

24 de abril de 1998.

Proceso Contencioso Administrativo de
Plena Jurisdicción.

Contestación de la Demanda. Interpuesta por el Licdo. José I. Blandón en representación de Carbone Mitchell, S.A., para que se declare nula, por ilegal la Resolución de Condena No. 06-97 de 17 de marzo de 1997, dictada por la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, los actos confirmatorios y para que se hagan otras declaraciones.

Señor Magistrado Presidente de la Sala Tercera, Contencioso Administrativa, de la Corte Suprema de Justicia.

Con el respeto que nos distingue, comparecemos ante ese Augusto Tribunal, con la intención de externar nuestra respuesta en torno a la Demanda Contencioso Administrativa de Plena Jurisdicción, que se ha dejado enunciada en el margen superior de la presente Vista Fiscal.

Nuestra intervención está cimentada en el artículo 348, numeral 3, del Código Judicial, habida cuenta que se trata de un proceso en el que existe una controversia iter partes.

I. Las pretensiones.

La parte actora requiere que Vuestra Sala declare nula, por ilegal, la Resolución de Condena No. 06-97 de 17 de marzo de 1997, emitida por la Dirección General de Arrendamientos, del Ministerio de Vivienda, y sus actos confirmatorios; y que como consecuencia de ello se ordene la rehabilitación del inmueble objeto del proceso.

Este Despacho considera que la sociedad demandante no está asistida por la razón, ni fundamento legal alguno, por lo que solicitamos, en consecuencia, a los Señores Magistrados se sirvan desestimar las pretensiones consignadas en el libelo de la demanda.

II. Los hechos u omisiones en los que se fundamenta la acción, los contestamos en los siguientes términos.

Primero: Este hecho lo aceptamos, porque así se colige de Autos (Ver foja 1).

Segundo: Este hecho lo aceptamos, porque así se infiere de las fojas 1 y 2.

Tercera: Este hecho es cierto; por tanto, lo aceptamos, porque ello se puede verificar en las fojas 1, 2, 3 y 4 del expediente judicial.

Cuarto: Este hecho es cierto; porque ello consta en las fojas 4, 5, 6, 7 y 8 del expediente; por tanto, lo aceptamos.

Quinto: Este hecho es cierto, pues así se observa en la foja 9; por tanto, lo aceptamos.

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

III. Examen de ilegalidad.

El apoderado legal de la sociedad demandante invoca una serie de normas jurídicas que considera que se han vulnerado al emitirse la Resolución de Condena No. 06-97 de la Dirección General de Arrendamientos, y sus actos confirmatorios. Las normas que se invocan son las siguientes:

a. El artículo 1 de la Ley No. 98 de 4 de octubre de 1973, que a la letra dice:

"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 gran peligro para la seguridad y salud de los inquilinos".

El abogado que representa los intereses de la sociedad demandante argumenta que el Director General de Arrendamientos es una autoridad de la República y como tal, está obligado a buscar el fomento de los intereses públicos. Agrega que no pretenden impugnar las facultades discrecionales del Director General de Arrendamientos o del Ministerio de Vivienda para ordenar la demolición o rehabilitación del inmueble; sin embargo, esas facultades discrecionales tienen un límite, pues no son facultades arbitrarias; y que en el caso que nos ocupa, la potestad de condenar inmuebles estaba destinada a salvaguardar la seguridad de los inquilinos del mismo, más no a despojar de sus bienes a un legítimo propietario o la de garantizar un alojamiento gratuito a quienes no están interesados en cumplir con sus obligaciones como arrendatarios.

Este Despacho se opone a las argumentaciones expuestas por la parte demandante, porque el Ministerio de Vivienda, acorde con las atribuciones que le confiere el artículo 1° de la Ley N° 98 de 4 de octubre de 1973, citado, procedió a ordenar la demolición del inmueble identificado como Casa N°1725, El Vaticano, ubicada entre la Calle 17 y la Calle B, del Corregimiento de El Chorrillo, objeto del proceso in examine, basando su actuación en la Solicitud de Condena que presentó el H.R. Sergio R. Gálvez, Representante del Corregimiento de El Chorrillo, el día 13 de septiembre de 1996, quien actúa en representación de los inquilinos que allí habitan, tal como se observa en las fojas 1, 2, 3 y 4 del expediente contentivo de la actuación surtida en la vía gubernativa.

La Dirección General de Arrendamientos también se fundamentó en el Informe Técnico Pericial adelantado por la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos de Panamá, que en esencia dice:

"Mediante inspección practicada al inmueble No. 177-25 conocido como EL VATICANO, el cual se encuentra ubicado en Calle 17 oeste y Calle B, Corregimiento del Chorrillo pudimos detectar el estado avanzado de deterioro en que se encuentra, observándose grietas y desprendimientos en su estructura, lo cual nos indica la falta de adherencia del acero y hormigón; además se observaron graves problemas en el sistema eléctrico y sanitario, por tal razón recomendamos su condena." (Foja 9 del expediente administrativo).

Precisamente por el mal estado, el grado de deterioro, el peligro y la falta de seguridad de los inquilinos en el inmueble inspeccionado, fue que la Dirección General de Arrendamientos procedió a resolver la demolición del inmueble en referencia.

