

27 de mayo de 1999

Proceso Contencioso
Administrativo de
Plena Jurisdicción.

Contestación de

La Demanda. Propuesto por el Licdo. Darío Eugenio Carrillo, en representación de la sociedad Wizco, S.A., para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°01-98 de 10 de julio de 1998, emitida por la Dirección General de Arrendamientos, del Ministerio de Vivienda, el acto confirmatorio y para que se hagan otras declaraciones.

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

Fundamentados en el artículo 348, numeral 2, del Código Judicial concurrimos respetuosos ante el Despacho que Usted preside, con la intención de externar nuestra contestación a la Demanda Contencioso Administrativa de Plena Jurisdicción propuesta por el Licenciado Darío Eugenio Carrillo, en representación de la sociedad Wizco, S.A.

I. La pretensión de la parte actora.

La parte actora requiere que la Sala Tercera formule las siguientes declaraciones:

- 1- Que la decisión proferida extralimitó las funciones de la Dirección General de Arrendamiento, determinadas en el artículo 56 de la Ley N°93 del 4 de octubre de 1973.
- 2- Que se cumplieron 6 meses, desde que el descuento por morosidad fue solicitado hasta que fue hecho efectivo por la Dirección General de Arrendamientos.
- 3- Que todas las sumas pagadas han sido aplicadas a los cánones de arrendamiento vencidos.
- 4- Que WIZCO, S.A. ha entregado recibos por todas las sumas percibidas.
- 5- Que aún habiendo aplicado el cien por ciento (100%) de las sumas percibidas a los cánones de arrendamientos vencidos, la arrendataria se encuentra morosa en los pagos de los meses de junio, julio y agosto de 1998.
- 6- Que se violó el debido proceso en perjuicio de WIZCO S.A.
- 7- Que se declara nula, por ilegal, la Resolución N°01-98 del 10 de julio de 1998, proferida por la Dirección General de Arrendamientos, del Ministerio de Vivienda y los actos confirmatorios.

Este Despacho solicita a los Señores Magistrados denegar las pretensiones consignadas en el libelo de la demanda, por las razones que, posteriormente, exponemos.

II. Los hechos u omisiones en los que se fundamenta el libelo, los contestamos en los siguientes términos:

- Primero: Este hecho es cierto; por tanto, lo aceptamos.
- Segundo: Este hecho se colige de autos; por tanto, lo aceptamos.
- Tercero: Este hecho lo contestamos igual al anterior.
- Cuarto: Éste no es un hecho, sino una aseveración de la demandante, durante el curso de la vía gubernativa y en esta etapa contencioso administrativa; por tanto, lo negamos.
- Quinto: Este lo contestamos igual al anterior.
- Sexto: Este lo contestamos igual al hecho cuarto.

Séptimo: Este hecho no nos consta. Este hecho no consta en el expediente judicial, únicamente en las argumentaciones del demandante vertidas en el curso de la vía gubernativa; por tanto, lo negamos.

Octavo: Este hecho lo contestamos igual al anterior.

Noveno: Aceptamos únicamente que la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, a través de la Resolución de Descuento Obligatorio N°01-98 resolvió ordenar a Leo Wiznitzer y/o Wizco, S.A. a devolver a Sonia Judith de la Rosa, en el término de seis (6) meses, la cantidad de B/.422.50, a razón de B/.65.00 mensuales, a partir de la fecha en que quedara ejecutoriada dicha resolución, por tratarse de una suma descontada de más, a través de la Resolución de Descuento N°227-90, en concepto de morosidad por el alquiler del Apartamento N°4 del Edificio N°6-42, ubicado en la Calle 16E, Corregimiento de Santa Ana. El resto son apreciaciones subjetivas del demandante, que negamos.

Décimo: Este no es un hecho, sino comentarios del demandante, que negamos.

Décimo Primero: Este lo contestamos igual al anterior.

Décimo Segundo: Este hecho es cierto; por tanto, lo aceptamos.

Décimo Tercero: Este no es un hecho, sino comentarios de la demandante que no son ciertos; por tanto, lo negamos.

III. Disposiciones legales que se estiman infringidas y su concepto.

a. El artículo 49 de la Ley 93 del 4 de octubre de 1973 dispone:

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

Al externar su inconformidad, la sociedad demandante señaló que el artículo 49 de la Ley N°93 del 4 de octubre de 1973 fue transgredido por violación directa, por acción, porque el arrendador había promovido juicio administrativo de lanzamiento contra la arrendataria, al encontrarse en mora de más de dos (2) meses en el pago de cánones de arrendamiento convenido por el apartamento 4, del edificio 6-42.

