

público, tal como lo exige el artículo 297 de la Constitución Nacional, razón para que fuera procedente la remoción del cargo que ocupaba en la Comisión de Libre Competencia y Asuntos del Consumidor (CLICAC). También señala la Procuradora de la Administración, que el demandante no se encontraba amparado por una Ley de Carrera Administrativa, por lo que su destitución era potestad discrecional de la autoridad nominadora, precisamente por carecer de estabilidad en el cargo que ocupaba.

### III. Decisión de la Sala.

Evacuados los trámites legales, la Sala pasa a continuación a examinar la infracción que la parte demandante imputa al acto cuya declaratoria de nulidad demanda.

Mediante el acto demandado, como ya se expuso, es el Resuelto N° 84 de 29 de septiembre de 1997, mediante el cual el Director General de la Comisión de Libre Competencia y Asuntos del Consumidor (CLICAC), resuelve destituir al señor RICAUTE TORRERO del cargo que ocupaba en esa institución como Oficinista I, con un sueldo mensual de B/.530.00. El acto de destitución se fundamenta en lo previsto en el artículo 803 del Código Administrativo. La parte actora por su parte, alega precisamente como violado el artículo 803 del Código Administrativo, en la medida que no existe en la Comisión de Libre Competencia y Asuntos del Consumidor un reglamento, como prevé la norma, para que sean impuestas las sanciones que allí se contemplan.

Para resolver, la Sala reitera que cuando se demanda la restitución de un funcionario público, tiene que invocarse la norma que garantiza la estabilidad en dicho cargo y a la cual quien expidió el acto violentó con su actuación. Al examinar la violación alegada y los argumentos que la sustentan, la Sala concluye que no le asiste la razón a quien recurre, toda vez que no demuestra en el proceso, que al momento de su destitución estuviese amparado por estabilidad en el cargo sujeta a Ley especial alguna. En reiteradas ocasiones la Sala ha manifestado, que el acto mediante el cual se nombra a un empleado público es un acto condición que puede ser modificado unilateralmente por el Estado, salvo que la Constitución o la Ley disponga otra cosa. Así, nuestro ordenamiento jurídico establece dos limitaciones a ese principio de movilidad de los servidores públicos, que son cuando el funcionario sea empleado de carrera o nombrado por período fijo con estabilidad expresamente prevista en la Ley o en la Constitución, limitaciones éstas que no se prueban en el proceso.

Por lo expuesto, lo procedente es, pues, no acceder a las pretensiones formuladas en la demanda.

En consecuencia, la Sala Tercera (Contencioso Administrativa) de la Corte Suprema, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, DECLARA QUE NO ES ILEGAL, el Resuelto N° 84 de 29 de septiembre de 1997, emitida por el Director General de la Comisión de Libre Competencia y Asuntos del Consumidor (CLICAC), como tampoco lo es su acto confirmatorio.

Notifíquese y Cumplase.

(fdo.) ARTURO HOYOS

(fdo.) MIRTZA ANGÉLICA FRANCESCHI DE AGUILERA (fdo.) ADÁN ARNULFO ARJONA L.

(fdo.) JANINA SMALL

Secretaria

=====

DEMANDA CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA DE PLENA JURISDICCIÓN, INTERPUESTA POR EL LCDO. FRANCISCO LAY, EN REPRESENTACIÓN DE QUIBA, S. A., PARA QUE SE DECLARE NULA, POR ILEGAL, LA RESOLUCIÓN NO. 07-98 DE R.C. DE 9 DE JUNIO DE 1999, DICTADA POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA NO. 1 DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, ACTO CONFIRMATORIO Y PARA QUE SE HAGAN OTRAS DECLARACIONES. MAGISTRADO PONENTE: ARTURO HOYOS. PANAMÁ,

TREINTA (30) DE NOVIEMBRE DE DOS (2,000).

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA TERCERA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.

VISTOS:

El licenciado Francisco Lay, actuando en nombre y representación de QUIBA, S. A., ha interpuesto ante la Sala Tercera de la Corte Suprema demanda contencioso administrativa de plena jurisdicción con el fin de que se declare nula, por ilegal, la Resolución No.07-98 R.C. de 9 de junio de 1998, dictada por la Comisión de Vivienda No. 1 del Ministerio de Vivienda, el acto confirmatorio y para que se hagan otras declaraciones.

