

, 15 de diciembre de 1989.

Licenciado
Nelson Rojas Avila
Director Jurídico del
Ministerio de Vivienda
E. S. D.

Señor Director:

Doy respuesta a su comunicación Nº3500-383-89 fechada 30 de noviembre postrero, recibida en este Despacho el pasado 5, en la que tuvo a bien formularme consulta relativa a los supuestos en que ese Ministerio ordena demoler un edificio condenado, cuyo propietario es persona diferente al de la finca en la que se encuentra ubicado. Su pregunta es la siguiente:

"¿Puede el Ministerio de Vivienda, con fundamento legal en la (sic) disposiciones antes mencionadas, cobrar al propietario de la tierra, en caso de que ya no exista el dueño de las mejoras declaradas o que el mismo no pueda ser localizado, los gastos en que hubiese incurrido por la demolición de un edificio condenado?"

- o - o -

De acuerdo a lo expresado por usted, la pregunta versa sobre la demolición de un edificio que pertenece a una persona que ya no existe o que no puede ser localizada, que estaba construido en terreno perteneciente a otra persona.

Como usted bien anota, este supuesto está regulado por el artículo 6 de la Ley 98 de 1973, que dispone:

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

- o - o -

Esta norma remite a los artículos 4 y 5 de la misma ley, que regula lo atinente a la rehabilitación de un edificio y a los gastos consiguientes, disponiendo que cuando el propietario del mismo rehusare efectuar las reparaciones ordenadas, el Ministerio de Vivienda las llevará a cabo y "tendrá derecho a repetir del propietario el pago de los gastos en que haya incurrido". Es evidente que esta norma legal se refiere al propietario del edificio, que es el que obviamente tenía la obligación de llevar a efecto las mejoras o la demolición del edificio, por lo cual la responsabilidad por el pago correspondiente no puede recaer en persona diferente.

Pienso, en consecuencia, que una recta interpretación de las normas legales mencionadas nos permiten concluir que el Ministerio no podría cobrar el costo de la demolición de un edificio a la persona que no era dueña del mismo, aunque tal persona sea propietaria del terreno sobre el cual estaba construido el mismo.

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

OLMEDO SANJUR G.
Procurador de la Administración.

/nder.