

3 de abril de 1998

Proceso Contencioso
Administrativo de
Plena Jurisdicción

Contestación de

la Demanda La Licenciada Zita Jaramillo de Quijada, representación de Olmedo Osvaldo Espinoza, para que se declare nula por ilegal, la Resolución N°104-97 de 29 de octubre de 1997, dictada por el Ministro de Vivienda y para que se hagan otras declaraciones.

Señor Magistrado Presidente de la Sala Tercera, de lo Contencioso Administrativo, de la Corte Suprema de Justicia:

Con el fin de contestar la Demanda Contencioso Administrativa de Plena Jurisdicción que se describe en el margen superior de este escrito, y de la cual se nos ha corrido traslado mediante Auto de ocho de enero de 1998, concurrimos respetuosamente ante ese Honorable Tribunal de Justicia.

Fundamenta nuestra actuación en estos procesos, lo dispuesto en los artículos 102 de la Ley 135 de 1943 y 348 del Código Judicial, tal y como es de su conocimiento.

1. Las pretensiones de la parte demandante son las siguientes:

La parte actora pide a su Digno Tribunal, que declare nula, por ilegal, la Resolución N°104-97 de 29 de octubre de 1997, expedida por el Ministro de Vivienda, por medio de la cual se revoca en todas sus partes la Resolución N°01-97 de 5 de junio de 1997, proferida por la Dirección General de Arrendamientos, que ordenaba la rehabilitación del Inmueble N°13-36, ubicado en Calle 15 Oeste, Corregimiento de Santa Ana, de propiedad del demandante, y concedía noventa (90) días a partir de la notificación para la reparación de techos, paredes, sanitarios y pisos; y se ordena la condena y posterior demolición del inmueble N°13-36, erigido sobre la Finca N°2253, inscrita al Tomo 43, folio 236 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá.

Como consecuencia de lo anterior, el demandante pide que se declare que no procede condena sobre su propiedad, en virtud de que la misma mantiene las condiciones necesarias de seguridad e higiene, para ser utilizada por los inquilinos de forma segura.

Este Despacho considera deben denegarse las peticiones formuladas por la parte actora, ya que, como demostraremos a lo largo de este proceso, no le asiste la razón y carecen sus pretensiones de sustento jurídico.

2. Los hechos y omisiones en que se fundamenta el demandante, los contestamos de la siguiente manera:

Primero: Este hecho es cierto; por tanto, lo aceptamos.

Segundo: Este hecho es cierto; por tanto, lo aceptamos.

Tercero: Este hecho lo respondemos igual que los dos anteriores.

Cuarto: Este hecho no nos consta; por tanto, lo negamos.

Quinto: Este hecho no es cierto como viene redactado; por tanto lo negamos.

Sexto: Este no es un hecho, sino alegaciones y apreciaciones subjetivas del demandante; como tales, las negamos.

3. En cuanto a las disposiciones legales que se estiman infringidas y el concepto de la violación, la Procuraduría de la Administración expone lo siguiente:

Estima el demandante que han sido violados los artículos 3 y 4 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, que son del tenor literal siguiente:

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

"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 deba ejecutarlas".

Si el propietario del inmueble rehusare 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".

Sobre los conceptos de infracción a estas normas, el recurrente expresa:

"Se ha violado en forma directa por comisión entendiéndose por tal causal la aplicación por parte del juzgador de un texto legal desconociendo un derecho contenido en el artículo 3 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973...

Al efecto del Ministro de Vivienda sólo tomó en consideración el informe de los bomberos, sin tomar en cuenta los informes del Departamento de Construcción y mantenimiento del Ministerio de Vivienda, así como los recibos que demostraban el esfuerzo realizado por mi representado para mejorar las condiciones de su propiedad y por lo tanto no analizó el caudal probatorio, provocando con ello lesión al patrimonio de mi poderdante". (Cfr. fs. 11 -12)

"El Ministro de Vivienda al ignorar las pruebas presentadas también violó de manera directa por comisión el artículo 4 de la ley anteriormente citada (sic)....

Del artículo transcrito se desprende que en caso de que se dictase una orden de rehabilitación y el propietario no cumpliera el Ministro de Vivienda está obligado hacer las reparaciones y luego cobrar los gastos en que incurrió al (sic) propietario. No obstante en el caso bajo examen el caudal probatorio demuestra que el señor OLMEDO ESPINOZA, NUNCA se ha reusado (sic) hacer las reparaciones, sino por el contrario ha estado dando cumplimiento a la Resolución de Rehabilitación y a pesar de ello se revoca la misma y se ordena la condena de manera injusta". (Cfr. fs. 12)

Según lo indica el artículo 1 de 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, 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. Para tales efectos, señala el 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. Dicha inspección la podrá realizar

la Oficina de Seguridad por propia iniciativa, por denuncia de los inquilinos a través de la Junta Comunal o por instrucciones del Ministerio de Vivienda.

