

6 de marzo de 1990.

Licenciado
 Ulises Jaén Baloyes
 Jefe a.i. del Departamento de
 Asesoría Legal Pública de Arrendamientos
 del Ministerio de Vivienda
 E. S. D.

Señor Jefe del Depto. de Asesoría Legal:

Acusamos recibo de su nota No. 3510-6-90, el pasado 26 de febrero, en la que nos plantea dos interrogantes relacionadas con una orden de rehabilitación de un inmueble, proferida por el Ministerio de Vivienda.

Dichas interrogantes son del tenor literal siguiente:

1. ¿ Si la Dirección General de Arrendamientos, tiene facultad para ordenar la rehabilitación de un inmueble, cuya ejecución ha sido ordenada previamente mediante una resolución?
2. ¿ Estando ésta resolución en firme, porque ha transcurrido el tiempo que señala la ley para hacer uso de los recursos (reconsideración y apelación), sin que la parte afectada haga uso de los mismos es susceptible que el propietario pueda solicitar el lanzamiento por mora de los arrendatarios, cuando no ha cumplido con lo ordenado en la resolución, esto es, rehabilitar el inmueble?

A mi juicio, la palabra "ejecución" contenida en su primera interrogante ha sido utilizada como sinónimo de "rehabilitación" ya que así se infiere del texto de la segunda.

en tal sentido, observo que si la rehabilitación de un inmueble ha sido ordenada previamente mediante una resolución del Ministerio de Vivienda, habiendo transcurrido el plazo para que el propietario efectuase las reparaciones señaladas en la misma sin que éste las haya realizado, el Ministerio de vivienda debe proceder "a realizarlas y tendrá derecho a repetir del propietario el pago de los gastos en que haya incurrido", de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la ley 98 de 1973.

A este respecto, debe tenerse presente el principio de legalidad contenido en el artículo 18 de la Constitución Nacional, según el cual los funcionarios públicos sólo pueden hacer aquello que la ley expresamente les autoriza, a diferencia de los particulares que pueden hacer todo aquello que la ley no les prohíba.

Es por lo expresado, la Dirección General de Arrendamientos no tiene competencia para ordenar la rehabilitación del referido inmueble.

Respecto de su segunda interrogante, opino que la mora del propietario en efectuar las reparaciones ordenadas por el Ministerio de Vivienda no inhabilita a éste para hacer valer las acciones que la ley le concede, v.gr., solicitar el lanzamiento por mora de los arrendatarios. Valga reiterar que el crédito por las reparaciones lo tiene, en todo caso, el Ministerio de Vivienda y no los arrendatarios del inmueble.

Corroboro este aserto lo normado en el artículo 6º de la Ley 55 de 1976, que a la letra dice:

"Cuando el arrendador omitiere efectuar las reparaciones necesarias a fin de conservar el inmueble arrendado y sus instalaciones en estado de servir para el uso a que ha sido destinado, o dejarse de pagar oportunamente el consumo de agua, la tasa de recolección de basura o el consumo de electricidad que le corresponde, la Dirección General de Arrendamientos ordenará al empleador que remita a la misma, los descuentos que deba recibir el arrendador y aplicará las sumas suficientes para efectuar a costo del arrendador, las reparaciones necesarias o pagar al Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales o al Instituto de Recursos Hidráulicos y Electrificación, las sumas adeudadas a dichas instituciones. La Dirección General de Arrendamiento entregará al arrendador, los comprobantes y recibos referentes a los gastos incurridos y los pagos efectuados."

- o - o -

Para finalizar, le reiteramos que la función de asesoría jurídica que presta esta Procuraduría está condicionada a los requerimientos establecidos en los artículos 101 de la

3.-
Ley 135 de 1943 y 346, numeral 69 del Código Judicial, tal como expusimos en respuesta a su consulta N°3510-S-99 del 19 de febrero de los corrientes. Le agradeceré, en consecuencia, ajustar las futuras consultas a estos requerimientos.

Del señor Jefe del Departamento de Asesoría Legal,

Atentamente,

AURA PERAUD
Procuradora de la Administración.

RA:AF/au.