I. La pretensión y su fundamento.

El objeto de la presente demanda lo constituye la declaratoria de ilegalidad de la Resolución No.07-98 R.C. de 9 de junio de 1998, dictada por la Comisión de Vivienda No. 1 del Ministerio de Vivienda, la cual resuelve negar la solicitud de rescisión de contrato de arrendamiento, presentada por el licenciado José D. Guerra, apoderado legal de Quiba, S. A., contra la María de Jesús García de Robles, arrendataria del apartamento No.14, del edificio No. 21-08, ubicado en Vía España, corregimiento de Pueblo Nuevo. De igual forma solicita el actor que se declare nula la Resolución No.57-98 V del 9 de octubre de 1998, emitida por la Dirección General de Arrendamiento, la cual confirmó en todas sus partes la Resolución No.07-98 R.C. de 9 de junio de 1998, dictada por la Comisión de Vivienda No.1 del Ministerio de Vivienda. Finalmente, el actor le pide a la Sala que como consecuencia de nulidad del acto impugnado, se rescinda o queda rescindido el contrato de arrendamiento No. 13596, firmado el 8 de abril de 1995, entre Sebastián Sastre, S. A. (administradora), y la señora María de Jesús García de Robles (arrendataria), referente al apartamento #14, del edificio 21-08, ubicado en Vía España, Corregimiento de Pueblo Nuevo ; y que la Comisión de Vivienda No. 1, debe comunicarle esta decisión a la Corregiduría de Pueblo Nuevo para que ésta proceda a efectuar el lanzamiento de la señora María de Jesús García de Robles del apartamento descrito.

Cabe señalar que como parte interesada en este negocio intervino el licenciado Jaime Marchosky, apoderado judicial de la señora María de Jesús García de Robles, quien le solicitó a la Sala que deniegue las pretensiones de la parte actora.

Según la actora la Resolución No.07-98 R.C. de 9 de junio de 1998, dictada por la Comisión de Vivienda No. 1 del Ministerio de Vivienda , infringe el artículo 5 de la Ley 93 de 1973 y los artículos 1106, 1132 y 1134 del Código Civil.

La primera norma que el recurrente estima como quebrantada es el artículo 5 de la Ley 93 de 1973, cuyo contenido es el siguiente:

"Artículo 5. Todo contrato de arrendamiento deberá formalizarse por escrito en formatos suministrados por la Dirección General de Arrendamientos, y expresará: fecha, nombres y apellidos, números de cédula de identidad personal y domicilios de los contratantes; el bien inmueble o parte de que comprenda el arrendamiento con expresión del número, calle o plaza y corregimiento en que esté ubicado; número catastral de la finca, tomo y folio de su inscripción y cualesquiera otras indicaciones sobre la misma; valor en dinero que representa el canon de arrendamiento, aunque se convenga el pago en servicio o en especies distintas; el término de duración; y el destino que se le da al inmueble arrendado."

Sostiene la parte actora que el artículo 5 de la Ley 93 de 1973, fue violado en concepto de violación directa por omisión, toda vez que "al otorgarle a la expresión de ocupación la categoría de contrato y tomar como fecha de inicio

de la relación arrendaticia una diferente a la convenida por las partes interesadas, constituye la ilegalidad que deviene en nulidad por parte de las resoluciones impugnadas."

También considera la demandante que la resolución impugnada infringe el artículo 1106 del Código Civil, que dispone lo siguiente:

"Artículo 1106. Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a la Ley, a la moral ni al orden público."

El recurrente señala que la norma transcrita fue violada en concepto de violación directa por omisión, puesto que son las partes quienes pueden establecer las cláusulas y condiciones.

Otra norma considerada como infringida es el artículo 1132 del Código Civil que dice:

"Artículo 1132. Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas."

La actora indica que este artículo fue violado directamente por omisión porque como las partes definieron claramente los términos del contrato, lo que cabía era respetar el sentido literal de las cláusulas, lo cual no fue considerado ni respetado por los actos aludidos.

Finalmente la recurrente estima que el acto atacado quebranta el artículo 1134 del Código Civil cuyo contenido es el siguiente:

"Artículo 1134. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar."

A juicio de la actora la norma transcrita fue infringida directamente por omisión, toda vez que al negar la rescisión del contrato consideraron comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellas que los interesados contrataron, como es considerar una fecha distinta a la señalada por los contratantes como la fecha de vigencia del contrato.

## II. El informe de conducta del Presidente de la Comisión de Vivienda No.1 y la Vista de la Procuradora de la Administración.