Añade que el procedimiento obliga a evacuar la diligencia de avenimiento, en que la arrendataria se comprometió, mediante descuento directo, a poner al día sus pagos. El lanzamiento concluyó con fundamento en ese entendimiento, en el que participó la Dirección General de Arrendamientos; y que el arrendador fue compelido a renunciar al proceso administrativo, aún existiendo mora calificada, conforme al compromiso de superar el atraso existente mediante descuento directo.

Posición de la Procuraduría de la Administración.

Este Despacho observa que la sociedad demandante ha olvidado que el señor Leo Wiznitzer (su Representante Legal) y la señora Sonia Judith Nuñez de la Rosa firmaron conjuntamente la Resolución N°227-90 de febrero de 1990, en la cual la segunda se comprometió a pagar el canon de arrendamiento y una morosidad que ascendía a B/.2,470.00, a razón de B/.32.50 mensual (B/.16.25 por quincena) y que al excederse los descuentos, la sociedad fue compelida a devolver a la arrendataria la suma de B/.422.50, pagaderos en seis (6) meses, a razón de B/.65.00 mensuales, tal como consta en la Resolución de Descuento Obligatorio N°01-98 de 10 de julio de 1998, consultable de la foja 1 a la foja 3 del expediente judicial.

Dicho Acuerdo fue suscrito con la anuencia de las partes. Por tanto, no entendemos la razón por la cual la demandante indica que se ha infringido el artículo 49 de la Ley N°93 de 1973, que se refiere a la solicitud de lanzamiento por mora.

b. En segundo lugar, se dice vulnerado el artículo 56 de la Ley N°93 del 4 de octubre de 1973, que estatuye:

¿Artículo 56: Créase dentro del Ministerio de Vivienda la Dirección General de Arrendamiento que tendrá las siguientes funciones:

1. Proponer normas y reglamentaciones sobre los cánones en concepto de arrendamiento y depósitos de garantía;
2. Elaborar programas, realizar estudios e investigaciones y preparar informes relacionados con la vivienda y demás locales de arrendamientos;
3. Vigilar el cumplimiento de las reglamentaciones establecidas relacionadas con los arrendamientos;
4. Coordinar, dirigir y supervisar la labor de las Comisiones de Vivienda;
5. Tramitar y decidir quejas y conflictos entre los arrendatarios y los arrendadores;
6. Velar porque los depósitos de garantía sean efectivamente consignados y manejarlos conforme establece esta Ley;
7. Suministrar a los arrendadores, previo el pago de suma que se fije, tipos de contrato de arrendamiento preparados por el Ministerio de Vivienda;
8. Revisar, controlar y llevar un registro riguroso de todos los contratos de arrendamientos;
9. Ordenar la modificación de los contratos de arrendamientos que no se ajusten a la Ley;
10. Autorizar el alza de los cánones de arrendamiento con sujeción a las disposiciones de esta ley.
11. Administrar el fondo de asistencia habitacional;
12. Prestar asistencia y adiestramiento a los representantes de las Juntas Comunales o a través de reuniones y seminarios que contribuyan a mejorarlos en el desempeño de sus funciones; y
13. Las demás funciones que le señalen la Ley, los Reglamentos y el Ministro.¿

El apoderado legal de la demandante considera que se ha infringido el artículo 56 de la Ley N°93 de 4 de octubre de 1973, en el concepto de violación directa por acción, porque el mismo no atribuye a la Dirección General de Arrendamientos, del Ministerio de Vivienda la facultad de ordenar al arrendador repetir lo pagado por el arrendatario, en concepto de cánones de arrendamiento.

Posición de la procuraduría de la Administración.

Este Despacho difiere del criterio esgrimido por la sociedad demandante, porque el artículo 56 de la Ley N°93 de 1973 es prístino al disponer que entre las facultades de la Dirección General de Arrendamientos, se encuentra la de tramitar y decidir quejas y conflictos entre los arrendatarios y los arrendadores; lo que a nuestro juicio, le permite adoptar las medidas que considere convenientes para hacer cesar el conflicto; máxime cuando, en el caso sub júdice es un hecho cierto y evidente que la sociedad demandante se excedió en el cobro (mediante descuento directo) de la suma de dinero que le fue autorizada; aún cuando la arrendataria se encontraba morosa.

El arrendador debió respetar el pacto consignado en la Resolución de Descuento Obligatorio N°01-98, al que hicimos alusión en líneas anteriores.

