

REPÚBLICA DE PANAMÁ



Vista Número 753

**MINISTERIO PÚBLICO
PROCURADURÍA DE LA
ADMINISTRACIÓN**

Panamá, 15 de julio de 2016

**Proceso Contencioso Administrativo
de Plena Jurisdicción.**

La firma forense Owens & Watson, actuando en representación de **Casa Antigua Living, S.A.**, solicita que se declare nula, por ilegal, la Resolución 03-2014 de 24 de junio de 2014, emitida por la **Comisión de Vivienda** de la **Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, su acto confirmatorio, y para que se hagan otras declaraciones.

**Concepto de la Procuraduría
de la Administración.**

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

Acudo ante el Tribunal de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 5 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, para intervenir en interés de la Ley en el proceso descrito en el margen superior, ya que nos encontramos ante un proceso contencioso administrativo de plena jurisdicción en el cual se impugna una resolución que en la vía gubernativa resolvió una controversia entre particulares, es decir, entre **Julio Cesar Nevado**, quien es arrendatario del apartamento número 3 del Edificio Número 3-46 y la sociedad **Leverick Bay Group Corp.**, propietaria del inmueble en mención.

I. Antecedentes.

La firma forense Owens & Watson, actuando en nombre y representación de **Casa Antigua Living, S.A.**, sociedad administradora del Edificio No.3-46, propiedad de **Leverick Bay Group Corp.**, interpuso ante la Comisión de Vivienda de la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial un proceso de rescisión de contrato de arrendamiento en

contra de **Julio Cesar Nevado Ricord**, arrendatario del apartamento número 3 del edificio en mención (Cfr. foja 15 del expediente judicial).

Mediante la Resolución 03-2014 de 24 de junio de 2014, la Comisión de Vivienda resolvió, entre otras cosas, negar la solicitud de rescisión del contrato de arrendamiento identificado con el número 101551 pactado entre Wenco, S.A., en calidad de arrendador, y **Julio Cesar Nevado Ricord**, en su condición de arrendatario del apartamento número 3 del Edificio 3-46, ubicado en calle novena del corregimiento de San Felipe, indicando entre otras cosas que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, todo arrendatario tiene derecho a que se le prorrogue el contrato de arrendamiento, si al momento de vencerse el mismo se encontrase al día en sus pagos (Cfr. fojas 15 - 18 del expediente judicial).

En atención a la disconformidad con lo resuelto por la resolución antes mencionada, la sociedad **Casa Antigua Living, S.A.**, a través de su apoderada especial, interpuso un recurso de apelación contra ésta, el cual fue resuelto mediante la Resolución 11-2014 de 25 de septiembre de 2014, disponiéndose confirmar en todas sus partes la decisión proferida por la Comisión de Vivienda de Panamá (Cfr. fojas 19 – 22 y 23 - 25 del expediente judicial).

Agotada la vía gubernativa de la manera arriba indicada, la recurrente presentó ante la Sala Tercera una demanda contencioso administrativa de plena jurisdicción, la cual se encuentra sustentada, entre otras cosas, en que el acto objeto de reparo, a saber, la Resolución 03-2014 de 24 de junio de 2014, vulnera una serie de normas que con posterioridad serán descritas; toda vez que, la Comisión de Vivienda tomó en cuenta un argumento del recurrente de manera aislada; es decir, que el prenombrado había consignado los cánones de arrendamiento, y por ende estaba facultado a seguir gozando del inmueble que ahora administra la sociedad Casa

Antigua Living, S.A., sin tomar en cuenta que el contrato de arrendamiento se encontraba vencido (Cfr. foja 9 del expediente judicial).

Así las cosas, mediante la Nota C.V.14.807-013-2016 de 18 de enero de 2016, la Comisión de Vivienda remitió su informe de conducta, en donde indicó, entre otras cosas, que el 24 de junio de 2014, el pleno de la Comisión de Vivienda como tribunal de primera instancia negó la pretensión de la demandante, ya que, mediante Resolución de Pago por Consignación 02-2014, la Comisión de Vivienda de Panamá, aceptó la solicitud de pago por consignación presentada por el Licenciado Daniel Eduardo Escobar Castillo, en representación de **Julio César Nevado Ricord**, contra **Casa Antigua Living, S.A.**, como arrendadora del apartamento tres (3) del Edificio 3-46, ubicado en calle novena, corregimiento de San Felipe (Cfr. fojas 66 – 67 del expediente judicial).

