caso bajo estudio, la Comisión de Vivienda N°4 comprobó mediante investigación que el recurrente estaba plenamente capacitado para hacer los abonos a su adeudo con la sociedad Carlos Julio Quijano, S.A.; de manera que al existir una disposición legal aplicable al presente caso, es viable el lanzamiento por morosidad.

Por tanto, la Comisión de Vivienda N°4 del Ministerio de Vivienda, no ha infringido lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley N°93 de 1973.

C. El actor considera como infringido el artículo 49 de la Ley 93 de 1973, que dice así:

"Artículo 49: Sólo se admitirá solicitud de Lanzamiento por mora cuando el arrendatario dejare de pagar el canon de arrendamiento por dos (2) meses o más meses, con excepción de los casos contemplados en el artículo 41 de esta Ley."

El demandante argumentó como concepto de la violación, lo que a continuación se transcribe:

"La violación a esta norma es directa por acción, ya que el juzgador admite la solicitud de lanzamiento y decreta la acción de lanzamiento contra el señor TORRES SÁNCHEZ, sin tomar en consideración la excepción que le advierte que los casos comprendidos en el artículo 41, no admisible, las solicitudes de lanzamiento, en el sentido que la mora obedecía a que él, no se encontraba trabajando y se le hacía imposible mantener al día su canon de arrendamiento, lo que es indicativo a todas luces que se encontraba (sic) comprendido y amparado por dicha Ley."

No coincidimos con los argumentos vertidos por el apoderado judicial del demandante, pues en párrafos anteriores hemos dejado demostrado que el señor Torres Sánchez sí ostentaba un puesto de trabajo que le permitía cumplir, aunque sea mínimamente, con el Compromiso de Pago.

Aunado a que no existe ningún documento posterior al arreglo de pago, que nos corrobore que el señor Ultiminio Torres Sánchez no trabajaba en la empresa Rótulos Moderno, S.A.; de suerte que, al no existir elemento probatorio que nos evidencie lo contrario, la Comisión de Vivienda N°4 puede proceder al desalojo del Inmueble N°14 del Edificio N°30 ubicado en calle 4ta. Río Abajo, dado que mantiene un adeudo con la sociedad Carlos Julio Quijano, S.A., de seis y media mensualidades morosas, lo que equivale a la suma de B/.715.00 en concepto de canon de arrendamiento.

Por lo anterior, somos del criterio, que no ha operado la infracción del artículo 49 de la Ley 93 de 1973.

D. El apoderado judicial del demandante ha señalado como infringido el artículo 47 de nuestra Carta Política; sin embargo, vuestra Honorable Corporación de Justicia en reiteradas ocasiones se ha pronunciado sobre el tema indicando que: " la Sala esta facultada para decidir acerca de la ilegalidad de actos administrativos por lo cual, lógicamente, la norma violada debe ser una disposición legal y no una disposición constitucional." (Fallo de 10 de julio de 1995).

Por lo expuesto, estimamos que esa Honorable Sala debe inhibirse de analizar la supuesta infracción del artículo 47, de la Constitución Política Nacional, porque la misma resulta incongruente con un proceso contencioso administrativo de plena jurisdicción; puesto que este proceso persigue, la declaratoria de legalidad de un acto administrativo y no la constitucionalidad o no de una disposición legal.

En virtud de todas las declaraciones expresadas, reiteramos respetuosamente nuestra solicitud, a los Señores Magistrados que conforman la Honorable Sala de lo Contencioso Administrativo, para que denieguen las peticiones formuladas por el Licdo. Cosme Moreno como representante judicial de Ultiminio Torres Sánchez, toda vez que no le asiste la razón en las mismas, tal como lo hemos dejado evidenciado en el transcurso del presente escrito.

Pruebas: Aceptamos solamente, los documentos originales y copias debidamente autenticadas.

Aducimos el expediente administrativo, el cual reposa en la Secretaría de la Sala Tercera y que fue aportado por la Dirección General de Arrendamientos, con el Informe de Conducta rendido por la Licda. Olga Golcher, Directora General, al Señor Magistrado Sustanciador Dr. Arturo Hoyos.

Derecho: Negamos el Invocado, por el demandante.

Del Señor Magistrado Sustanciador,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher  
Procuradora de la Administración

AMdeF/11/mcs.

Licdo. Víctor L. Benavides P.  
Secretario General

Materia: Lanzamiento por mora (si se alega que hay mora por falta de empleo, debe ser probado)