

17 , de mayo de 1985

Licenciado  
Rafael Murgas Torraza  
Director General de Arrendamientos  
Ministerio de Vivienda  
E. S. D.

Señor Director General de Arrendamientos:

Doy contestación a su atenta comunicación No. 4400-498-85 de 29 de abril último y recibida en este despacho el 10 del corriente, relativa a consulta sobre la adecuada interpretación del artículo 46 de la Ley 93 de 1973, modificado por el 6 de la Ley 28 de 1974.

Sobre el particular, se sirvió exponer su criterio en la siguiente forma:-

"Nuestro criterio es que el permiso de demolición es sólo una base para la admisión de la solicitud de desahucio, pero el fallo dependerá de las investigaciones que se realicen para establecer si realmente se procederá a la demolición para construir una nueva edificación. Así mismo consideramos que la frase que dice 'para su demolición y construcción posterior de un nuevo edificio' concede la facultad de solicitar los planos de construcción de la nueva edificación, ya que dicha causal contempla dos etapas para que se conceda la petición: La demolición y la construcción de un nuevo edificio."

Fundamenta su criterio en lo establecido en el artículo 45 de la referida Ley, según las modificaciones

introducidas por el artículo 5o. de la Ley 28 de 1974, y en criterio externado por el señor Procurador General en Oficio No.480-D.P.G.-74 de 18 de diciembre de 1974, sobre el mérito probatorio de la declaración jurada a que se refiere la norma objeto de consulta.

Pienso que para llegar a una conclusión apropiada desde el punto de vista jurídico sobre el tema de interés, es preciso tomar en consideración algunas normas legales correlativas. En efecto, los artículos 56, ord. 5o., y 57, ord. 5o., de la Ley 93 de 1973, crearon las Comisiones de Vivienda y la Dirección General de Arrendamientos para conocer y decidir los "conflictos entre arrendatarios y arrendadores", adscribiéndoles facultades jurisdiccionales en vía gubernativa para esos efectos.

El artículo 45 de la referida Ley, que fue adicionado por la Ley 28 de 1974, instituye el procedimiento para tramitar y decidir las solicitudes de desahucio y lanzamiento. Esta norma señala los documentos que deben presentarse con la petición, los trámites para notificar al arrendatario, la forma de señalar la fecha para escuchar a las partes y el término de que disponen las Comisiones de Vivienda para "realizar las investigaciones, pronunciar su fallo y dictar la resolución correspondiente".

A su vez, el artículo 46 objeto de consulta regula uno de los supuestos en que es viable admitir la solicitud de desahucio, una de cuyas causas radica -según la misma norma- en que el inmueble arrendado será sometido a "demolición y construcción posterior de un nuevo edificio". Este hecho, según dicha norma, "debe ser debidamente comprobado...mediante la presentación del permiso de demolición".

Un análisis adecuado de todas estas normas lleva, a mi juicio, a las siguientes conclusiones:

1.- Que el certificado de demolición que menciona el artículo 46 constituye un elemento de juicio indispensable para admitir la solicitud de desahucio, en el evento de que ese hecho sea el invocado como base o fundamento para dicha pretensión.

Este criterio se apoya en que de manera expresa así lo establece la referida norma y, además, en lo establecido en el artículo 44 de la misma ley, según el cual en

"todo lo concerniente a desahucios y lanzamientos de vivienda se seguirá el procedimiento establecido en esta Ley".

2.- De acuerdo con la norma objeto de consulta, el permiso de demolición viene a constituir la prueba del hecho a que se refiere el citado permiso, esto es, que el arrendador ha obtenido autorización de la autoridad administrativa competente para llevar a cabo la demolición. Obsérvese que la ley dispone que ese hecho "debe ser debidamente comprobado mediante... la presentación del permiso de demolición". (Subrayas nuestras)

3.- Este documento debe ser valorado de acuerdo con las normas de valoración de pruebas que existen en nuestro ordenamiento jurídico. Si no existen normas especiales sobre este particular, entonces es necesario utilizar las normas que regulen casos o materias semejantes según lo autoriza el artículo 13 del Código Civil y 36 de la Ley 33 de 1946, que en este caso vienen a ser las del Código Judicial.

Dicho Código en sus artículos 870, ord. lo., 871, 878 y conexos, disponen que son documentos auténticos los expedidos por los funcionarios que ejercen un cargo por autoridad pública dentro de la esfera de sus atribuciones, que tales documentos, cuando no sean impugnados, hacen plena prueba de su contenido y que los mismos admiten ser redarguidos de falsos.

4.- Es evidente que para decidir el proceso, debe tomarse en consideración el conjunto de elementos de juicio que se practiquen en el mismo, valorándolos de acuerdo con el mérito probatorio que la ley les asigne, según el principio general consagrado en el artículo 694 del Código Judicial.

En la esperanza de haber satisfecho su solicitud, quedo de usted con toda consideración.

Atentamente,

Olmedo Sanjur G.  
 PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION.

/dc.deb.