

4 de mayo de 1987

Licenciado**Anibal González De León****Director General de Arrendamientos del
Ministerio de Vivienda.****E. S. D.****Señor Director General:-**

Procedo a contestar su atenta Nota 9 de marzo de 1987, distinguida con la Nº.4400-144-87, en la cual solicita nuestra orientación con relación a cuál sería la autoridad facultada para condenar los inmuebles destinados para locales comerciales, uso profesional y para actividades industriales y docentes. Y concretamente nos plantea Usted la siguiente interrogante: "¿Cuál es el organismo con dicha decisión y ya que la Ley 98 ni la Resolución 12 no nos facultan para condenar en los casos de locales comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes?"

Como es de su conocimiento, el artículo 10 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) faculta al Ministerio de Vivienda para ordenar la rehabilitación o demolición de las edificaciones destinadas a viviendas en áreas urbanas. Y el artículo 6 ibidem señala que dicho Ministerio puede ordenar que se condenen los edificios que no puedan ser rehabilitados. La mencionada disposición expresa:

"Artículo 6:- Si el Ministerio de Vivienda determina que el edificio no debe ser rehabilitado lo condenará, ordenará la rehabilitación 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 de 5 de esta Ley."

Cabe señalar que en el artículo 2 de la Ley 98 se menciona la intervención de otras dependencias estatales en el supuesto analizado, pero la misma se circunscribe a labores de inspección de las edificaciones que puedan ser objeto de órdenes de rehabilitación o demolición.

Es importante señalar que, tal como usted lo manifiesta, el Ministerio de Vivienda por medio de la Resolución Ministerial N° 12 de 2 de diciembre de 1975, facultó a la Dirección General de Arrendamientos para que fuera la dependencia encargada de ejercer las funciones consignadas en la Ley 98, de 1973. Por ello, dicha Dirección es la encargada de ordenar la rehabilitación, condena y demolición de las edificaciones destinadas a vivienda en áreas urbanas.

Ahora bien, para determinar la autoridad competente para ordenar lo atinente a la condena de inmuebles que se utilizan para locales comerciales, de uso profesional, actividades industriales y docentes, veamos los diversos instrumentos jurídicos que en una u otra forma regulan dicha materia:

a).- El Código Administrativo en el Libro Tercero, relativo a la Policía, en lo atinente a la policía material en áreas urbanas, contiene los artículos 1313, 1322 y 1323, que disponen:

"Artículo 1313:- En las ciudades, pueblos y caseríos no se podrá construir, reconstruir, reparar, acondicionar o alterar edificios o muros que encierren patios o jardines, sin el permiso de la primera autoridad local de Policía, la que indicará por sí o por medio del empleado o personas en quienes delegue esta facultad, la línea del edificio o muro; de acuerdo con las alineaciones o rasantes de las calles y plazas y demás prescripciones que a este respecto se establecen y las dicten los respectivos Consejos Municipales."

"Artículo 1322:- Cuando en la acera de alguna plaza, calle u otra vía concurrida haya algún edificio vencido que amenace ruina, hará el Jefe de Policía que se practique su reconocimiento, y, si de él resultare ser real el peligro, prevendrá al dueño o poseedor del edificio para que lo descargue o derribe, fijándole para ello un término preciso.

Si el dueño o poseedor del edificio vencido

no lo descargare o derribare dentro del término fijado, lo hará descargar o derribar el Jefe de Policía a costa del interesado, imponiéndole a éste una multa de cinco a veinticinco balboas."

"Artículo 1323:—El que derribe, descargue o refecione un edificio sobre la acera de una plaza o calle, pondrá previamente, de cada lado, un atajado o valla que impida a los transeúntes pasar por aquella acera durante el día, y durante la noche colocará, en punto conveniente, una luz, si no lo hace incurrirá en una multa de dos a diez balboas o arresto equivalente. El Jefe de Policía fijará el tiempo preciso para descargar o derribar el edificio y despejar la calle de los escombros; y si llegado el término no se hubiere cumplido la orden, incurrirá el culpado en una multa de cinco balboas por cada día de demora, o arresto equivalente."