En el presente caso, la Junta Comunal de Santa Ana solicitó a la Dirección Nacional de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, se inspeccionara el inmueble N°13-36, ubicado en Calle 15 Oeste, debido a que el mismo presentaba un gran deterioro físico y se ameritaba su condena. En base a dicha solicitud, la Directora General de Arrendamientos pide al Jefe de la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, se realice una inspección sobre el inmueble y se determine si es conveniente ordenar la condena o la rehabilitación de este.

En nota N°AP/72/96 del 5 de junio de 1996, debidamente suscrita por el Inspector de Obras y Construcciones y el representante de la Junta Comunal, la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos recomienda la condena del inmueble N°13-36 debido a sus pésimas condiciones. Del mismo modo, el Informe del Departamento de Mantenimiento de la Dirección de Ingeniería y Arquitectura del Ministerio de Vivienda, señala que de la inspección ocular realizada al inmueble N°13-36, se pudo constatar que el mismo presentaba daños en paredes, pisos, techos y balcones.

En su oportunidad, se corre traslado del procedimiento de condena y rehabilitación al propietario de la casa N°13-36, señor OLMEDO O. ESPINOZA, quien representado por el Licenciado Esteban García, se opone a la solicitud de condena y solicita nueva inspección, pues "ha estado haciendo reparaciones, arreglos a la Casa N°13-36". Ante dicha situación, la Dirección General de Arrendamientos pide a la Dirección de Ingeniería y Arquitectura del Ministerio realizar nueva inspección, indicando esa Dirección que el inmueble en cuestión presentaba las condiciones para ser rehabilitado.

En virtud de lo anterior, la Dirección General de Arrendamientos, por medio de la Resolución de Rehabilitación N°01-97, resuelve ordenar la Rehabilitación de la Casa N°13-36 y conceder a su propietario el término de noventa (90) días, para realizar reparaciones a techos, paredes, sanitarios y pisos.

En contra de este acto, el señor Dámaso Vega, inquilino de la Casa N°13-36, a través de su apoderado judicial el Licenciado Ayala Montero, interpone recurso de apelación.

Luego de un análisis del expediente administrativo, el Ministro de Vivienda considera conveniente solicitar a la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, realizar una nueva inspección a la edificación de marras, para determinar "si se había reparado el inmueble N°13-36 a efecto de confeccionar y así cumplir con la Resolución expedida por la Directora General de Arrendamientos". Mediante Nota con fecha de 12 de agosto de 1997, la Oficina de Seguridad responde a la petición del Ministro de Vivienda, reiterando su recomendación de condena, basándose en que "las reparaciones a realizar a estos inmuebles deben ser totales sobre todo en el aspecto estructural", además indican que "el hecho de cambiar algunas piezas deterioradas por nuevas no garantiza la seguridad de sus ocupantes"

Por lo anterior, el Ministro de Vivienda, a través de la Resolución N°104-97 de 29 de octubre de 1997, acto administrativo objeto de la presente demanda, resuelve revocar en todas sus partes la Resolución de Rehabilitación N°01-97 de 5 de junio de 1997, proferida por la Dirección General de Arrendamientos, y en su lugar, ordena la condena y posterior demolición del inmueble N°13-36, ubicado en Calle 15 Oeste, Corregimiento de Santa Ana.

El demandante alega que la actuación del Ministro ha violado de forma directa el contenido del artículo 3 de la Ley 93 de 1973, debido a que además del Informe de la Oficina de Seguridad, debió tomarse en cuenta el Informe del Departamento de

Construcción y Mantenimiento de la Dirección de Ingeniería y Arquitectura del Ministerio y los esfuerzos realizados para reparar el inmueble.

La afirmación hecha por el recurrente no es cierta, pues si bien el Ministerio de Vivienda solicitó Informes a su Dirección de Ingeniería y Arquitectura, oficina distinta de la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, única a la cual la Ley obliga a consultar previamente antes de decidir sobre la rehabilitación o condena de una vivienda en área urbana, el mismo en ningún caso estaba obligado a adecuarse a sus conclusiones, tal y como quiere hacer ver el demandante. Según la norma confrontada y como consta en Autos, el Ministro analizó los Informes de la Oficina de Seguridad con respecto a la Casa N°13-36, y en base a los mismos ordenó la demolición del edificio, dando cumplimiento así a lo preceptuado en el artículo 2 de la Ley 93 de 1973. Sobre este punto, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, en Fallo de 3 de enero de 1997, dijo:

"Por otro lado, se observa que la Dirección General de Arrendamientos al momento de dictar la Resolución N°02-95, cumplió con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 98 de 1973, ya que basó su decisión de levantar la condena del precipitado inmueble en el informe que rindió la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, la cual determinó que el edificio podía ser rehabilitado, pero 'sin embargo, es sumamente necesario cambiar totalmente la escalera de incendio y realizar reparaciones a fisuras menores existentes'..."(el remarcado es nuestro)

Por otro lado, el demandante argumenta que el acto atacado viola el artículo 4 de la Ley 93 de 1973, pues él nunca se rehusó a hacer las reparaciones que le ordenó el Ministerio y que por el contrario estaba dando cumplimiento a la Resolución de Rehabilitación y a pesar de ello se revoca la misma y se ordena la condena.

