

Vista N°397

14 de octubre de 1998

Proceso Contencioso

Administrativo de

Plena Jurisdicción.

Contestación de

la Demanda. La firma Pezzotti & Pezzotti, en representación de Ramón Crespo Campodónico, para que se declare nulo, por ilegal, el Permiso de Construcción N°P.P.F.459-97 de 4 de diciembre de 1997, expedido por el Director de Obras y Construcciones Municipales del Municipio de Panamá.

Honorable Magistrado Presidente de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia.

Concurrimos en esta ocasión ante Vuestra Augusta Corporación de Justicia, con la finalidad de dar formal contestación a la Demanda Contencioso Administrativa de Plena Jurisdicción interpuesta por la firma forense Pezzotti & Pezzotti, interviniendo en este negocio jurídico, de conformidad con lo establecido en el numeral 2, del artículo 348 del Código Judicial; en consecuencia, procedemos a defender el acto impugnado, el Permiso de Construcción N° P.P.F.459-97, emitido por la Dirección de Obras y Construcciones Municipales del Municipio de Panamá, en los siguientes términos:

I. En cuanto a la pretensión:

La firma Pezzotti & Pezzotti, quien representa en juicio los intereses del señor Ramón Crespo Campodónico, pretende que vuestra Honorable Sala Contencioso Administrativa, declare nulo, por

ilegal, el Permiso de Construcción N°P.P.F.459-97 de 4 de diciembre de 1997, expedido por el Director de Obras y Construcciones Municipales del Municipio de Panamá, mediante la cual se le concede permiso a Proyecciones Arquitectónicas, S.A., para que proceda a construir adición y reforma comercial sobre la Finca N°30397, Tomo 755, Folio 2, ubicada en el Corregimiento de Bella Vista, Urbanización Obarrio.

Sin embargo, consideramos que al demandante no le asiste la razón, ya que sus pretensiones carecen de debida sustentación fáctica y jurídica, tal como lo demostraremos en el curso del presente negocio.

II. Los hechos u omisiones en que se fundamenta la acción, los contestamos así:

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

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

Tercero: Este hecho lo contestamos igual que el hecho anterior.

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

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

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

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

Octavo: Este hecho constituye una alegación del demandante; por tanto, lo rechazamos.

III. Disposiciones legales que se estiman violadas y los conceptos de infracción, expuestos por el demandante:

A juicio del representante judicial del señor Ramón Crespo Campodónico, el Permiso de Construcción N°P.P.F.459-97 de 4 de diciembre de 1997, expedido por la Dirección de Obras y Construcciones Municipales del Municipio de Panamá infringe la Resolución N°59-90 de 15 de noviembre de 1990 emitida por el Ministerio de Vivienda Por la cual se aprueba la re-zonificación de un sector del corregimiento de Bella Vista, conformado por las Urbanizaciones Juan Franco, Obarrio y Campo Alegre, cuyo texto se lee a fojas 5 y 6 del expediente de marras.

En relación con la supuesta infracción de esta Resolución, el apoderado judicial del señor Ramón Crespo Campodónico, afirma lo siguiente:

Al expedir el Permiso de Construcción N° P.P.F 459-97 de 4 de diciembre de 1997 a favor de Proyecciones Arquitectónicas, S.A., quienes hicieron las obras para que opere allí el Restaurante Parrillada Mongolia Bar B.Q., el Señor Director de Obras y Construcciones Municipales del Municipio de Panamá interpretó erróneamente la Resolución del Ministerio de Vivienda N° 59-90 de 1990, toda vez que los predios urbanos zonificados con los códigos R1, R2A, R2 y R3 no permiten la construcción ni modificación de edificaciones con el propósito de establecer

actividades comerciales destinadas a la venta de comidas preparadas, identificados como restaurantes.

Como podrán los Honorables Magistrados colegir de la lectura de las normas que regulan lo relativo al desarrollo urbano y sus usos permitidos de acuerdo a las zonificaciones establecidas por el Ministerio de Vivienda, queda terminantemente claro que en las zonas identificadas con R1, R2A, R3 y RE, todas de carácter residencial, no se permiten construcciones, reconstrucciones o modificaciones de edificios cuyas estructuras perjudiquen a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona,

Si bien es cierto que la Resolución N^o 59-90 de 15 de noviembre de 1990 del Ministerio de Vivienda permite actividades de carácter general en el sector de Obarrio, Campo Alegre y Juan Franco del Corregimiento de Bella Vista, estas deben estar relacionadas con los servicios afines a Finanzas, Seguros e Inmobiliarias, Servicios Profesionales y hasta Servicios Médicos, exceptuando los sanatorios, casas de convalecencia, siempre y cuando estos servicios no afecten el carácter residencial de la zona. (V. f. 17 - 19).

Previo a otras consideraciones, debemos precisar que antes de otorgar finalmente el Permiso de Construcción N^o P.P.F.459-97 de 4 de diciembre de 1997, la Dirección de Obras y Construcciones Municipales del Municipio de Panamá, realizó varias consultas al Ministerio de Vivienda, a fin de determinar la viabilidad del permiso de construcción para el Restaurante Parrillada Mongolia Bar B.Q.

