

En el caso en estudio, la demanda fue promovida contra la negativa tácita por silencio administrativo del Ministerio de Hacienda y Tesoro, para que se invista a la parte actora de la personería necesaria para hacer efectivos derechos del Estado. Este acto es recurrible ante la vía contencioso administrativa, conforme lo establecido en el artículo 81 ordinal 7 del Código Fiscal.

Además, la parte actora cumplió con los requisitos mínimos exigidos para la promoción de la demanda, ya que dirigió la misma el Presidente de la Sala (artículo 102, Código Judicial); designó las partes y sus representantes, lo que se demanda, los hechos u omisiones fundamentales de la acción y las disposiciones que estima violadas y el concepto de la infracción (Artículo 28, Ley 33 de 1946); y la acompañó con su demanda la prueba del silencio administrativo, con lo que se agota la vía gubernativa, como lo establece el artículo 22 ordinal 3 de la Ley 33 de 1946. Por tanto, deben rechazarse los cargos.

Con referencia al último de los cargos, el resto de la Sala estima que no reposan en autos los elementos probatorios que demuestren que en el caso en estudio se ha configurado el fenómeno jurídico denominado sustracción de materia.

Por estas consideraciones, el resto de la Sala estima que la decisión del Sustanciador se ajusta a derecho y por tanto, debe ser confirmada.

De consiguiente, el resto de los Magistrados de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, CONFIRMA la resolución de 2 de noviembre de 1992, por la cual se admite la demanda contencioso administrativa de plena jurisdicción, propuesta por el licenciado ROBERTO E. FUENTES, en representación de JOSE ANTONIO SOSSA DUTARY Y CARLOS LISANDRO LOPEZ SCHAW.

NOTIFIQUESE.

(Fdo.) MIRTZA ANGELICA FRANCESCHI DE AGUILERA.

(Fdo.) ARTURO HOYOS.

(Fdo.) JANINA SMALL.  
Secretaria.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE PLENA JURISDICCION, INTERPUESTA POR EL LICENCIADO DARIO EUGENIO CARRILLO GOMILA, EN REPRESENTACION DE JULIO NESTOR SOUSA LENNOX, PARA QUE SE DECLARE NULA, POR ILEGAL, LA RESOLUCION No.A-I-09-89-DGA DE 19 DE SEPTIEMBRE DE 1989, EXPEDIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, ACTO CONFIRMATORIO Y PARA QUE SE HAGAN OTRAS DECLARACIONES. (MAGISTRADO PONENTE: MIRTZA ANGELICA FRANCESCHI DE AGUILERA).

## CONTENIDO JURIDICO.-

Si la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda está debidamente facultada para tramitar y decidir quejas entre los arrendatarios y arrendadores y si tal como se hizo en este caso, la citada Dirección con apego a la ley de arrendamientos ordenó la devolución de los dineros cobrados de más en concepto de canon de arrendamiento o la aplicación a pagos futuros de lo aumentado ilegalmente, mal puede entonces ser ilegal la resolución que se impugna.

\*\*\*\*\*

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. PANAMA, DIECISIETE (17) DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES (1993).-

### V I S T O S:

El Licenciado DARIO EUGENIO CARRILLO GOMILA, ha interpuesto demanda contencioso administrativa de plena jurisdicción, en representación de JULIO NESTOR SOUSA LENNOX, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución No. A-IE-09-89-DGA de 19 de septiembre de 1989, expedida por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, se declaren nulos los actos confirmatorios y se hagan otras declaraciones.

Admitida la demanda se ordenó correrle traslado al Procurador de la Administración y se solicitó a la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, un informe explicativo de conducta (fs.53-55), con relación a la resolución dictada en el proceso administrativo de queja por aumento ilegal del canon de arrendamiento, presentada por María de los Angeles Vallarino de Zannetti contra Julio Néstor Sousa Lennox, expedida por la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda. La presente causa se abrió a pruebas por el término legal y oportunamente fueron acogidas las presentadas y se dio a las partes el término para alegar, vencido el cual la Sala procede el análisis del negocio.

Mediante la resolución impugnada se declara ilegal el aumento del canon de arrendamiento del apartamento No.11 del Edificio Yolanda, No.23, ubicado en Vía Argentina, Corregimiento de Bella Vista y se "ordena al señor Julio Néstor Sousa Lennox (Sociedad Viarentina, S.A.) a devolver en efectivo o aplicar a pagos futuros las sumas cobradas de más en concepto de canon de arrendamiento", con fundamento en la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, Decreto Ejecutivo No.37 de 15 de mayo de 1974 y Ley 33 de 1946 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa (fs.10).

El recurrente además de solicitar la declaratoria de ilegalidad de la resolución citada considera que no se puede "ordenar a Julio Néstor Sousa Lennox, administrador y representante del propietario, que devuelva en efectivo o aplique a pagos futuros las sumas cobradas

de más en concepto de canon de arrendamiento por el usufructuario de la finca" (fs.35), además considera que la Dirección General de Arredamientos del Ministerio de Vivienda llega al límite de su competencia al declarar si se ha producido o no un aumento ilegal en el canon (fs.35), pero no puede condenar a pagar ninguna suma.

Entre los hechos de la demanda manifiesta el actor lo siguiente:

"B.- Falta de Legitimidad Sustantiva.

CUARTO: El Edificio Yolanda pertenece a Viarentina, S.A. y está dado en derecho de usufructo inscrito en el Registro Público a YOLANDA MENDOZA DE SOUSA, quien es la receptora de todos los frutos civiles del inmueble.

QUINTO: Nuestro representado no es ni ha sido propietario ni usufructuario del apartamento 11, del Edificio Yolanda. No obstante, en su contra la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, resolvió condenarlo a devolver en efectivo o aplicar a pagos futuros las sumas pagadas de más en concepto de cánones de arrendamiento.

SEXTO: Nuestro representado no tiene poder para disponer sobre el destino de los fondos que puedan producirse en virtud del contrato de arrendamiento existente. El es administrador, representa al dueño, pero no es parte del contrato de arrendamiento, ni fiador personal, ni garante de obligaciones.

SEPTIMO: La resolución recurrida fue expedida sin dar derecho a las partes a ser oídos. No se notificó de la queja ni a Viarentina, S.A., propietaria del inmueble ni a YOLANDA MENDOZA DE SOUSA, usufructuaria del mismo. El expediente fue adelantado y resuelto con la sola presentación del cobrador de la casa.

B.- Incompetencia de Jurisdicción.

OCTAVO: La resolución recurrida no sólo declara que ha habido un supuesto aumento ilegal en el canon de arrendamiento del apartamento 11 del Edificio Yolanda, sino que irrumpiendo en una jurisdicción distinta, entra a ordenar a JULIO SOUSA devolver en efectivo o aplicar a pagos futuros las sumas cobradas de más en concepto de arrendamiento.

C. Falta de Notificación en forma legal.

NOVENO: Ni YOLANDA MENDOZA DE SOUSA, ni Viarentina, S.A. fueron llamados a responder de la queja promovida por el querellante. La primera es la usufructuaria legal y la segunda la propietaria del inmueble. El proceso para resolver la queja llevó en contra

del administrador, quien nunca formó parte de la relación contractual existente.

DECIMO: Desde un principio se presentaron las certificaciones del Registro Público, acreditando la propiedad y derecho de usufructo inscrito. Desde el principio este procedimiento se acusó la nulidad que se estaba produciendo al no cumplir el funcionario con elementales principios de procedimiento administrativo.

CH.- No se dictó auto para abrir a pruebas el negocio.

DECIMO PRIMERO: Las pruebas en el negocio fueron aportadas sin tener orden. Cada parte presentó cuando a bien consideró los documentos que podrían dar luces al juzgador de lo afirmado; y de ellas nunca se dio traslado a la parte contraria" (fs.36-37).

En primer lugar el recurrente estima violado los artículos 1400, 1404, 1405 y 1411 del Código Civil, normas relativas al contrato de mandato y a las obligaciones del mandatario, normas que transcribiremos a continuación:

"ARTICULO 1400: Por el contrato de mandato se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra."

"ARTICULO 1404: El mandato concebido en términos generales, no comprende más que los actos de administración.

Para transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio, se necesita mandato expreso.

La facultad de transigir no autoriza para comprometer en árbitros o amigables compondores."

"ARTICULO 1405: El mandatario no puede traspasar los límites del mandato."

"ARTICULO 1411: Todo mandatario está obligado a dar cuenta de sus operaciones y a abonar al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato, aun cuando lo recibido no se debiera al segundo."

Estos artículos se refieren a la misma figura jurídica, es decir, el mandato. El recurrente expone el concepto de la infracción de estas normas en los siguientes términos:

"La Dirección General de Arrendamientos declaró en la resolución recurrida la existencia de un contrato de mandato entre el propietario Viarentina, S.A. y/o YOLANDA MENDOZA DE SOUSA como mandantes y nuestro representado como mandatario.