Visible de fojas 19 a 20 del expediente consta el informe de conducta del Presidente de la Comisión de Vivienda No.1 y cuyo contenido es el siguiente:

1. El 16 de abril de 1998, se recibió ante la Comisión de Vivienda en Turno, la demanda de Rescisión de Contrato de Arrendamiento, interpuesta por el Licdo. José Damasco Guerra, actuando en nombre y representación de QUIBA, S. A., en contra de MARÍA DE JESÚS GARCÍA DE ROBLES, arrendataria del apartamento No. 14, del Edificio 21-08, ubicado en Vía España, Corregimiento de Pueblo Nuevo.
2. Una vez admitida la Demanda dio traslado a la parte demandada, quien contestó a través de su Apoderado Especial Licdo. Jaime Marchosky, en tiempo oportuno (ver fojas 11 y 12).
3. Se fija la audiencia para el día 13 de mayo de 1998, con la participación de ambas partes. El demandante se mantiene en la Solicitud de Rescisión de Contrato y la parte demandada se opone a la misma (a foja 21).
4. Cumplidos los trámites y procedimientos que establece el Decreto

Ejecutivo No. 87 de 28 de septiembre de 1993, el Inspector encargado, remite el expediente a Reunión de Comisión.

5. El pleno de la Comisión al analizar las pruebas aportadas por las partes, las que constan en el expediente, se observa que en la cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento No.13596 (visible a fojas 3) se establece que el término del contrato es de tres (3) años, contados a partir del día ocho (8) de abril de 1995, sin embargo, en la cláusula Undécima se indica que la arrendataria ocupa el apartamento 14 desde el 9 de julio de 1971, lo que demuestra que la relación contractual se inicia en esa fecha y no en 1995, contraviniendo lo ordenado en el Artículo 63 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

6. Por unanimidad y mediante Resolución No. 07-98-R. de C. del 9 de junio de 1998, se Niega la Solicitud de Rescisión de Contrato, presentada por el Licdo. José Damasco Guerra, Apoderado Especial de QUIBA, S. A., contra MARÍA DE JESÚS GARCÍA DE ROBLES. (a fojas 34 a 36).

7. Notificadas las partes, el demandante presenta Recurso de Apelación ante la Dirección General de Arrendamientos.

8. Luego del trámite correspondiente la Dirección General de Arrendamientos emitió la Resolución No. 57-98-V. del 9 de octubre de 1998, confirmando la decisión emitida por ésta Comisión, siendo notificada a los Apoderados de las partes. (A fojas 43 y 44)."

Por su parte, la Procuradora de la Administración, mediante la Vista N 396 de 17 de agosto de 1999, le solicitó a los Magistrados que integran la Sala Tercera que declaren que no es ilegal la Resolución N 07-98 R. de C. de 9 de junio 1998, dictada por la Comisión de Vivienda N 1 del Ministerio de Vivienda, así como tampoco lo es su acto confirmatorio.

### III. Decisión de la Sala.

Evacuados los trámites legales, la Sala procede a resolver la presente controversia, previa las siguientes consideraciones.

La Sala observa a foja 3 del expediente administrativo el contrato de arrendamiento No.13596 de 8 de abril de 1995, celebrado entre Sebastián Sastre, S. A., actuando en calidad de administrador y por orden del propietario, y la señora María de Jesús García de Robles, en calidad de arrendataria. En la cláusula undécima del contrato consta la declaración de que la arrendataria ocupa el apartamento No. 14 desde el 9 de julio de 1971.

A foja 25 del expediente administrativo constan las copias de varios recibos de pago en los que se hace constar que la compañía Sebastián Sastre, S. A., recibió de la señora María G. de Robles la suma de setenta y cinco balboas (B/.75.00) por el alquiler del apartamento No. 14 que ocupa en la Casa No. 21-08 en Vía España. Los pagos se efectuaron los días 5 de enero, 17 de enero, 2 de marzo y 28 de marzo de 1995, los cuales correspondían a los meses de alquiler que vencían los días 8 de los meses de diciembre de 1994 y enero, febrero y marzo de 1995, antes de que se formalizara el Contrato de Arrendamiento N 13596 el 8 de abril de 1995.

