

Vista N°394

26 de julio de 2000

Proceso Contencioso

Administrativo de

Plena Jurisdicción.

Contestación de

la Demanda.

El Licenciado Miguel A. Cárdenas, en representación de Edna Beatriz Cochez, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución N°22-97 de 16 de junio de 1997, dictada por el Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, actos confirmatorios y para que se hagan otras declaraciones.

Honorable Magistrada Presidenta de la Sala Tercera, de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia.

Concurrimos en esta ocasión ante su Digno Despacho, a fin de contestar la demanda Contencioso Administrativa de Plena Jurisdicción, enunciada en el margen superior del presente escrito.

De conformidad con el numeral 2, del artículo 348 del Código Judicial, intervenimos en el presente negocio jurídico, en defensa del acto impugnado, es decir de la Resolución N°22-97 de 16 de junio de 1997, dictada por el Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, mediante la cual resolvió lo siguiente:

¿PRIMERO: Condenar y declarar inhabitable el Inmueble N°.7-23 ubicado en calle 9ª., del Corregimiento de San Felipe, construido sobre la Finca N°.5964, inscrita al Tomo 188, Folio 410, actualizada al Rollo 13736, complementario Documento 5 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, propiedad de la señora EDNA BEATRIZ COCHEZ WEST.

SEGUNDO: Comunicar a los propietarios que están obligados a efectuar cualquier tipo de trabajo, reparación o restauración del inmueble de común acuerdo con la Dirección Nacional de

Patrimonio Histórico del Instituto Nacional de Cultura y a cumplir los requisitos exigidos por la Ley N°.14 de 5 de mayo de 1982.

Al efecto, exponemos lo siguiente:

I. En cuanto a la Pretensión:

El apoderado judicial de la señora Edna Beatriz Cochez West, persigue que Vuestra Honorable Sala realice las siguientes declaraciones:

1. Que es ilegal, y, por tanto, Nula, la Resolución de Condena No.22-97, de 16 de junio de 1997, dictada por la Dirección General de Arrendamientos, en virtud de la cual se Condenó y declaró inhabitable el Inmueble No.7-23, ubicado en la Calle Novena, del Corregimiento de San Felipe.

2. Que es ilegal, y, por tanto, Nula la Resolución No.06-97, de 21 de julio de 1997, proferida por la Dirección General de Arrendamientos, donde se mantuvo en todas sus partes, la Resolución de Condena No.22-97, de 16 de junio de 1997, emitida por la Dirección General de Arrendamientos.

3. Que es ilegal, y por tanto, Nula, la Resolución No.92-97, de 8 de octubre de 1997, proferida por el Ministro de Vivienda.

4. Que como consecuencia de la Ilegalidad y Nulidad de las Resoluciones citadas, mi mandante EDNA BEATRIZ COCHEZ WEST no está obligada a aceptar que le Condenen su Inmueble No.7-23, ubicado en Calle Novena, Corregimiento de San Felipe, construido sobre la Finca No.5964, inscrita al Tomo 188, Folio 410 y actualizada al Rollo 13736 Complementario, Documento 5 de la Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, y, por tanto, se Ordene su Rehabilitación.

Sin embargo, por razones de iure y de facto, consideramos que no le asiste la razón al demandante, por tanto, solicitamos que Vuestra Honorable Sala deniegue las mismas, ya que carecen de fundamento jurídico, tal como lo demostraremos en el curso del presente negocio.

II. Los hechos u omisiones en que se fundamenta la presente demanda, la Procuraduría de la Administración, los contesta así:

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

Segundo: Aceptamos por ser cierto, que mediante memorial presentado ante la Dirección General de Arrendamientos se argumenta sobre la falta de competencia de esta Dirección en los procesos de condena ubicados en el Caso antiguo de la Ciudad de Panamá. Sin embargo, la fecha cierta de presentación de este escrito es el día 1 de noviembre de 1996.

Tercero: Este hecho es cierto; por tanto, lo aceptamos (V. f. 1 y 2).

Cuarto: Este hecho es cierto; por tanto, lo aceptamos. (V. f. 12 a 14).

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

Sexto: Este hecho lo contestamos igual que los hechos anteriores.

Séptimo: Aceptamos por ser cierto que en la parte del Considerando de la Resolución impugnada, la Dirección General de Arrendamientos expresó que la señora Edna Beatriz Cochez no aportó al proceso la Aprobación o Permiso de las Entidades competentes para ejecutar la rehabilitación del inmueble N°7-23. Lo demás, constituye una alegación del demandante; por tanto, la rechazamos.