No obstante, y pese a haber reconocido tales calidades en las partes del contrato, adscribió efectos de responsabilidad personal en la ejecución del mandato que nuestro representado nunca tuvo ni contractual ni legalmente. Esencial en el mandato es que el mandatario actúa en nombre y representación de otro, siendo el mandante el beneficiado o perjudicado con la actuación del mandatario en los negocios encomendados.

Cuando nuestro representado administró el Edificio Yolanda lo hizo en nombre y representación de Viarentina, S.A. y/o YOLANDA MENDOZA DE SOUSA. El nunca ha tenido posibilidad de disponer sobre el destino de los frutos civiles del inmueble. De todos ellos se rindió cuentas y fueron entregados en su oportunidad.

...

El artículo 1404 impone límites legales a las gestiones del mandatario. Este no puede por habersele encomendado un mandato de administración, proceder a: transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio.

No obstante, la resolución recurrida obliga al mandatario a sobrepasar los límites del mandato conferido, al imponérsele: devolver en efectivo o aplicar a pagos futuros las sumas de propiedad de Viarentina, S.A. y/o YOLANDA MENDOZA DE SOUSA.

...

Los límites legales del mandato para administración son establecidos en el artículo 1404 del Código Civil. Por éste el mandatario al que se le ha encomendado la administración de un negocio no puede ejecutar actos de disposición amparado por aquél.

...

Nuestro representado tiene la obligación legal de rendir cuentas y hacer entrega de los frutos civiles del Edificio Yolanda. De acuerdo al artículo 1411 citado, esta obligación se extiende incluso a lo no debido, pero percibido a nombre del mandante" (fs.38, 39 y 40).

En relación a estos cargos, manifiesta el Procurador de la Administración mediante su vista fiscal No.483 de 27 de septiembre de 1991 lo siguiente:

"Las normas aducidas, relativas al concepto del contrato de mandato, a los límites del mandato y a las obligaciones del mandatario, no son de pertinente aplicación al caso subjúdice; y, por tanto, carecen de fundamento estos cargos de ilegalidad.

El objeto del proceso que nos ocupa deviene en la determinación de la legalidad o ilegalidad del acto acusado. Mediante la resolución A-I-09-89-DGA de 19 de septiembre de 1989, la Dirección General de Arrendamientos al conocer de una queja por alza ilegal del canon de arrendamiento presentada por MARIA VALLARINO DE ZANNETTI contra JULIO SOUSA, determinó:

A) Que la señora Vallarino de Zannetti era arrendataria del apartamento No.11 del Edificio Yolanda No.23, ubicado en Vía Argentina, Corregimiento de Bella Vista, desde el año de 1974.

B) Que a pesar de no existir un contrato formal de arrendamiento, se demostró por medio de los recibos firmados por el señor JULIO SOUSA LENNOX que el canon de arrendamiento en 1974 era de ciento ochenta balboas (B/.180.00), y que en 1982, el mismo aumentó a trescientos balboas (B/.300.00)

C) Que tal alza de canon de arrendamiento jamás fue autorizada por la Dirección General de Arrendamientos tal como lo dispone el artículo primero del Decreto No.43 de 2 de junio de 1978; y así como se colige de la certificación expedida por la referida Dirección, legible a fs.20 del Expediente Administrativo (cuya copia auténtica se presenta como prueba).

Es en atención a todas las consideraciones que hemos tenido a bien exponer, que se resolvió declarar ilegal el canon habido en el apartamento No.11 del Edificio Yolanda, No.23, ubicado en Vía Argentina, Corregimiento de Bella Vista, así como ordenar al señor Julio Sousa y/o Sociedad Viarentina, S.A. devolver en efectivo o aplicar a pagos futuros las sumas cobradas de más en concepto de canon de arrendamiento" (fs.57-58).

En concepto del recurrente, la certificación del Registro Público aportada por su persona, deja constancia, que la Sociedad Viarentina, S.A. es dueña de la finca destinada a arrendamientos, y que pesa sobre esa finca usufructo inscrito a favor de la señora YOLANDA MENDOZA DE SOUSA. Considera el demandante que debió dirigirse la queja y subsiguiente condena contra el dueño del inmueble y el usufructuario, notificándoles del proceso administrativo que se estaba ventilando ya que podrían y debían verse afectados con las resultas del juicio; agrega además, que él como administrador no ejerce funciones de fiador ni de deudor solidario y, por tanto, no debe condenársele.

