

, 6 de octubre de 1986.

Licenciada
Ana Victoria Ríos
Directora General de
Arrendamiento de Vivienda
E. S. D.

Señora Directora General:-

Por este medio me permito absolver la consulta que tuvo a bien plantear a esta Procuraduría mediante Nota Nº4400-677-86 fechada 30 de septiembre último, referente a la interpretación de algunos aspectos del artículo 2º de la Ley 98 de 1973.

Las dos preguntas que me formula las contesto a continuación, en el mismo orden en que se sirvió plantearlas.

"1.-Puede el propietario de un inmueble solicitar por vía de un apoderado legal la condena o rehabilitación de un edificio al Ministerio de Vivienda?"

A mi juicio, el propietario de un inmueble puede solicitar al Ministerio de Vivienda la condena o rehabilitación de un edificio que, en su opinión, lo justifique debido a sus condiciones.

Las razones que me llevan a esta conclusión son las siguientes:-

a) El particular, de acuerdo al principio de la autonomía de la voluntad, puede hacer todo aquello que la Ley no prohíba. Por tanto, como no existe norma que le prohíba presentar ese tipo de petición y, por el contrario, el artículo 41 de la Constitución lo faculta para "presentar peticiones y quejas respetuosas a los servidores públicos por motivos de interés social o particular", es evidente que en el caso que nos ocupa tales propietarios estén facultados para presentar las peticiones respectivas.

b) De acuerdo al artículo 1º de la Ley 98 de 1973, corresponde al Ministerio de Vivienda "ordenar la rehabilitación o demolición de las edificaciones destinadas a viviendas en áreas urbanas que por su mal estado, condiciones higiénicas y deterioro constituyan grave peligro para la seguridad y salud de los inquilinos".

En consecuencia, siendo ese Ministerio el responsable de fiscalizar el cumplimiento de las leyes que regulan la materia, a la vez que velar por la solución de los problemas habitacionales del país, en conformidad con lo establecido en los artículos 2.º de la Ley 98 de 25 de enero de 1973 y 1º de la Ley 93 de 1973, modificado por la Ley 28 de 1974, que, además, declaró de interés público el arrendamiento de locales en áreas urbanas, estimo que el Ministerio de Vivienda debe evaluar y decidir las peticiones de que se ha hecho mérito en esta comunicación, especialmente por las razones de interés público.

Sobre este particular, es necesario tomar en consideración que conforme a los artículos 105 y 113 de la Carta Política, el Estado está obligado a velar por la salud de la población de la República, entendiéndose por tal "el completo bienestar físico, mental y social", y a desarrollar una política nacional de vivienda "destinada a proporcionar el goce de este derecho social a toda la población, especialmente a los sectores de menor ingreso". Esto indica que el Estado está obligado a brindar protección especial a la población, a fin de resolver los problemas de vivienda, de manera especial en las áreas urbanas, lo que queda en evidencia con la emisión de la Ley 93 de 1973 y otras que crearon un régimen jurídico especial sobre la materia.

De allí, pues, que ante una situación de un inmueble que, por sus condiciones higiénicas y de deterioro constituye grave peligro para la seguridad y salud de los inquilinos, el propietario debe comunicarlo así al Ministerio de Vivienda y éste analizar la situación, a objeto de adoptar las medidas más adecuadas, que podrían ser la orden de rehabilitarlo o la orden de demolerlo.

Concluyo, manifestando que comparto el criterio de esa Dirección, en el sentido de acoger y tramitar las solicitudes de propietarios de inmuebles para que se ordene la rehabilitación o demolición del edificio, porque ello contribuye a proteger el interés de los inquilinos y, además, evitar posibles consecuencias graves para éstos.

"2.-En los casos en que la iniciativa de la solicitud es del propietario, debemos correr traslado de esta soli-

cidad a los arrendatarios ocupantes del inmueble sobre el cual se este pidiendo la condena o rehabilitación?"

En mi opinión, de las solicitudes en referencia debe darse traslado a los inquilinos respectivos. Esto se justifica, porque como usted bien señala, ellos tienen un interés directo en la decisión, que deriva de que habitan en el inmueble, que se verían afectados con la orden de rehabilitación o de demolición, que es causal de desahucio, de acuerdo al artículo 46 de la Ley 93 de 1973, modificado por la Ley 28 de 1974, y porque la información que ellos pueden suministrar al Ministerio de Vivienda resulta indudablemente de mucho valor para la decisión que deba adoptarse.

Debido a lo anterior, con arreglo a lo establecido en los artículos 32 de la Constitución y 29 y ss. de la Ley 135 de 1943, modificado por la Ley 33 de 1946, pienso que los inquilinos tienen derecho a intervenir en el proceso que se origina por las solicitudes que se han venido analizando. Y es que, como ya se indicó, cualquier decisión que se adopte en tales procesos va a afectar directamente a los inquilinos, lo que los legitima para actuar en los mismos.

De la señora Directora, atentamente,

Olmedo Sanjur G.
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION

/dc.deb.