Reposa a foja 28 del expediente una copia simple del contrato de arrendamiento de 9 de julio de 1971, celebrado entre Germán Gil Sánchez, como representante legal de Sánchez y Tarté Cía Ltda., administradores de la casa 21-08 en Vía España y la señora María de Jesús García de Robles. La cláusula tercera de este contrato dispone que el plazo de este contrato es de seis meses, pero que el mismo se entenderá renovado por igual término mediante el pago del arrendamiento mensual.

Una vez efectuado un análisis del expediente, la Sala considera que previo a la formalización del contrato N 13596 de 8 de abril de 1995, existía una

relación arrendaticia entre el recurrente y la señora de Robles, pues dicha relación surgió desde el 9 de julio de 1971. Esto es así, pues a pesar de que la copia simple del contrato de arrendamiento de 9 de julio de 1971, celebrado por la sociedad Sánchez y Tarté Cía. Ltda., administradores de la casa 21-08 en Vía España, y la señora María de Jesús García de Robles no tiene valor probatorio, en la cláusula undécima del contrato N 13596 de 8 de abril de 1995, consta la declaración de que "la arrendataria ocupa el apartamento No. 14 desde el 9 de julio de 1971". Esta relación arrendataria anterior a la formalización del contrato de 8 de abril de 1995 es corroborada por los recibos que constan a foja 25 del expediente administrativo que señalan una fecha de vencimiento del alquiler los días ocho de cada mes, lo que indica una continuidad de la relación contractual hasta la fecha de formalización del contrato, es decir, el 8 de abril de 1995.

En este sentido, vale destacar que el artículo 63 de la ley 93 de 1973 dispone que todos los contratos de arrendamientos existentes, verbales o por escrito, se ajustarán a las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, conforme al artículo 5 de la citada ley dicho contrato debía constar por escrito y era la obligación del arrendador de entregar copia del mismo a la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda dentro del término de cinco (5) días hábiles siguientes a su firma, tal como lo preceptúa el artículo 6 de dicha norma.

En virtud de lo anterior, la Sala considera que para los efectos de computar esta relación contractual, se debe tomar en cuenta la fecha de 9 de julio de 1971, toda vez que la formalización del contrato no se realiza en función de la fecha en que se inscribe en la Dirección General de Arrendamientos, sino desde la fecha en que se comprueba que se inicia la relación contractual. Por lo tanto, los cálculos sobre el vencimiento del contrato deben contarse desde el 9 de julio de 1971, siendo su última prórroga a partir del 9 de julio de 1998, tomando en cuenta que el artículo 9 de la Ley 93 de 1973 preceptúa que ningún contrato de arrendamiento o la prórroga de él podrá celebrarse por un término menor de 3 años. Como el arrendador presentó la solicitud de rescisión de contrato el día 16 de abril de 1998, la misma resulta extemporánea por prematura, pues el arrendador debió presentar la misma dentro de los quince (15) días posteriores al 9 de julio de 1998.

Por todo lo antes anotado, la Sala es del criterio que las violaciones alegadas al artículo 5 de la Ley 93 de 1973 y los artículos 1106, 1132 y 1134 del Código Civil, no se han configurado en esta ocasión, motivo por el cual lo procedente es declarar que no es ilegal el acto acusado.

En consecuencia, la Sala Tercera (Contencioso-Administrativa) de la Corte Suprema, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, declara que NO ES ILEGAL la Resolución No.07-98 de 9 de junio de 1998, dictada por la Comisión de Vivienda No. 1 del Ministerio de Vivienda, así como también su acto confirmatorio y, por lo tanto, niega las pretensiones del recurrente.

Notifíquese y Cúmplase.

(fdo.) ARTURO HOYOS

(fdo.) MIRTZA ANGÉLICA FRANCESCHI DE AGUILERA (fdo.) ADÁN ARNULFO ARJONA L.

(fdo.) JANINA SMALL

Secretaria

=====

DEMANDA CONTENCIOSA-ADMINISTRATIVA DE PLENA JURISDICCIÓN INTERPUESTA POR EL LICENCIADO FLORENCIO BARBA, EN REPRESENTACIÓN DE RAFAEL LÓPEZ, PARA QUE SE DECLARE NULO, POR ILEGAL, EL DECRETO N° 143 DE 23 DE MARZO DE 1999, DICTADO POR EL ALCALDE ENCARGADO DEL DISTRITO DE PANAMÁ. MAGISTRADA PONENTE: MIRTZA ANGÉLICA FRANCESCHI DE AGUILERA. PANAMÁ, TREINTA (30) DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL (2000).