De igual manera, precisó la Comisión de Vivienda que, la decisión adoptada en el acto cuya legalidad se cuestiona, se fundamentó en que el arrendatario se encontraba al día en sus pagos, lo que le confería el derecho a que el contrato se le prorrogara (Cfr. fojas 66 - 67 del expediente judicial).

En este orden de ideas, la Sala Tercera de igual manera corrió traslado de la demanda contencioso administrativa que ocupa nuestra atención a **Julio César Nevado Ricord**, quien compareció al proceso a través de su apoderado especial presentando a su vez los descargos de rigor (Cfr. fojas 70 - 74 del expediente judicial).

II. Disposiciones que se aducen infringidas.

La sociedad demandante estima que la resolución objeto de reparo, vulnera las siguientes normas:

A. El artículo 1401 (numeral 1) del Código Judicial, el cual hace referencia a que el lanzamiento será decretado, entre otros casos, cuando esté vencido el

término del desahucio sin que el arrendatario haya desocupado el local o haya entregado el bien objeto del contrato (Cfr. foja 9 del expediente judicial).

B. Los artículos 1317, 1320 (numeral 1) y 1333 del Código Civil, los que en ese mismo orden establecen que si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince (15) días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establece los artículos 1329 y 1333, a menos que haya precedido requerimiento; que el arrendador podrá pedir el lanzamiento del arrendatario, por haber expirado el término convencional del arrendamiento o el término del desahucio; y que si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por día cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término (Cfr. fojas 10 a 11 del expediente judicial); y

C. El artículo 9 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, el cual establece que ningún contrato de arrendamiento o la prórroga de él, podrá celebrarse por un término menor de tres (3) años; el arrendatario tendrá derecho a que se le prorrogue, por igual término, en caso que al vencerse el contrato estuviera al día en sus pagos. Si el arrendador rehusase recibir el importe del canon de arrendamiento, el arrendatario podrá depositarlo en la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda. La constancia correspondiente que se le expida acreditará haber verificado sus pagos y para todos los efectos legales se entenderá prorrogado el contrato (Cfr. fojas 11 y 12 del expediente judicial).

III. Concepto de la Procuraduría de la Administración.

Al expresar el concepto de la violación de las normas invocadas, el recurrente señala que a través del acto cuya legalidad se cuestiona, la entidad demandada ha desconocido que para el momento en que el arrendatario consignó los cánones de arrendamiento, ya el contrato se encontraba vencido, motivo por el cual, no

resultaba viable el reconocimiento del derecho a la prórroga contemplado en el artículo 9 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973; en consecuencia considera que resultaba aplicable lo dispuesto en el artículo 1401 del Código Judicial, el cual dispone que cuando esté vencido el término del desahucio sin que el arrendatario haya desocupado el local o haya entregado el bien, procederá el lanzamiento del mismo (Cfr. fojas 9 - 10 del expediente judicial).

De igual manera, indica la recurrente que si bien pudo haberse configurado la figura de la tácita reconducción dentro del negocio jurídico que ocupa nuestra atención, no menos cierto que al momento en que se informó al arrendatario la no continuación del contrato de arrendamiento y, posterior a ello, la presentación de la demanda, queda limitada la continuidad del mismo, impidiéndose de esta manera su renovación automática (Cfr. foja 10 del expediente judicial).

Así las cosas y luego de haber realizado un análisis de las constancias que reposan en autos, esta Procuraduría considera que **no le asiste la razón al recurrente**, en cuanto a la carencia de sustento que se advierte en la tesis planteada, referente a lo actuado por la Comisión de Vivienda, al emitir el acto objeto de reparo, que en su opinión, son contrarios a Derecho, por supuestamente haber violentado el artículo 1401 del Código Judicial; los artículos 1317, 1320 (numeral 1) y 1333 del Código Civil y; el artículo 9 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, los cuales serán analizados de manera separada.

En el marco de lo antes indicado, corresponde hacer referencia, en primer término, al artículo 1401 del Código Judicial, el cual es del tenor siguiente:

“1401. El lanzamiento será decretado en los siguientes casos:

1. **Cuando esté vencido el término del desahucio** sin que el arrendatario haya desocupado el local o haya entregado el bien objeto del contrato.” (Las negritas son nuestras)

Por otra parte, al referirse el Código Judicial a la figura del desahucio, el mismo indica lo siguiente:

“**1395.** La notificación o aviso del desahucio que conforme a la Ley civil deba hacerse, se formulará judicialmente con la anticipación de un período de tiempo igual al que regule los pagos; pero si en el contrato no aparece fijado dicho período, o ha sido verbal, la anticipación será de un mes para los inmuebles urbano y de tres meses para los inmuebles rústicos, salvo disposición legal en contrario.