Para resolver el presente proceso es indispensable definir la responsabilidad del señor JULIO NESTOR SOUSA LENNOX de acuerdo con las pruebas del expediente y sus antecedentes y con la condición de mandatario que él alegaba tener.

Según el artículo 1400 del Código Civil mediante "el contrato de mandato se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer

alguna cosa, por cuenta o por encargo de otra". El mandato puede ser expreso o tácito, al igual que su aceptación. En el caso que nos ocupa no existe mandato expreso, pero de los hechos se deduce la existencia de un mandato tácito.

El tratadista español FEDERICO PUIG PEÑA, en su obra Compendio de Derecho Civil Español, tomo IV, de Contratos, al referirse al contrato de mandato expresa lo siguiente: "El Tribunal Supremo ha declarado que los efectos jurídicos de una clase u otra de mandato son los mismos (12 de diciembre de 1925); ahora, que los hechos de que se infiera el contrato tácito de mandato han de ser tales que (impliquen necesariamente por modo evidente y palmario la intención de obligarse) (3 de marzo de 1904), como resultaría, por ejemplo, de la aceptación de determinados servicios sin previo concierto". La cita número 23 que se detalla en la transcripción agrega: "23. Una liquidación de cuentas puede servir para probar la existencia de un mandato tácito (2 de enero de 1930)" (p.192, ibidem).

Por su parte, el doctor Dulio Arroyo, ilustre jurista panameño, en su obra intitulada Contratos Civiles, Tomo II, conceptúa lo siguiente:

"Si bien el Código dispone que 'el mandato' (esto es, la oferta) puede ser tácito, no indica, cómo lo hace en el caso de la aceptación en qué consiste éste. El C.C. Chileno (art.2123) dice que consiste 'en la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra'. Es más, según el C.C. Argentino (art.1874), la oferta resulta no sólo de hechos positivos del mandante, de los cuales pueda deducirse su voluntad de contratar, sino también de su inacción, de su silencio. Esto es el no impedir, pudiendo hacerlo, que otra persona gestione sus asuntos, a pesar de que tiene conocimiento de ello' (p. 205)".

De acuerdo con el artículo 1416 del Código Civil, el mandatario que obre en concepto de tal no es responsable personalmente a la parte con quien contrata, sino cuando se obliga a ello expresamente o traspassa los límites del mandato sin darle conocimiento suficiente de sus poderes; por tanto, los actos del mandatario obligan al mandante y todas las acciones que tenga que ejercer el mandatario las hará en nombre y por cuenta del mandante.

En relación al contrato de arrendamiento manifiesta el autor español FEDERICO PUIG PEÑA, "el arrendamiento constituye un acto de administración, de ello se infiere que podrán otorgar estos contratos aquellos que tengan la capacidad mínima necesaria para contratar (9 de julio de 1913), siempre que posean el derecho y facultad de gozar de la cosa. En este sentido, pueden ser arrendadores los usufructuarios (art.480); los mismos arrendatarios (art. 1550) y, en general, los que tengan la administración legal o voluntaria de los bienes de otro" (ob.cit., p.56).

En el presente caso se ha declarado ilegal el aumento del canon de arrendamiento del apartamento No.11 del Edificio Yolanda No.23 ubicado en Vía Argentina, del cual es administrador el actor JULIO NESTOR SOUSA LENNOX, quien celebró el contrato verbal de arrendamiento de dicho apartamento, tal como se expresa en la parte motiva de esa resolución. Es decir que, el canon declarado ilegal fue convenido por JULIO NESTOR SOUSA LENNOX en su calidad de mandatario y por tanto este acto obligó a su mandante.

Además la resolución impugnada resolvió ordenar al señor JULIO NESTOR SOUSA LENNOX (Sociedad Viarentina, S.A.) a devolver en efectivo o a aplicar a pagos futuros las sumas cobradas de más en concepto del canon de arrendamiento, cuyo aumento fue declarado ilegal. Tal como se deduce de la parte motiva de la resolución, el señor JULIO NESTOR SOUSA LENNOX fue condenado en su calidad de mandatario del propietario, ya que en autos consta que él aceptó su calidad de tal y además la existencia de ese contrato se infiere de los hechos probados, y además fue condenada la Sociedad Viarentina, S.A., propietaria del inmueble arrendado y de la cual JULIO NESTOR SOUSA LENNOX es Vice-Presidente.

Por tanto, la mencionada resolución no obliga personalmente al actor JULIO NESTOR SOUSA LENNOX.

