

6 de marzo de 1990.

Licenciado
 Ulises A. Jaén Baloyes
 Jefe a.i. del Departamento de
 Asesoría Legal Pública de Arrendamientos
 Ministerio de Vivienda.
 E. S. D.

señor Jefe del Departamento de Asesoría Legal:

A seguidas me permite dar contestación a su nota No. 3510-5-90, fechada el pasado 19 de febrero, en la que nos consulta aspectos relacionados con un inmueble que ha sido condenado por la Dirección General de Arrendamientos.

Concretamente nos formula usted dos interrogantes a saber:

1. ¿Que medios tiene el propietario de un inmueble ocupado en su totalidad, que ha sido condenado por la Dirección General de Arrendamientos, para que uno de sus cuartos sea desocupado y utilizado por éste por necesidad?
2. ¿Que autoridad es la competente para hacer salir el arrendatario, toda vez que, al ser condenado el inmueble se suspenden los lanzamientos por intruso, por morosidad y los desahucios?

Para responder a sus interrogantes, debe tenerse presente en primer lugar, lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 98 de 1973, que a la letra establece:

"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 que se establezca en la Resolución. Si la demolición no se realizare dentro del plazo fijado, la llevara a cabo el Ministerio de Vivienda y se aplicarán las disposiciones contenidas en los artículos 4 y 5 de esta ley".

De acuerdo con la norma reproducida, al condenar el Ministerio de Vivienda un edificio, debe ordenar también la reubicación de las familias afectadas y la demolición del mismo.

La Orden de demolición debe ser cumplida por el propietario del edificio, dentro del plazo que la resolución le conceda; de no cumplirse dicha orden, la demolición la llevará el Ministerio de Vivienda, cobrándole posteriormente al propietario los gastos en que se incurra.

De sus interrogantes se deduce que no se le ha dado cumplimiento a la resolución mediante la cual la Dirección General de Arrendamiento condenó el edificio en referencia el cual ha debido ser demolido. No obstante, ello no indica que hayan cesado las causas que motivaron la expedición de la referida resolución; esto es, el mal estado en que se encontraba el inmueble que debió ser considerado como "un grave peligro para la seguridad y salud de los inquilinos" (V. art. 1º ibídem); e independientemente de la responsabilidades administrativas, civiles o penales que le pudieren corresponder a los funcionarios omisos en sus funciones.

En consecuencia, opino que mientras subsista la declaración de condena aludida, el propietario del edificio no tiene ninguna acción para subrogarse en la posición de los actuales inquilinos del edificio.

La autoridad competente para ordenar el desalojo de los inquilinos es el Ministerio de Vivienda, en los términos antes expuestos. Es decir, que habiéndose condenado un inmueble, le corresponde al Ministerio de ordenar la reubicación de las familias afectadas. Es evidente, entonces, que no proceden los desalojos individuales, por ser estos contrarios a los propósitos de la declaración de condena del edificio de marras.

Queremos indicarle que, en esta ocasión, hemos hecho una excepción y absuelto su consulta para no dilatar más la tramitación de la presente. No obstante, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 101 de la ley 135 de 1943, y 346, numeral 6to. del Código Judicial, para que sea visible la tramitación de una consulta, esta debe ser formulada por el funcionario que va a aplicar la norma o el procedimiento; además debe venir acompañada de la opinión legal del asesor o departamento jurídico respectivo.

Esperando haber absuelto debidamente su solicitud, me suscribo, de usted,

Atentamente,

AURA FERAUD
PROCURADORA DE LA ADMINISTRACION