De las normas transcritas se destaca en forma clara que el Jefe de Policía, entendiéndose por él al Gobernador, Alcalde, Corregidor y Regidor, según el caso, es la autoridad facultada para ordenar lo relativo a construcciones, reparaciones y adiciones que se hagan sobre edificios (Artículo 862 del Código Administrativo). Asimismo, dicha autoridad está autorizada para ordenar que se derriben los edificios que se encuentren en estado ruinoso.

b).— En la Ley 48 de 31 de enero de 1963 (sobre Cuerpo de Bomberos), en su Capítulo IV (Oficina de Seguridad), al referirse a las funciones de esa Oficina, en el artículo 19 dispone:

"Artículo 19:— Las Oficinas de Seguridad tienen a su cargo la vigilancia del comercio, la industrias, uso, tráfico y venta de sustancias y aparatos o maquinarias de cualquier clase que puedan producir calor, incendio, explosiones o siniestros de otra naturaleza, incluyendo las plantas generadoras e instalaciones eléctricas. Por consiguiente, dictarán en ese sentido las disposiciones necesarias para la protección de vidas y propiedades, vigilando el estricto cumplimiento de tales disposiciones."

También tienen a su cargo la vigilancia de las construcciones ya existentes y de las nuevas destinadas a escuelas, hospitales, asilos, hoteles, teatros, cinematógrafos, clubes nocturnos, salones de baile, restaurantes, casas de inquilinato, casa residenciales, talleres, fábricas, depósitos y en general, de todos los edificios o locales en donde se lleven a cabo espectáculos o reuniones públicas de manera causal o permanente, o en donde resida o trabaje número plural de personas, a fin de que reúnan las condiciones de seguridad y fácil deso-

cupación en casos de pánico, incendio, temblores, terremotos, etc., adoptando las medidas necesarias para la seguridad de las personas que a ellos concurren, trabajen o que residan en los mismos, vigilando porque sus medidas sean estrictamente cumplidas.

Asimismo aprobarán los diseños, planos y expedirán los correspondientes permisos para poder llevar a cabo nuevas edificaciones que se van a ejecutar para cualquier uso y los de las reparaciones integrales de los edificios ya existentes, con el propósito de que unos y otros ofrezcan las máximas condiciones de seguridad en los casos que se dejan mencionados, procediendo a condenar aquellos inmuebles que no reúnan las condiciones de seguridad exigidas."

La disposición reproducida le confiere a la oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, entre otras atribuciones, las siguientes: La vigilancia sobre el comercio y la industria, y sobre las construcciones ya existentes y de las nuevas destinadas, hospitales, asilos, hoteles, fábricas, etc. aprobación de los diseños y planos y expedirán los permisos correspondientes para poder llevar a cabo nuevas edificaciones; también pueden proceder a condenar aquellos inmuebles que no reúnan las condiciones de seguridad exigidas.

Es importante señalar que el artículo 23 de la ley últimamente citada dispone que el "Jefe de la Oficina de Seguridad es una autoridad de policía y en el desempeño de sus funciones actuará como funcionario de instrucción."

c).- El Acuerdo N229 de 9 de diciembre de 1986, dictado por el Consejo Municipal del Distrito de Panamá, a través del cual se deroga el Acuerdo N23 de 1921 y se dictan otras disposiciones sobre Construcción en dicho distrito, en sus artículos 1º y 7º dispone:-

"Artículo Primero:- En ninguno de los Corregimientos de este Distrito, se permitirá la construcción, reformas de edificios, demoliciones, movimiento de tierra, ya sean públicos o privados, sin permiso escrito del Ingeniero Municipal, quien deberá ceñirse a lo expuesto en los artículos 1313, 1319, 1320 y 1324 del Código Administrativo, antes de expedir el susodicho permiso."

- - - - -

"Artículo Séptimo:- Para obtener el Permiso de Demolición de un inmueble, se requiere conocimiento previo de la Junta Comunal

del respectivo corregimiento."

Del artículo primero se destaca que el Ingeniero Municipal es la autoridad que expedirá el permiso escrito para la construcción, reformas, demoliciones y movimiento de tierra en los edificios públicos o privados, cifiéndose a lo previsto en las disposiciones pertinentes del Código Administrativo.

En lo relacionado con el Permiso de Demolición, el artículo séptimo señala que, para obtener el mismo, se requiere conocimiento previo de la Junta Comunal del respectivo Corregimiento.

Luego de lo expuesto, concluimos que los Jefes de Policía, así como la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, en donde éstas existan, son los que están facultados para condenar los inmuebles en los cuales funcionan locales comerciales, de uso profesional, destinados para actividades industriales y docentes, ajustándose a las normas legales que se han señalado.

De esta manera esperamos haber absuelto debidamente su interesante consulta.

Atentamente,

Olmedo Sanjur G
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION

/cch