Consta en el expediente a fojas 75, que el señor JULIO NESTOR SOUSA LENNOX promovió el 5 de junio de 1989, el juicio de lanzamiento contra la Señora Ma. de los Angeles Vallarino de Zannetti, inquilina del apartamento cuyo canon fue aumentado ilegalmente, en su calidad de Vice-Presidente y Representante Legal de Viarentina, S.A. y que esta inquilina desocupó el inmueble como resultado de ese juicio de lanzamiento. El mencionado juicio fue promovido el 5 de junio de 1989 y la inquilina desalojó el inmueble el 21 de enero de 1991.

La inquilina promovió la queja de aumento ilegal del canon de arrendamiento el 18 de abril de 1989, y la misma fue resuelta favorablemente el 19 de septiembre de 1989 y confirmada el 15 de enero de 1990 y el 24 de mayo de 1990.

La presente demanda fue interpuesta el 10 de julio de 1990 y en la misma el señor JULIO NESTOR SOUSA LENNOX afirma que él es el administrador del bien inmueble ocupado por la señora Ma. de los Angeles Vallarino de Zannetti, que representa al dueño y no es parte en el contrato (fs.36) y que la queja de aumento ilegal de canon de arrendamiento debió ser interpuesta contra la usufructuaria del inmueble arrendado, que es la señora YOLANDA MENDOZA DE SOUSA, tal como consta en el Registro Público (fs.36).

Si el 5 de junio de 1989, el actor JULIO NESTOR SOUSA LENNOX actuó como Vice-Presidente y representante legal de Viarentina, S.A., propietaria del inmueble arrendado, el 10 de julio de 1990, no puede alegar que no puede ser tenido como representante legal de Viarentina, S.A. en la queja presentada por la misma inquilina cuyo lanzamiento solicitó.

Por todo lo expuesto, la Sala considera que no se han violado los artículos 1400, 1404, 1405 y 1411 del Código Civil.

El recurrente estima violados los artículos 30 y 35 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973 que a continuación transcribimos

"Artículo 30: El arrendador tiene derecho a:

1) Percibir el valor del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas en el contrato;"

"Artículo 35: El Ministerio de Vivienda, con el fin de asegurar a los arrendatarios un canon de



arrendamiento justo y a los propietarios un rendimiento razonable sobre su inversión, reglamentará el canon de arrendamiento de los bienes inmuebles a que se refiere esta ley."

El actor explica el concepto de la violación argumentando que el administrador no tiene derecho alguno al canon de arrendamiento y que si devuelve el dinero en efectivo o aplica a pagos futuros las sumas cobradas está violando el artículo 30, numeral 1 antes transcrito.

En cuanto al artículo 35, el actor considera que allí aparecen las partes que intervienen en la relación inquilinaria y que el administrador actúa en nombre del propietario y nunca se integra a la contratación realizada.

Considera la Sala, que tal como se ha manifestado en páginas precedentes la resolución que ordena devolver los dineros cobrados de más o aplicar a pagos futuros dichas sumas, no obliga personalmente al actor, sino a su mandante y a su representada la sociedad Viarentina, S.A., dueña del inmueble, por tanto debe desestimarse estos cargos.

Finalmente, el recurrente estima violado el artículo 37 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973; el artículo 456 del Código Judicial y el artículo 1 de la Ley 9 de 25 de enero de 1973 que a continuación transcribimos:

"Artículo 37: El aumento del canon de arrendamiento en contravención a las disposiciones de esta Ley no obligará a los arrendatarios". (Ley 93 de 1973).

"Artículo 456: El procedimiento civil regula el modo como deben tramitarse y resolverse los procesos civiles cuyo conocimiento corresponde al Organó Judicial y a los funcionarios que determinen este Código y otras Leyes." (Código Judicial).

"Artículo 1: Créase el Ministerio de Vivienda, con la finalidad de establecer, coordinar y asegurar de manera efectiva la ejecución de una política nacional de vivienda y Desarrollo Urbano destinada a proporcionar el goce de este derecho social a toda la población especialmente a los sectores de menor ingreso tal y como lo consagra el artículo 109 de la Constitución Política de la República de Panamá." (Ley 9 de 1973).

Analizaremos en forma conjunta los artículos precitados, en razón de la estrecha vinculación que guardan con los cargos de violación que formula el actor. Manifiesta el recurrente:

"El artículo 37 establece que el arrendatario que haya sufrido un aumento ilegal no podrá ser obligado a cumplir con el alza impuesta. La norma no considera otro presupuesto y deja a la vía civil el resolver lo pertinente con relación a las sumas cobradas provenientes de aumentos ilegales.

La Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, al tomar decisiones con relación

a las sumas cobradas de más en concepto de canon de arrendamiento, extralimitó sus funciones y entró en la competencia civil.

...

Desde el momento en que nace la obligación de restituir sumas cobradas en exceso con motivo de aumentos ilegales en el canon de arrendamiento, surge una obligación civil. El cobro de éstas es de competencia privativa del Organismo Judicial" (fs.41-42).

La Dirección General de Arrendamientos resolvió la queja formulada por la señora María de los Angeles Vallarino de Zanetti con fundamento en el artículo 56 numeral 5 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973 que le otorga competencia para conocer de estas quejas y enumera las facultades de la Dirección General de Arrendamientos en los siguientes términos:

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

...

5.- Tramitar y decidir quejas y conflictos entre los arrendatarios y arrendadores."

Esta norma otorga facultad expresa a la Dirección General de Arrendamientos para "decidir la queja por aumento ilegal del canon de arrendamiento.

El artículo 69 de la Ley 93 de 4 de agosto de 1973, fue objeto de una advertencia de inconstitucionalidad propuesta por el Licenciado DARIO E. GARRILLO G., apoderado del recurrente, y fue declarado constitucional por el Pleno de la Corte Suprema de Justicia, mediante fallo de 16 de septiembre de 1992.

Dice el artículo 69:

"Todos los arrendadores que hubiesen aumentado el valor del canon de arrendamiento del treinta y uno 31 de diciembre de mil novecientos setenta y dos (1972) a la fecha de entrada de vigencia de esta Ley, quedan obligados a devolver o aplicar a los pagos futuros de sus arrendamientos las sumas pagadas por este concepto. Si el arrendador opta por lo primero, tendrá un plazo de tres (3) meses para ello.

..."

Es decir que es constitucional la devolución de los dineros cobrados de más en concepto de canon de arrendamiento o la aplicación a pagos futuros, de lo aumentado ilegalmente en concepto de arrendamiento.

No cabe duda entonces, que la medida adoptada por la adminis-

tración pública para resolver el conflicto no contiene vicio de ilegalidad alguno y que el Ministerio de Vivienda a través de la Dirección General de Arrendamientos está debidamente facultada para darle solución a los conflictos entre arrendatarios y arrendadores y ordenar la devolución de lo pagado en concepto de aumento ilegal de canon de arrendamiento.

De consiguiente, la Corte Suprema de Justicia, Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, NIEGA las declaraciones solicitadas y DECLARA QUE NO ES ILEGAL la Resolución No.A-I-09-89-DGA de 19 de septiembre de 1989, dictada por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda.

NOTIFIQUESE.

(Fdo.) MIRTZA ANGELICA FRANCESCHI DE AGUILERA.

(Fdo.) ARTURO HOYOS.

(Fdo.) EDGARDO MOLINO MOLA.

(Fdo.) JANINA SMALL.  
Secretaria.-

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE PLENA JURISDICCION, INTERPUESTA POR LA FIRMA MELENDEZ-CRUZ Y ASOCIADOS EN REPRESENTACION DE ARCENIA PEREZ Y OTROS, PARA QUE SE DECLARE NULA POR ILEGAL, LA RESOLUCION No.03-D.G.T.53 93 DE 20 DE ENERO DE 1993, PROFERIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE TRABAJO DEL MINISTERIO DE TRABAJO Y BIENESTAR SOCIAL, EL ACTO CONFIRMATORIO, Y PARA QUE SE HAGAN OTRAS DECLARACIONES. (MAGISTRADO PONENTE: MIRTZA ANGELICA FRANCESCHI DE AGUILERA).

**-DEMANDA INADMISIBLE-**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. PANAMA, DIECISIETE (17) DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES (1993).-

**VISTOS:**

La firma forense MELENDEZ-CRUZ Y ASOCIADOS, actuando en nombre y representación de ARCENIA DE PEREZ, GLORIA TERESA CORDOBA, MICAELA NUÑEZ HERNANDEZ, MARIA P. DE MORAN, GILMA GALASTICA DE HAUNGTON, CATALINA SHEPPERD, AIDA PAULINA GARIBALDO FIGUEROA, ROSA AMERICA PEREA Y DANIA TOU MONTIENEGRO, ha promovido Demanda Contencioso Administrativa de Plena Jurisdicción, para que se declaren nulas por ilegales, la