

, 12 de agosto de 1994.

Su Excelencia
Licenciado
RICARDO E. ICAZA.
Ministro de Vivienda Encargado.
E. S. D.

Señor Ministros:

Nos referimos a su atenta Nota DSM/C/1039/94, fechada el 27 de julio del presente año, en la que tuvo a bien consultar a este Despacho aspectos relacionados con la interpretación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973. Concretamente formula las interrogantes siguientes:

1. Si la Dirección General de Arrendamientos está facultada para establecer a solicitud de parte interesada aumento de cánones que superen el monto legal establecido en el Ordinal 1 y 2 del Artículo 1º del Decreto Ejecutivo No.37 de 15 de mayo de 1974.
2. Pueda la Dirección General de Arrendamientos en base a lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo No. 44 de 2 de junio de 1978, sacar los apartamentos y locales que se encuentran amparados por la Ley 93.

Gustosamente le externamos nuestra opinión al respecto, de la manera siguiente: La Ley 93 de 4 de octubre de 1973, "por la cual se dictan medidas sobre los arrendamientos y se crea en el Ministerio de Vivienda, la Dirección General de Arrendamientos", en su artículo 56 señala: "Créase dentro del Ministerio de Vivienda la Dirección General de Arrendamientos que

tendrá las siguientes funciones:

- 1...
- 2...
- 3...

10. Autorizar el alza de los cánones de arrendamientos con sujeción a las disposiciones de esta Ley."

De la misma forma el Decreto Ejecutivo No. 87 de 28 de septiembre de 1993, "por el cual se aprueba el Reglamento de Arrendamientos Urbanos sujeto a la Ley 93 de 4 de octubre de 1973", reitera en su artículo primero que es competencia de la Dirección General de Arrendamientos en Primera Instancia autorizar el aumento de cánones.

Por su parte, el Decreto No. 37 de 15 de mayo de 1974 en su artículo primero, excluye del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, tal como quedó modificada por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974; algunos contratos de arrendamientos que no se consideran de interés social, como son:

1. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, cuyo canon de arrendamiento sea superior a la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA BALBOAS (B/.250.00) mensuales; y
2. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinados para establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes, cuyo canon de arrendamiento sea superior a la suma de QUINIENTOS BALBOAS (B/.500,00) mensuales;

3..."

Por lo tanto, podemos entender de lo aquí señalado, que la Dirección General de Arrendamientos conocerá de LAS solicitudes de autorización para el alza de cánones de contratos de arrendamiento celebrados hasta por la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA BALBOAS (B/.250.00) para habitación y hasta por la suma de QUINIENTOS BALBOAS (B/.500.00) para locales comerciales. Luego, entonces, si se presenta una solicitud de parte interesada, que cumple con los requisitos exigidos por el Decreto No. 43 de 2 de junio de 1978, deberá seguirse el procedimiento establecido para la tramitación y ejecución de las autorizaciones de alza de cánones de arrendamientos, ante la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda. Dicho en otro giro, la Dirección tendrá que acoger tales solicitudes aunque se trata de contratos de arrendamiento que se encuentren en el límite de B/.250.00 y B/.500.00 respectivamente, siempre y cuando tengan un rendimiento neto anual inferior al 15%, como lo establece el artículo 1ro. del Decreto Ejecutivo No. 44 de 2 de junio de 1978, para que se cumpla el propósito de la Ley de asegurar a los arrendatarios un "canon de arrendamiento justo", a la vez que se garantiza al titular del derecho de propiedad un "rendimiento razonable para su inversión."

Cabe señalar que el Pleno de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 15 de julio de 1991, al pronunciarse sobre una Advertencia de Inconstitucionalidad propuesta por el Liedo. DARIO CARRILLO GOMILA con relación al Artículo 35 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, reconoció que el derecho de Propiedad Privada consagrado en nuestra Constitución en el artículo 44 se traduce en "el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la Ley..."

En el Fallo mencionado la Corte señaló lo siguiente:

"...Entre estas limitaciones estarían las obligaciones a cargo del dueño en razón de la función social de la Propiedad Privada a que se refiere el Artículo 45 de la Constitución Política..."

Agrega la Corte que: "la reglamentación que efectúe el Ministerio de Vivienda - la vigente se encuentra en el Decreto Ejecutivo No. 44 de 2 de junio de 1978- debe ser razonable y como queda dicho, no puede conducir a la supresión de derecho de propiedad sobre el bien inmueble so pretexto de las obligaciones a cargo del propietario que surgen en desarrollo de la función social que debe cumplir este derecho." (El sub-rayado es Nuestro).

En tal virtud, consideramos que la Dirección General de Arrendamientos sí está facultada para autorizar aumentos de cánones aunque con ello coloquen los contratos de arrendamiento fuera del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 1973. O sea que una vez aumentado dicho canon, si éste sobrepasa los límites fijados en el Decreto No. 37 de 1974, ya no serán de competencia de la Dirección General de Arrendamientos y esos contratos se registrarán por la Libre Contratación, de allí en adelante.

Con respecto a su segunda interrogante, podemos señalar que el Decreto No. 44 es claro al establecer que para solicitar la incorporación de nuevos precios los inmuebles deben tener un rendimiento neto anual "inferior al 15%". Por tanto, si estos sobrepasan los límites aludidos; podemos inferir, entonces, que la Dirección General de Arrendamientos al ejercer las funciones que le son propias en estos casos pueden excluir los contratos de arrendamiento del ámbito de la Jurisdicción del Ministerio de Vivienda, por referirse a sumas que rebasan el ámbito de su competencia.

Esperamos de este modo haber absuelto las inquietudes planteadas en su interesante consulta.

Atentamente,

LICDO. DONATILO BALLESTEROS S.
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION.