

Panamá, 13 de diciembre de 2001.

Profesor

**Rafael Ruiloba Caparrosa**

Director General del Instituto Nacional de Cultura

E. S. D.

Señor Director:

Acuso recibo de su Nota N°1971DG/DAJ de 30 de octubre de 2001 a través de la cual nos consulta sobre "La facultad que tiene la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico para condenar un inmueble en el Casco Antiguo de la Ciudad".

La Dirección Nacional de Patrimonio Histórico, ha revisado la Ley N°.14 de 5 de mayo de 1982 y la Ley N°.91 de 22 de diciembre de 1976 y no ha encontrado asidero jurídico que la faculte, para solicitar la condena y demolición de los inmuebles ubicados en el casco antiguo de la ciudad. Sin embargo, el Decreto Ley N°.9 de 27 de agosto de 1997, en su Capítulo V, que trata las medidas que deben adoptarse sobre los arrendamientos, manifiesta en sus artículos 33 y 34, lo siguiente:

"Artículo 33: El Gobierno Nacional, por intermedio del Ministerio de Vivienda, tomará las medidas necesarias tendientes a facilitar la reubicación de las personas que habiten en la actualidad en las edificaciones ubicadas en el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá que sean restauradas o reconstruidas.

El Ministerio de Vivienda también prestará la ayuda técnica y asesoramiento necesario en el caso de aquellos arrendatarios que residen actualmente en edificaciones ubicadas en el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá y que deseen organizar para adquirir ellos la edificación que habitan y llevar a cabo la Restauración".

“Artículo 34: Corresponde privativamente a la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda conocer en única instancia sobre todas las solicitudes de desahucio o lanzamiento relacionado con las edificaciones particulares destinadas para habitación, uso comercial o profesional y actividades industriales o docentes dentro del Casco Antiguo de la Ciudad Panamá. (Subrayado de la Dirección General del INAC)

Además de la Ley N°.93 de 4 de octubre de 1973, “Por la cual se dictan medidas sobre los arrendamientos y se crea en el Ministerio de Vivienda, la Dirección General de Arrendamientos”, la Ley N°.98 de 4 de octubre de 1973 “Por la cual se reglamenta el procedimiento para condenar o rehabilitar casas en áreas urbanas, señala:

“**Artículo 1:** 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 constituyen grave peligro para la seguridad y salud de los inquilinos.”

### **Dictamen de la Procuraduría de la Administración**

El punto concreto a consultar, es si tendrá o no facultad la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico para condenar un inmueble en el casco antiguo de la ciudad.

Para determinar si la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico tiene o no facultad para condenar un inmueble, es recomendable revisar las normas que fijan la competencia en materia de condena y demolición de edificaciones, destinadas a viviendas y las que regulan los monumentos históricos nacionales.

De acuerdo a lo que disponen los artículos 1, 2, 3, 4 y 6 de la Ley 98 de 4 de octubre de 1973 “Por la cual se reglamenta el procedimiento para condenar o rehabilitar casas en áreas urbanas”, el Ministerio de Vivienda, es la autoridad competente para ordenar la rehabilitación o demolición, así como de la condena 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. Veamos:

“Artículo 1: 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.

Artículo 2: La Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos deberá rendir un informe al Ministerio de Vivienda sobre el estado físico y condiciones sanitarias de las edificaciones a que se refiere el Artículo anterior que puedan ser objeto de las órdenes de rehabilitación o demolición. Para tal fin, la Oficina de Seguridad hará la inspección conjuntamente con el Departamento de Ingeniería Sanitaria del Ministerio de Salud y el Departamento de Ingeniería Municipal respectivo y un representante de la Junta Comunal del Corregimiento correspondiente. Dicha inspección la podrá realizar la Oficina de Seguridad por iniciativa propia, por denuncia de los inquilinos a través de la Junta Comunal o por instrucciones del Ministerio de Vivienda; en los dos últimos casos la Oficina de Seguridad contará con un plazo de quince (15) días para verificar la inspección y rendir el informe respectivo.

Artículo 3: El Ministerio de Vivienda analizará el informe de la Oficina de Seguridad y ordenará, según sea el caso, la rehabilitación o demolición del edificio, de acuerdo con los programas del Ministerio de Vivienda.

Artículo 4. La orden de rehabilitar una edificación se notificará al propietario, a su representante o agente, indicando las reparaciones mínimas que debe realizar y el plazo dentro del cual debe ejecutarlas. Si el propietario del inmueble rehusara efectuar las reparaciones ordenadas, el Ministerio de Vivienda procederá a realizarlas y tendrá derecho a repetir del propietario el pago de los gastos en que haya incurrido.

Artículo 6: 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 realizare dentro del plazo fijado, la llevará a cabo el Ministerio de Vivienda y se aplicarán las disposiciones contenidas en los artículos 4 y 5 de esta Ley."

De los textos reproducidos, se infiere que la autoridad competente para autorizar la demolición y condena de las edificaciones destinadas a viviendas en áreas urbanas que, por su mal estado, condiciones higiénicas y deterioro, constituyan un grave peligro para la seguridad y salud de los inquilinos, **es el Ministerio de Vivienda**. (Subrayado nuestro).

Por otro lado, la competencia en materia de custodia, supervisión y preservación de los conjuntos monumentales que existen en el territorio nacional la ejercerá el Instituto Nacional de Cultura, a través de la Dirección Nacional del Patrimonio Histórico de conformidad con el artículo 45 de la Ley 14 de 5 de mayo de 1982 "Por la cual se dictan medidas sobre custodia, conservación y administración del Patrimonio Histórico de la Nación".

Es importante indicar que la Ley 14 de 5 de mayo de 1982, fija la competencia, en materia de reparación de inmuebles localizados en sitios donde estén ubicados monumentos históricos nacionales, en la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico.

"Artículo 42. Los propietarios, poseedores o tenedores de sitios donde existen monumentos nacionales **no podrán someterlos a trabajos de reparación sin permiso previo de la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico**. La Destrucción o demolición de estos monumentos será considerada como punible y el responsable será sancionado con de pena de uno a diez meses de prisión y multa de B/.10,000.00 por la autoridad judicial competente." (El resaltado es nuestro)

Conforme a la normativa examinada, corresponde al Ministerio de Vivienda ordenar la condena o rehabilitación de los inmuebles ubicados en áreas urbanas y cuyo estado sea deplorable o ruinoso. Sin embargo, la Ley atribuyó a la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico el conocimiento de lo relativo a la reparación de los inmuebles ubicados dentro del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de la Ciudad, manteniendo la Dirección de Arrendamiento por conducto del Ministerio de Vivienda, la potestad de ordenar la condena de inmuebles cuando estos impliquen un grave peligro para los inquilinos.

La Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo en pronunciamiento de siete (7) de agosto de 2001, señaló lo siguiente:

"La Sala estima que en el caso que nos ocupa, la Dirección General de Arrendamientos hizo uso de esa facultad para ordenar la condena del inmueble 7-23 ubicado en la calle 9ª del Corregimiento de San Felipe,

por cuanto que el mismo representaba un grave peligro para las familias que lo habitaban tal como lo reveló el Informe de la Comisión de Vivienda de San Felipe de 24 de noviembre de 1994, el informe de la Sub-dirección de Construcción y Mantenimiento de la Dirección General de Diseño y Construcción del MIVI de 30 de enero de 1995, el informe del Departamento de Construcción y Mantenimiento de la Dirección de Ingeniería y Arquitectura del MIVI de 18 de julio de 1997, y los Informes de la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos de 12 de mayo y 20 de diciembre de 1995.

Aún cuando las pruebas eran suficientes para ordenar la demolición del inmueble, la precitada autoridad reconoció en el acto impugnado su incompetencia para hacerlo y limitó a manifestar en la misma que todo **trabajo de reparación** del inmueble 7-23 de la calle 9ª de San Felipe (ubicado en el Casco Antiguo de la Ciudad) debe ser hecho de común acuerdo con la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico.”

Se extrae de la jurisprudencia que la orden de condenar un inmueble corresponde exclusivamente al Ministerio de Vivienda, siguiendo el procedimiento contenido en la Ley 98 de 1973. No obstante, en materia de reparación de inmuebles dentro del Casco Antiguo de la Ciudad, la competencia recae en la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico, **pero recomendamos que dicha labor se realice en coordinación con el Ministerio de Vivienda.**

Así las cosas, se recomienda a la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico coordinar con el Ministerio de Vivienda para que ordene a la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos que efectúe la inspección del inmueble a efectos de determinar si es necesaria o no la condena o demolición del mismo.

La Ley 9 de 25 de enero de 1973, dispone en su artículo 2, literal r) que el Ministerio de Vivienda puede efectuar, por cuenta propia o con la participación de la entidades públicas o privadas, la labor de fomento, rehabilitación urbana y eliminación o reconstrucción de áreas decadentes, en desuso, insalubres o peligrosas. Esta disposición confirma nuestra posición en el sentido que la labor de condena o demolición de un inmueble debe ser coordinada con el Ministerio de Vivienda, a fin de cumplir con los propósitos que señale la Ley.

### **Conclusión**

Este Despacho es de opinión, que la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico, no está facultada para ordenar la condena de un inmueble ubicado en el Conjunto

Monumental Histórico del Casco Antiguo de la Ciudad, ya que la Ley 98 de 1973, le asigna competencia al Ministerio de Vivienda. Por tanto, le recomendamos coordinar con dicha entidad. (V. Artículo 6 Ley 98/73)

Esperando haber aclarado su interrogante, me suscribo de usted, con muestra de respeto y consideración.

Atentamente,

Original } Licdo. JOSE JUAN CEBALLOS A.  
Firmado } Procurador de la Administración  
(Suplente)

Dr. José Juan Ceballos  
Procurador de la Administración  
(Suplente)

JJC/20/hf.