En este sentido, la Nota N^o 5310-1216-97 de 9 de octubre de 1997 visible de fojas 27 a 29, el Director General de Desarrollo Urbano, a.i. del Ministerio de Vivienda, expone lo siguiente:

Para referirnos al caso de Obarrio, Campo Alegre y Juan Franco, le informamos que los sectores antes citados fueron aprobados en Audiencia Pública mediante Resolución N^o 59-90 de 15 de noviembre de 1990, el cual aprueba los planos con los códigos de zona R1-E, R1, R2-A, R2, R3, RM1, RM3, C2, P; igualmente se especifica dado el desarrollo imperante en las vías Samuel Lewis, Abel Bravo y la calle Sante Rita, lo siguiente:

En Los predios zonificados R1, R2-A, R2, R3, con frente a las Avenidas Abel Bravo, Samuel Lewis y la Calle Santa Rita, se permitirá, además del uso residencial, las siguientes actividades de servicios generales: finanzas, seguros e inmobiliarias, bancos, servicios profesionales, servicios médicos (excepto hospitales, sanatorios, casa de convalecencia y descanso, clínicas y hospitales

veterinarios), y cualquier otra actividad de servicio general que no afecte el carácter residencial de la zona, manteniendo el paisaje urbano característico del área (arborización, áreas libres, etc).

A manera de explicación, le indicamos que esta nota impresa en el plano de rezonificación de Obarrio, no autoriza a construir locales comerciales que vayan en contra o detrimento de las áreas residenciales del sector.

Deseamos aclararle que la Resolución N°60-91 de 4 de julio de 1991, se aplica únicamente a las fincas cuya zonificación era el R2; en la misma se aprueba la asignación de códigos de zonas R2-A y R2-B, para algunas urbanizaciones, sectores o zonas de la ciudad de Panamá. La finca en conflicto posee el código de zona R1-b, con las restricciones establecidas en la Rezonificación de Obarrio antes citada □ □

Entonces, contrario a lo argumentado por el demandante, consideramos que el Permiso de Construcción impugnado, se otorgó conforme a los parámetros legales, toda vez que la Resolución N°59-90 de 15 de noviembre de 1990, mediante la cual se aprueba en todas sus partes el plano de rezonificación del sector del Corregimiento de Bella Vista conformado por las Urbanizaciones Juan Franco, Obarrio y Campo Alegre, permite que el Restaurante Parrillada □ Mongolia Bar B. Q. □, opere en dicho lugar, ya que en dicho Plano existe una Nota, la cual se reseña en párrafos anteriores, que permita la posibilidad de que se otorguen Permisos de Construcción para □ servicios generales □, lo cual a nuestro juicio, incluye una variada y amplia gama de prestaciones, entre las cuales se puede encontrar un restaurante, el cual es definido por el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española (Vigésima Primera Edición), como □ Establecimiento público donde se sirven comidas y bebidas, mediante precio, para ser consumidas en el mismo local □.

En efecto, atendiendo lo dispuesto en el Plano de Aprobación de Rezonificación, el Restaurante Parrillada □ Mongolia Bar B. Q. □, es un servicio general que no afecta el paisaje urbano característico del área. Este servicio general se da en atención de que dicha empresa brinda un servicio organizado destinado a satisfacer una de las necesidades básicas de la comunidad.

Según el Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales de Manuel Ossorio, el vocablo □ servicio □, significa, entre otros, □ conjunto de elementos personales y materiales que, debidamente organizados contribuyen a satisfacer una necesidad o conveniencia general y pública □; y el término □ general □ usado como adjetivo denota □ Común. Esencial. Frecuente, usual □; por tanto, el Permiso de Construcción otorgado a Restaurante Parrillada Mongolia Bar B. Q., concuerda con lo allí normado, ya que este restaurante se ha constituido en un área cuyo plano permite dicho uso.

Por lo expuesto solicitamos respetuosamente a los Honorables Magistrados de la Sala Tercera, que al momento de decidir sobre las pretensiones del demandante, las mismas sean desestimadas y

declaren legal, el Resuelto N°P.P.F.459-97 de 4 de diciembre de 1997, expedido por el Director de Obras y Construcciones Municipales del Municipio de Panamá.

IV. Pruebas: Aceptamos los documentos originales y copias debidamente autenticadas que se han presentado con el libelo de la demanda. Solicitamos que se practique la diligencia de inspección judicial con asistencia del perito a fin de determinar las condiciones y características del Restaurante Parrillada □ Mongolia Bar B. Q. □. Para la práctica de esta prueba, designamos a la Arquitecta Lourdes Aguilar con cédula de identidad personal N°8-267-774 e idoneidad profesional 98-001-0034.

Aunado a lo anterior, adjuntamos copia autenticada de los siguientes actos administrativos:

1. La Nota N°5310-1216-97 de 9 de octubre de 1997, suscrita por el Arquitecto Manuel Batista V., Director General de Desarrollo Urbano, a.i. del Ministerio de Vivienda.
2. La Nota N°5310-1006-97 de 21 de agosto de 1997, firmada por la Arquitecta Irna B. de De León, Directora General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda.
3. La Nota N°1200-198-97 de 23 de octubre de 1997 suscrita por el Vice Ministro de Vivienda, Rogelio Paredes Robles.
4. Versión taquigráfica N°39, perteneciente a la sesión ordinaria del Consejo Municipal del Municipio de Panamá, celebrada el 30 de septiembre de 1997.

V. Derecho: Negamos el invocado.

Del Honorable Magistrado Presidente,

Licda. Alma Montenegro de Fletcher

Procuradora de la Administración

AMdeF/8/mcs.

Licdo. Manuel A. Bernal H.

Secretario General, a. i.

Materia: Permiso de Construcción.