



República de Panamá  
Procuraduría de la Administración

Panamá, 5 de febrero de 2010.  
C-16-10

Ingeniero  
Juan Manuel Vásquez G.  
Director de Obras y Construcciones Municipales  
Municipio de Panamá  
E. S. D.

Señor Ingeniero Municipal:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en ocasión de dar respuesta a su nota Doc.1200-713-09, mediante la cual consulta a esta Procuraduría sobre la aplicación del procedimiento establecido en el artículo 83 del acuerdo municipal 116 de 9 de julio de 1996, por el cual se dictan disposiciones sobre la construcción, adiciones de estructuras, mejoras, demoliciones y movimientos de tierra en el Distrito de Panamá, para ordenar la suspensión, demolición o levantamiento de la suspensión de obras por incumplimiento de las normas de desarrollo urbano y reglamentaciones vigentes en materia de construcción.

En relación con el tema objeto de su consulta estimo preciso citar el texto del artículo 83 del acuerdo municipal 116 de 9 de julio de 1996, cuyo tenor literal expresa lo siguiente:

**“Artículo 83:** Cuando la construcción o parte de ella se hubiere ejecutado o se esté ejecutando en contravención a los planos aprobados o anteproyectos, para Permisos Preliminares aprobados por las autoridades competentes o en abierta violación a las Normas de Desarrollo Urbano o a las disposiciones del presente Acuerdo, el Director de Obras y Construcciones Municipales, previo informe técnico, notificará al Alcalde de esta situación y solicitará la suspensión de la obra, hasta tanto se corrijan las deficiencias en el término estipulado o cuando no sean susceptibles de corrección, previa evaluación técnica realizada por la Dirección de Obras y Construcciones Municipales, ésta podrá ordenar, a expensas del propietario, la demolición de parte o totalidad de la obra, que no cumpla las reglamentaciones vigentes.”

*La Procuraduría de la Administración sirve a Panamá, te sirve a ti.*

PARÁGRAFO: Mediante el presente Acuerdo, el Alcalde delega en el Director de Obras y Construcciones Municipales y en su defecto el Jefe del Departamento Técnico Legal de Obras y Construcciones la facultad de suspender las obras que no se ajusten al fiel cumplimiento del presente Acuerdo, de manera tal que esta suspensión sea expedita y efectiva. Queda prohibido a cualquier otra dirección municipal, ejercer las funciones de inspectores de las obras señaladas en el presente Acuerdo, cuya competencia es de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales.” (resaltado nuestro).

Como es posible apreciar, de acuerdo con el citado texto legal, la norma general es que el procedimiento establecido en el citado artículo 83, resulta aplicable cuando la construcción se haya ejecutado o se esté ejecutando en contravención a los planos aprobados, o anteproyectos para Permisos Preliminares aprobados, en violación a las normas de desarrollo urbano o de las disposiciones del Acuerdo Municipal 116 de 1996, como sería el caso de una obra que se esté construyendo en base a un plano expirado, o en abierta violación de las normas urbanísticas sobre zonificaciones y usos de suelo u omitiendo algún trámite exigido por la ley (p.e., la obtención del concepto previo favorable de otra entidad pública).

En estos casos, según se desprende del citado texto normativo, corresponderá a la Dirección de Obras y Construcciones Municipales ordenar, en primer lugar, la suspensión de las obras que se estuvieren ejecutando, hasta tanto se corrijan las deficiencias en el término estipulado, u ordenar únicamente su corrección, en el caso obras ya concluidas. En segundo lugar, en el evento que las correcciones no se realicen dentro del término establecido o que tales obras no sean susceptibles de rectificación, dicha dependencia municipal, previa evaluación técnica, deberá ordenar la demolición de la parte o la totalidad de la obra que no cumpla con las reglamentaciones vigentes.

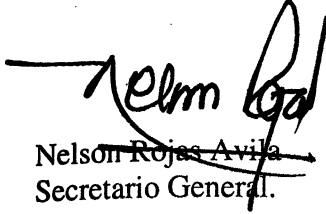
Igualmente debo observar que la consulta que nos ocupa plantea una serie de interrogantes relativas a la aplicación del referido artículo 83, sobre situaciones que se pueden presentar y que podrían poner en tela de juicio el valor legal de un permiso de construcción. Sobre este particular, estimo preciso señalar que el artículo 46 de la ley 38 de 2000, que es de aplicación supletoria en los procedimientos administrativos especiales vigentes, señala que las órdenes y demás actos administrativos en firme, del Gobierno Central o de las entidades descentralizadas de carácter individual, tienen fuerza obligatoria inmediata y serán aplicados mientras sus efectos no sean suspendidos, no se declaren contrarios a la Constitución Política, a la ley o a los reglamentos por los tribunales competentes. Por lo tanto, quien aduzca que un permiso de construcción tiene vicios de ilegalidad, deberá acudir a la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia.

En este sentido, le recomiendo consultar los pronunciamientos vertidos por la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia en autos de 24 de septiembre de 2009 y 24 de julio de 2009, al igual

que la sentencia de 7 de noviembre de 1996, en los que dicho alto tribunal de justicia da cuenta de la presunción de legalidad de que están revestidos los permisos de construcción.

Hago propicia la ocasión para reiterarle los sentimientos de mi consideración y aprecio.

Atentamente,

  
Nelson Rojas Avila  
Secretario General.



NRA/au.