Octavo: Este constituye en parte una apreciación subjetiva del demandante; por tanto, la rechazamos, y por otra parte, no consta en el expediente administrativo, que exista un informe del Departamento de Arquitectura e Ingeniería del Ministerio de Vivienda en el que se exprese que el referido inmueble es apto para ser rehabilitado, por lo que se le dio un plazo de 45 días; por tanto, en lo que respecta a este aspecto, lo negamos.

Noveno: Este constituye una argumentación del demandante; por tanto, la rechazamos.

III. Respecto de las disposiciones legales que se estiman violadas y el concepto en que lo han sido, la Procuraduría de la Administración, los contesta así:

El procurador judicial de la señora Edna Beatriz Cochez West, afirma que la Resolución N°22-97 de 16 de junio de 1997, dictada por la Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, infringe las siguientes disposiciones legales:

A. El artículo 2 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 dispone lo siguiente:

¿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 pueden ser objetos 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 instrucción 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¿.

B. Los artículos 2, 4, 8, 10 y 38 de la Ley N°91 de 22 de diciembre de 1976, ¿Por la cual se regulan los Conjuntos Monumentales Históricos de Panamá Viejo, Portobelo y el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá¿, que establecen lo siguiente:

¿Artículo 2: Considerase Monumento Histórico el Edificio o Conjunto de Construcción Homogénea conservados íntegros o en ruinas y que constituyen una entidad de reconocido valor arquitectónico, histórico y estético¿.

- o - o -

¿Artículo 4: Compete al Instituto Panameño de Turismo llevar a cabo la Administración, restauración, custodia, conservación y promoción de los Conjuntos Monumentales Históricos citados en esta Ley según lo establece la legislación vigente¿.

¿Artículo 9: Toda obra pública o privada de construcción, remodelación, reparación o restauración deberá ser aprobada por el Instituto Panameño de Turismo, previa recomendación favorable de El Consejo. El Instituto Panameño de Turismo supervisará dichas obras, conjuntamente con el Consejo¿ (Lo subrayado es del demandante).

- o - o -

¿Artículo 10: Toda autorización del Instituto Panameño de Turismo para el uso o aprovechamiento y para cualquier obra dentro de los Conjuntos Monumentales Históricos deberá concederse en base a que no se desmeriten, destruyan o desvirtúen sus valores intrínsecos de carácter Histórico, Arquitectónico o Artístico¿.

- o - o -

¿Artículo 38: La oficina de Ingeniería Municipal del Distrito de Panamá sólo otorgará permisos de construcción para los efectos de los edificios en áreas ubicadas dentro del Conjunto Monumental con la previa opinión favorable del Instituto Panameño de Turismo y el Consejo Nacional de Conjuntos Monumentales Históricos¿.

El demandante señala que la violación de estas normas legales se ha dado en el concepto de violación directa, ya que:

¿El artículo 2 de la Ley No.98, de 4 de octubre de 1973 preceptúa que la Dirección General de Arrendamientos al examinar cualquier inmueble debe primeramente rehabilitar o, en su defecto, condenar. En el caso subjúdice el inmueble No.7-23 nunca debió ser condenado por la Dirección General de Arrendamientos, y, por ende, debió ser Rehabilitado, ya que por una parte, la Ley se lo exige prioritariamente al Director General de Arrendamientos y, por el otro lado, el mismo Inmueble se encuentra en el Casco Antiguo de la Ciudad, declarado Monumento Histórico y Patrimonio de la Humanidad. Mas aún, cuando sobre esta área no se puede condenar ni demoler, sino restaurar tal como lo menciona la Ley No.91, de 22 de diciembre de 1976, en sus artículos 2, 4, 9, 10 y 38. Por ello conceptuamos que al dictar la Resolución No.22-97, de 16 de junio de 1997, la Dirección General de Arrendamientos incurrió en Incompetencia RATIONE MATERIAE, usurpando las funciones que le corresponden a otros organismos, como lo son precisamente la

Dirección General del Patrimonio Histórico, del Instituto Nacional de Cultura y el Instituto Panameño de Turismo.¿ (Ver foja 27).