El Ministro de Vivienda, en uso de la facultad que le confiere el artículo 11 de la Ley 9 de 25 de enero de 1973, a través de la Resolución N°12 de 2 de diciembre de 1975, delegó en el Director General de Arrendamientos las atribuciones que los artículos 1 y 3 de la Ley 98 de 1973, le señalaban en materia de condena y rehabilitación de viviendas en áreas urbanas. En virtud de dicha delegación, y de los poderes jerárquicos que un acto de esta naturaleza reconoce, el miembro del Ejecutivo Nacional conoce del recurso de apelación que contra la Resolución N°01-97 de la Dirección General de Arrendamientos; y luego de analizar la actuación del inferior administrativo y evaluar nuevo informe de la Oficina de Seguridad, que recomienda nuevamente la condena del inmueble, pues las reparaciones en estos tipos de casas deben ser totales sobre todo en el aspecto estructural y el hecho de cambiar algunas piezas deterioradas por nuevas no garantiza la seguridad de sus ocupantes, revoca la decisión de primera instancia. En este caso, el Ministro de Vivienda sólo hizo uso de las facultades de vigilancia y control que sobre los inferiores jerárquicos naturalmente tiene, y en especial sobre actos producto de competencias delegadas a subalternos.

En cuanto a la violación del artículo 44 de la Constitución Política Nacional, ha sido doctrina reiterada de Vuestro Honorable Tribunal que las infracciones a la Carta Fundamental no son revisables ante la Jurisdicción Contencioso Administrativo, ya que ésta es una competencia privativa del Pleno de la Corte Suprema.

Por todo lo anterior, consideramos que no se han producido las infracciones legales señaladas, y reiteramos nuestra solicitud a los Señores Magistrados para que no accedan a lo pedido por la sociedad demandante, y así sea declarado en su oportunidad.

4. Pruebas: Aceptamos las documentales y las fotografías presentadas.

OBJETAMOS el Informe de evaluación del inmueble, elaborado por el Ingeniero Domi L. Montenegro, que se encuentra a foja 4 del expediente judicial.

El artículo 657 del Código Judicial establece que en el libelo de la demanda se podrán proponer cualquier clase de pruebas, sin necesidad de reiterarlas después, y sin perjuicio de que si hubiere período de apertura del proceso a pruebas, éstas puedan ser adicionadas o complementadas; y el 664 dice que si la parte demandante tuviera pruebas documentales en su poder, podrá acompañarlas con el libelo sin perjuicio de que también lo haga en la oportunidad señalada en el artículo 657.

En la presente situación el demandante no acompaña una prueba documental, ni propone se practique una prueba pericial, sino que presenta un dictamen de un profesional de la ingeniería, que incumple con los requisitos exigidos por el Libro II, Título VII, Capítulo IX, artículos 953 y siguientes del Código Judicial, sobre la procedencia y práctica de la pericia. En ese sentido, el artículo 781 del mismo cuerpo legal indica que para que sean apreciadas en el proceso las pruebas deberán solicitarse, practicarse o incorporarse al proceso dentro de los términos u oportunidades señaladas al efecto en el Código.

Para que la prueba pericial tenga valor dentro del proceso y pueda ser apreciada por el Juez, es necesario se cumplan estos requisitos, indispensables para que tengan efectiva aplicación los principios fundamentales de la publicidad, la contradicción, la lealtad, la unidad, la igualdad de oportunidades, la formalidad y legitimidad, la preclusión, la inmediación y la inmaculación de la prueba, como sostiene el maestro Devis Echandía (Cfr. Teoría General de la Prueba Judicial. 4a ed. Medellín, Edit. Dike. 1993, t. I, p. 280)

Reiteramos nuestra tacha al Informe pericial que se lee a foja 4 del cuadernillo judicial.

Por otro lado, aducimos el expediente administrativo de condena y rehabilitación del inmueble 13-36, ubicado en Santa Ana, Calle 15 Oeste, que puede ser solicitado a la Secretaria General de la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda.

5. Derecho: Negamos el invocado
Del Señor Magistrado Presidente,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

AMdeF/17/mcs

Licdo. Víctor L. Benavides P.
Secretario General

CONDENA Y DEMOLICIÓN DE CASAS EN AREAS URBANAS