

, 6 de octubre de 1987.

Licenciado
Eduardo Ahumada
Director General de Arrendamientos
del Ministerio de Vivienda.
E. S. D.

Señor Director:

A continuación me permito dar respuesta a su Nota Nº87-4400-472, fechada 21 de agosto último y recibida en este Despacho el 22 de septiembre postrero, en la que tuvo a bien consultarme "si la Dirección General de Arrendamientos, tiene facultad para ordenar la rehabilitación de un inmueble, cuya condena haya sido ordenada previamente mediante resolución.

Conviene precisar los supuestos a los que se refiere su consulta, puesto que usted señala que ellos se dan cuando después de "ejecutoriada la resolución (que implica la demolición del inmueble), por razones de escasez habitacional se posterga la salida o reubicación de los inquilinos, y en consecuencia, éstos reunidos en 'Comités de Casas' o el Ministerio de Vivienda realizan reparaciones con el fin de evitar una tragedia, por el deterioro del inmueble que pone en peligro la seguridad de los ocupantes".

Se trata, pues, de una situación especial, en la que no se da cumplimiento a la resolución mediante la cual se declaró la condena del edificio y la consecuente orden de demolición, debido a "razones de la escasez habitacional".

Me imagino que para que el propio Ministerio no haga cumplir dichas resoluciones es porque existe una razón de fuerza mayor, de las contempladas en el artículo 34D del Código Civil, modificado por la Ley 7 de 1961, que hace imposible tal propósito, porque existe un interés público que legitima dicha omisión. De no ser así, entonces el funcionario público incurriría en culpa o negligencia y, por ello, le surgirían las responsabilidades administrativas, civiles y, eventualmente, penales, en el evento de que dicha omisión pueda dar origen a tragedia que produzca daños a las personas y a los bienes.

Es oportuno señalar que el artículo 6 de la Ley 98 de 1973 dispone:

"Si el Ministerio de Vivienda determina que el edificio no debe ser rehabilitado lo condenará, ordenará la reubicación de las familias afectadas y la demolición. La demolición deberá efectuarla el propietario dentro del plazo que se establezca en la Resolución. Si la demolición no se realiza dentro del plazo fijado, le llevará a cabo el Ministerio de Vivienda y se aplicarán las disposiciones contenidas en los artículos 4 y 5 de esta Ley".

- o - o -

Esta disposición determina con claridad que es el Ministerio de Vivienda el que tiene a su cargo la responsabilidad de condenar el edificio y ordenar la reubicación de las familias afectadas, al igual que llevar a cabo la demolición si el propietario del edificio no lo hace cobrándole en este caso las sumas respectivas.

Por tanto, si el Ministerio no adopta este procedimiento, "por razones de la escasez habitacional" y, por el contrario, lleva a cabo la reparación del inmueble o permite que la realice un "Comité de Casas", la situación fáctica y jurídica del inmueble varía por razones sobrevinientes a la resolución que ordenó la demolición del edificio. Ello es así porque el propio Ministerio ha adoptado una medida diferente y, además, el edificio ha sido reparado, lo que constituye una realidad de la cual no puede hacerse abstracción.

Hay que recordar que la declaración de condena y la consecuente orden de demolición del edificio obedece a la necesidad de evitar daños a las personas y a las propiedades cuando un edificio los pone en peligro. De allí que una vez que esa situación ha cesado, por actos en los que interviene el propio Ministerio de Vivienda, me parece que podría legítimamente ordenarse una nueva inspección al edificio para determinar si es o no viable su rehabilitación.

Conviene señalar, igualmente, que para llevar a cabo dichas reparaciones es preciso que se obtenga permiso de las autoridades de policía y, en general, de las autoridades administrativas correspondientes, lo que supone que tales reparaciones se llevan a cabo con las previsiones técnicas y jurídicas necesarias.

A mi juicio, el artículo 7 de la Ley 98 de 1973 se refiere a una situación especial y de efectos temporales, pues se refería a los inmuebles que se encontraban condenados al momento de entrar a regir dicha Ley. Es por ello que tal norma no tiene aplicación general sobre la materia.

3.-

En la esperanza de haber satisfecho su solicitud queda,
atentamente,

Olmedo Sanjur G.
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION.

/mder.