Lo anterior deja sin sustento las aseveraciones planteadas por la sociedad demandante.

c. En tercer lugar, la parte actora señala como infringido el artículo 11 de la Ley N°9 de 18 de abril de 1984, que establece:

¿Artículo 11: Se prohíbe a los funcionarios administrativos, judiciales o del Ministerio Público el nombramiento de curadores ad litem, curadores en concursos de acreedores o en quiebras, partidores de bienes, defensores, asesores o voceros en asunto civil, penal o administrativo a quien no tenga la condición para ejercer la abogacía o esté autorizado

por la Ley. Entre los partidores de que trata este artículo se exceptúan los agrimensores que deban nombrarse cuando se trate de división material de bienes inmuebles.¿

Al plantear su inconformidad, la sociedad demandante dijo que el artículo 11 de la Ley N°9 del 18 de abril de 1984 fue infringido por violación directa por omisión, porque el mismo obliga que los trámites contencioso administrativos se surtan con la mediación de abogado idóneo.

Posición de la Procuraduría de la Administración:

El Apoderado Legal de la sociedad demandante pierde de vista que los Recursos Gubernativos pueden ser utilizados directamente por el interesado, sin que deba hacerlo mediante abogado, porque así se colige del contenido del artículo 36 de la Ley N°135 de 1943; máxime porque nos encontramos ante trámites netamente administrativos.

La situación varía cuando se acude ante las autoridades judiciales, donde el interesado debe hacer valer sus derechos, a través de un apoderado judicial.

En el caso sub júdice se le permitió a las partes poder concurrir directamente, sin la intervención de un Abogado, si así era su deseo.

Lo anterior, en modo alguno vulnera el texto del artículo 11 de la Ley N°9 de 18 de abril de 1984, que rige la profesión de los Abogados, porque, en ningún momento, la autoridad administrativa, representada por la Dirección General de Arrendamientos, procedió a nombrar curadores ad litem, curadores en concurso de acreedores o quiebras, partidores de bienes, defensores, asesores o voceros en asunto civil, penal o administrativo, por lo que no se ha violentado el texto de la disposición jurídica invocada.

d. El artículo 10 de la Ley N°9 del 18 de abril de 1984, indica:

¿Artículo 10: El funcionario público que admita como apoderado, asesor o vocero a persona que no sea idónea para el ejercicio de la abogacía o que en cualquier forma facilite, autorice, permita o patrocine el ejercicio ilegal de la abogacía, será sancionado con treinta días de suspensión del cargo por primera vez y, en caso de reincidencia, con la destitución.

En igual sanción incurrirá el servidor público que se niegue a aceptar la gestión de un abogado o cuando por cualquier causa o motivo entorpezca o coarte el ejercicio de su profesión.¿

La parte actora indica que la disposición citada fue infringida por violación directa por omisión. El artículo 10 prohíbe y penaliza al funcionario que permita la realización de actuaciones gubernativas en contravención a lo prevenido en la norma citada.

Argumenta la demandante que la decisión objetada fue el resultado de actuaciones en la vía contencioso administrativa de personas que no eran abogados y que Dirección permitió que actuaran en esa condición.

Posición de la Procuraduría de la Administración.

Es obvio que el apoderado legal de la sociedad demandante ha incurrido en un error, al indicar que a la arrendataria se le permitió, en la vía contencioso administrativa, actuar sin la intervención de un abogado. Sin embargo, la participación directa de la demandante se dio en el curso de la vía gubernativa o administrativa, llanamente, que para los efectos que nos ocupan, son los que se surtieron ante la Dirección General de Arrendamientos; ya que la vía Contencioso Administrativa es la que se surte ante la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia y, como ya indicamos, en esa etapa sí es necesario que se intervenga, a través de un Abogado o Apoderado Legal.

La confusión incurrida por el abogado de la demandante hace que sus aseveraciones queden sin sustento jurídico.

Por todo lo antes expuesto, esta Procuraduría solicita a los Señores Magistrados que conforman la Sala Tercera, se sirvan desestimar las pretensiones de la demandante y así se declare en la oportunidad procesal correspondiente.

Pruebas: Aceptamos las presentadas por la parte actora, porque las mismas cumplen con el requisito de originalidad y autenticación que exige el Código Judicial.

Derecho: Negamos el invocado por la parte actora, porque no respaldan las pretensiones de la demandante.

Del Señor Magistrado Presidente,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

AMdeF/5/mcs.

Licdo. Víctor L. Benavides P.
Secretario General
Arrendamiento (mora en el pago)
Recursos (puede ser utilizados por el interesado directamente)