

Panamá, 10 de Septiembre de 1997.

Arquitecto

**RENE PANIZA DÍAZ**

Director General de Obras y

Construcciones Municipales

Municipio de Panamá

E. S. D.

Señor Director

Con gusto respondo a Nota DOC-1200-253-097, de 29 de agosto de 1997, a través de la cual, en nuestras legales y constitucionales funciones como Consejeros Jurídicos de los funcionarios administrativos, formula consulta sobre la factibilidad jurídica de que su Dirección pueda otorgar permiso de ocupación a persona distinta a quien primeramente se expidió permiso de construcción.

Explica usted los supuestos de hecho que motivan su consulta de la siguiente manera:

"El caso que le presento es sobre un Permiso de Construcción que ha sido otorgado al arquitecto Servando Juliao, el cual hizo contrato a su vez con la constructora Serab Internacional S.A., (sic) y que los promotores de dicho edificio (sic) Inmobiliaria Prestanza S.A., en el ínterin de la construcción (sic) por diferencias entre Serab Internacional S.A. e Inmobiliaria Prestanza S.A., el arquitecto Servando Juliao, no transfiere el Permiso de Construcción a empresa idónea o Inmobiliaria Prestanza (sic) por lo que demandan a la empresa Serab Internacional S.A., por incumplimiento de contrato.

El Juzgado Quinto del Primer Circuito Judicial de Panamá, en virtud de los anterior emite el auto N°2197, designando al arquitecto Alvaro E. Medina, como Secuestre-Administrador en reemplazo del Ingeniero

Jorge Luis Lara, del Proyecto Inmobiliaria denominado  
Edificio Prestanza”

Dado que el artículo 57 del Acuerdo Municipal N°116, de 9 de julio de 1996, “Por el cual se dictan disposiciones sobre la construcción, adiciones de estructuras, mejoras, demoliciones, y movimientos de tierra en el Distrito de Panamá”, pareciera indicar que únicamente la persona que solicitó el Permiso de Construcción es la legitimada para pedir y obtener el permiso de ocupación; surge la duda de si es posible en el presente caso otorgar al Secuestre-Administrador el Permiso de Ocupación, a pesar de que no conste a su nombre el Permiso de Construcción respectivo.

Sobre el particular podemos expresarle que el Permiso de Construcción (Licencia Urbanística), es una autorización, una medida de intervención administrativa que limita el libre ejercicio del derecho de propiedad, en especial del *jus aedificandi*, y que tiene por objeto controlar que el acto de edificación o uso del suelo que se pretende ejercer está de acuerdo con la ordenación urbanística aplicable. Cabe aclarar que la intervención administrativa por razones urbanísticas, también se extiende al momento posterior o simple posesión o aprovechamiento o uso del suelo y, en su caso, de las edificaciones o instalaciones erigidas a lo largo del período de vida de estas últimas, con la finalidad de garantizar su seguridad, salubridad y ornato público (Permiso de Ocupación, Permiso de Demolición, etc.).

Queda claro entonces que el Permiso de Construcción es una medida legítima con que cuenta la Administración para limitar los derechos de *los propietarios de bienes inmuebles*, en especial el derecho a construir, en beneficio del interés común.

Si bien por virtud del contrato de obra, por el cual una persona se obliga a efectuar para otra una obra por un precio cierto, el constructor es el responsable por la realización de las obras; se entiende que en la ejecución de la misma y en todas las gestiones relacionadas a su concreción, el constructor actúa *en vez* del dueño del inmueble, titular del derecho de edificar. Al solicitar y obtener el permiso de construcción, el constructor está actuando en ejercicio del *jus aedificandi* del dueño del suelo, que para la ejecución del contrato se le ha delegado.

En ese sentido, el artículo 12 del Acuerdo N°166 de 1996 indica:

“Artículo 12. Los Permisos de Construcción se expedirán previo el cumplimiento de los procedimientos y requisitos establecidos en los artículos anteriores referentes a los

planos. El Permiso de Construcción autoriza al propietario de un predio y al constructor responsable para realizar obras de construcción" (las subrayas y negritas son nuestras).

A la luz de esta norma, el permiso de construcción de marras debió haber sido expedido a nombre de la empresa Promotora y de la empresa Constructora, con mención de sus respectivos representantes legales. No obstante el error originario de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales, debe reconocerse que el Permiso de Construcción otorgado al Arquitecto Servando Juliao fue expedido en su condición de representante legal de la persona jurídica Serab Internacional, S.A., y en virtud de contrato de obra celebrado con la persona jurídica Inmobiliaria Prestanza S.A.

Por otra parte, es claro que el Secuestre-Administrador se subroga en todos los derechos de la compañía constructora, necesarios para el debido cumplimiento de sus obligaciones (Véase los artículos 1451 y 1480 del Código Civil y 535 del Código Judicial).

Tomando en cuenta las anteriores consideraciones, y a pesar de que el Juzgado Quinto del Primer Circuito Judicial omitió ordenar de forma expresa se transfiriera el tanta veces mencionado Permiso de Construcción, es nuestra opinión que en el presente caso bien puede su Dirección otorgar al Secuestre-Administrador el Permiso de Ocupación solicitado.

A ese fin, deberá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 45 del Acuerdo N°166 de 1996, sobre la transferencia del Permiso de Construcción, en donde la autorización para el cambio del que originalmente solicito el Permiso, deberá ser reemplazada por copia auténtica del auto N°2197 expedido por el Juzgado Cuarto del Primer Circuito Judicial en donde se nombra al Arquitecto Alvaro Medina Secuestre-Administrador del proyecto.

Con la esperanza de haber colaborado con su Administración y con muestras de nuestros respetos,

Atentamente,

**ALMA MONTENEGRO DE FLETCHER**  
Procuradora de la Administración.

AMdeF/17/cch.