Consideramos que no le asiste la razón al demandante en sus pretensiones, toda vez que, la condena declarada sobre el inmueble N°7-23 ubicado en Calle 9ª., del Corregimiento de San Felipe, se sustenta en los informes de inspección elaborados por la Dirección General de Diseño y Construcción del Ministerio de Vivienda, y en el de la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, en los que se deja constancia de las malas condiciones del bien inmueble, y por las cuales, se resuelve que sea condenada e igualmente, se declara que es inhabitable.

Por ende, no compartimos los argumentos expuestos por el demandante, ya que las condiciones eléctricas, sanitarias y físicas en general del inmueble N°7-23 del Corregimiento de San Felipe, indican el estado deplorable y no habitable que presentaba dicho inmueble, motivo por el cual consideramos que la decisión adoptada en virtud del Artículo Primero de la Resolución impugnada, atiende al más alto interés de que no se continúe arrendando viviendas que constituyan un grave peligro para la salud y seguridad de los que allí habitan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley N°98 de 4 de octubre de 1973.

Por lo anterior, consideramos que la Resolución impugnada no vulnera el artículo 2 de la Ley N°98 de 1973, ya que contrario a lo expuesto por el demandante, la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, dio cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 1, 2 y 3 de la Ley 98 de 4 de octubre de 1973. El texto íntegro de estas normas legales, es el que se reproduce a continuación:

¿Artículo 1: Corresponde al Ministerio de Vivienda ordenar la rehabilitación o condena de las edificaciones destinadas a viviendas en áreas urbanas por su mal estado, condiciones higiénicas y deterioro que constituyan grave peligro para la seguridad y salud de los inquilinos¿.

- o - o -

¿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¿.

- o - o -

¿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¿.

Al respecto, es importante precisar que mediante la Resolución N°22-97 de 16 de junio de 1997, la Dirección General de Arrendamientos, si bien ha procedido a condenar y declarar inhabitable el Inmueble N°7-23, del Corregimiento de San Felipe, consideramos que con esta declaración de condena de dicho inmueble, las autoridades administrativas podían ordenar, igualmente, la demolición al tenor de lo que dispone el artículo 6 de la Ley N°98 de 1973; sin embargo, la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda no resolvió la controversia en este sentido, ya que en virtud del Artículo Segundo, ordenó comunicar a los propietarios a efectuar cualquier tipo de reparación o restauración de común acuerdo con la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico del Instituto Nacional de Cultura, y de acuerdo a las normas legales vigentes sobre la materia.

Por tanto, la Dirección General de Arrendamientos, observó las pautas legales enunciadas en la Ley N°91 de 22 de diciembre de 1976, ya que tomó en consideración que dicho inmueble se encuentra ubicado dentro del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de la ciudad de Panamá, motivo por el cual no ordenó su demolición, lo que a nuestro juicio, sí hubiera atentado con las competencias asignadas al Instituto Nacional de Cultura, a quien le compete la administración, custodia, conservación y promoción de los Conjuntos Monumentales Históricos.

El texto del artículo 6 de la Ley 98 de 4 de octubre de 1973, dispone lo siguiente:

¿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 fijado, la llevará a cabo el Ministerio de Vivienda y se aplicarán las disposiciones contenidas en los Artículos 4 y 5 de esta Ley¿.

En consecuencia, estimamos que la Resolución N°22-97 de 16 de junio de 1997, no conculca las normas legales citadas, toda vez que el expediente administrativo del proceso de condena del inmueble N°7-23 ubicado en Calle 9ª del Corregimiento de San Felipe, elaborado por la Dirección General de Arrendamientos, demuestra que este edificio presenta mal estado, condiciones higiénicas deplorables y deterioro general que ameritan la condena, motivo por el cual se declaró inhabitable.

Por las consideraciones expuestas, solicitamos a Vuestra Honorable Sala que rechace las pretensiones del apoderado judicial de la señora Edna Beatriz Cochez West, y se declare legal, la Resolución N°22-97 de 16 de junio de 1997, dictada por el Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, y demás actos confirmatorios.

IV. Pruebas: Aceptamos los originales y copias autenticadas que se han presentado con el libelo de la demanda.

Aportamos el expediente administrativo del proceso condena del Inmueble N°7-23 ubicado en Calle 9ª, del corregimiento de San Felipe.

V. Derecho: Negamos el invocado por el demandante.

De la Honorable Magistrada Presidenta,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher

Procuradora de la Administración

AMdeF/8/mcs

Licdo. Víctor L. Benavides P.

Secretario General