No se trata, por tanto, de una decisión discrecional, basada en la arbitrariedad, y mucho menos en la desviación de poder, sino en el interés público de los asociados, por lo que no se ha producido infracción de la norma invocada.

b. El artículo 2 de la Ley No. 98 del 4 de octubre de 1973, se considera que ha sido violado, en forma directa por comisión. Su texto dice así:

"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 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".

El apoderado legal de la demandante indica que el Ministerio de Vivienda ordena la inspección con fundamento en una denuncia presentada por la Junta Comunal, la cual debe ser producto a su vez de una denuncia de los inquilinos. Resaltamos esa parte del artículo, puesto que nadie se ha preocupado en determinar si quienes presentan su denuncia ante la Junta Comunal son verdaderos inquilinos del inmueble.

Es importante determinar quiénes solicitaron la condena del inmueble, puesto que, a nuestro entender, casi la totalidad de los ocupantes del edificio de propiedad de nuestro poderdante, son intrusos y por ende, no pueden ser considerados como inquilinos. Además, dentro del expediente administrativo consta el Informe de las Trabajadoras Sociales del Ministerio de Vivienda, en el cual la mayoría de las personas que ocupaban el inmueble a esa fecha, solicitan su rehabilitación y no su condena.

Esta Procuraduría es del criterio que en un proceso en el que intervienen dos partes interesadas, la carga de la prueba recae sobre ellas, para los efectos de confirmar o desvirtuar los hechos que le sirven de sustento a sus pretensiones. Siendo ello así, correspondía al abogado de la demandante verificar si los nombres de las personas que respaldan la solicitud formulada por el H.R. Sergio R. Gálvez, Representante del Corregimiento de El Chorrillo, correspondían o no a legítimos inquilinos de la Casa N°1725, El Vaticano, ubicada entre la Calle 17 y la Calle B, del Corregimiento de El Chorrillo.

Aunado a lo anterior, el Informe de las Trabajadoras Sociales del Ministerio de Vivienda no constituyen una prueba fehaciente de que la mayoría de los residentes del inmueble en referencia son inquilinos, porque dicho Informe se fundamentó en la encuesta realizada al 33% de las personas que residen en el inmueble objeto del litigio, lo que no constituye ni la mitad de los mismos, por lo que no es factible considerar ese porcentaje como un factor determinante, para conocer el deseo de los ocupantes de permanecer en el inmueble, con la condición que el mismo sea reparado.

Sin perjuicio de lo anterior, es preciso aclarar, que no es el querer de los que viven en el inmueble, lo que va a determinar si el mismo debe ser objeto de reparación o de demolición; ya que ello va a depender de las condiciones en que el bien se encuentre.

Nótese que el artículo 6 de la Ley No. 98 de 4 de octubre de 1973 es imperativo, al disponer que si el Ministerio de Vivienda determina que el inmueble no debe ser rehabilitado, procederá a condenarlo, ordenará la reubicación de las familias afectadas y la consiguiente demolición. En ninguna de sus normas se indica que se tomará en consideración la intención de los propietarios o de quienes residan en el inmueble.

Siendo ello así, corresponde al propietario proceder según lo señalado en la Resolución impugnada, porque --de no ser así--, procede la aplicación de las sanciones contenidas en los artículos 4 y 5 de la Ley No. 98 de 1973, según lo dispuesto en el artículo 6 de esa misma excerta legal.

c. La tercera norma que se considera infringida, es el artículo 3 de la Ley No. 98 del 4 de octubre de 1973, el cual dice así:

"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".

Considera la parte actora que en la situación bajo análisis hubo desviación de poder, porque alegan que no pueden creer que dentro de los programas del Ministerio de Vivienda esté el despojar de su propiedad a legítimos propietarios de inmuebles, interesados en dar un uso eficiente a sus bienes y dispuestos a rehabilitarlos para dar una vivienda digna a los arrendatarios que cumplan con sus obligaciones como tales.

Yerra la sociedad demandante en sus apreciaciones, porque la norma invocada, lejos de ser infringida, ha sido acatada a cabalidad, porque --como ya indicamos en líneas |anteriores-- la decisión adoptada por la Dirección General de Arrendamientos se fundamentó en el Informe elaborado por la oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, tal como lo exige el artículo bajo análisis, y fue dicho Informe el que sirvió de parámetro para adoptar la decisión de resolver la demolición, tal como lo indica la disposición jurídica supracitada.

Hemos observado, que ninguna de las consideraciones externadas por la demandante logran desvirtuar el contenido de la Resolución de condena, cuya nulidad se solicita; por consiguiente, nosotros reiteramos nuestra petición a los Señores Magistrados, para que se desestimen sus pretensiones y se confirme el contenido de la Resolución No. 06-97 de 17 de marzo de 1997, y de sus actos confirmatorios, en su oportunidad procesal.

Pruebas: Aceptamos las presentadas junto con la demanda, por ser conforme a lo dispuesto en el Código Judicial.

Derecho: Negamos el invocado por la parte actora.

Del Señor Magistrado Presidente,

LL/5/mcs.

Materias:

Vivienda.

Condena.

Demolición.