...”

“**1396.** La demanda o aviso de desahucio debe promoverse por la persona con quien haya celebrado contrato de arrendamiento, pero si fuere el administrador, éste deberá acreditar su calidad de tal por escrito.

...”

Al realizar un estudio del artículo 1401 del Código Judicial que la recurrente alega ha sido vulnerado por la resolución objeto de reparo, podemos observar que el mismo indica con claridad que el **lanzamiento será decretado cuando esté vencido el término del desahucio** sin que el arrendatario haya desocupado el local o haya entregado el bien objeto del contrato; sin embargo, al analizar las constancias que reposan en autos, así como de los hechos en los que la recurrente fundamenta su demanda, debemos iniciar por indicar que lo que le fue solicitado a la entidad demandada fue la **recisión del contrato de arrendamiento** de Julio César Nevado Ricord **y no su lanzamiento**, motivo por el cual no resulta aplicable este artículo al caso que nos ocupa.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, aún si pretendiéramos considerar aplicable el artículo en mención dentro del caso que nos ocupa, no consta en autos que la recurrente haya surtido el procedimiento tendiente a declarar el desahucio, motivo adicional por la cual no podemos indicar que el artículo 1401 ha sido vulnerado.

En cuanto a la supuesta violación del artículo 1317 del Código Civil, tampoco compartimos los criterios externados por la recurrente puesto que, **no reposa en autos el requerimiento al que hace alusión el artículo 1317 en el sentido de solicitar al arrendatario el desalojo del inmueble en atención al vencimiento del contrato y así evitar la configuración de la figura de la tácita reconducción.**

En lo que respecta a la supuesta violación del artículo 1320 (numeral 1) del Código Civil, debemos indicar, que esta norma tiene por finalidad regular los procesos de **lanzamiento**, lo que es distinto a un proceso de **rescisión de contrato**, motivo por el cual tampoco resulta aplicable al trámite que se surtió en la vía administrativa.

En relación a la supuesta violación del artículo 1333 del Código Civil, tampoco compartimos las consideraciones expuestas por la recurrente; puesto que, si bien el artículo en mención establece que el **arrendamiento cesa**, sin necesidad de requerimiento especial, cuando se haya cumplido el término; lo anterior no puede ser interpretado al margen de lo establecido en los artículos que la propia recurrente utiliza como fundamento de su pretensión, tales como el 1317 del Código Civil el cual establece que si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, **se entiende configurada la tácita reconducción**; y, por otro lado, el artículo 9 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, la cual establece, entre otras cosas, **que el arrendatario tendrá derecho a que se le prorrogue, por igual término, en caso de que al vencerse el contrato estuviera al día, lo que ocurrió al aceptar la entidad demandada el pago en consignación** (Cfr. fojas 10 - 12 del expediente judicial).

En relación con lo anterior y en cuanto a la supuesta violación del artículo 9 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, debemos indicar, tal y como lo hizo la entidad demandada a través de su informe de conducta, que mediante Resolución de Pago por Consignación 02-2014, la Comisión de Vivienda de Panamá, aceptó la solicitud de pago por consignación presentada por el Licenciado Daniel Eduardo Escobar Castillo, en representación de Julio César Nevado Ricord, en contra de Casa Antigua Living, S.A., como arrendadora del apartamento tres (3) del Edificio 3-46, ubicado en calle novena, corregimiento de San Felipe; lo cual le confiere al arrendatario, tal y como lo indica el artículo en mención, que el contrato **le sea**

prorrogado de manera automática por igual término, de ahí que no se haya infringido la norma en referencia (Cfr. fojas 66 – 67 del expediente judicial).

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, este Despacho solicita al Tribunal se sirva declarar que **NO ES ILEGAL Resolución 03-2014 de 24 de junio de 2014, emitida por la Comisión de Vivienda de la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, su acto confirmatorio, y en consecuencia, se niegue el resto de las declaraciones solicitadas en la demanda.

Del Señor Magistrado Presidente,

Rigoberto González Montenegro
Procurador de la Administración

Mónica I. Castillo Arjona
Secretaria General

Expediente 751-14