

C-281 las figuras jurídicas entre las cuales destacan, la venta, el arrendamiento  
Panamá, 9 de octubre de 1998.

Licenciado por la del conjunto de Bienes Revertidos, la ARI, recibió viviendas  
**Mario L. Romero Jr.**  
**Secretario Privado del Presidente**  
E. V. S. D. siendo la primera opción de compra sobre los inmuebles y los

Licenciado Romero: artículos 1, 2 y 3 del Reglamento de Primera Opción de  
Compra de Viviendas Arrendadas en las Áreas Revertidas, cuyos textos son:

La Procuraduría de la Administración, en su pronunciamiento contenido  
en la Nota N° C-242 de 27 de agosto del presente año, se refirió a "la  
interpretación del artículo 43 de la Ley N°5 de 25 de febrero de 1993, por la  
cual se crea la Autoridad de la Región Interoceánica, ARI, y se adoptan  
medidas sobre los Bienes Revertidos", expresando que "al tenor de lo  
establecido en el artículo 43 de la Ley N°.5 de 1993, los actuales arrendatarios  
de viviendas revertidas o por revertir que, según el Plan General puedan ser  
objeto de venta, tendrán la primera opción de compra sobre estos inmuebles.

Artículo 43: " Los actuales arrendatarios de viviendas revertidas o por  
revertir que, según el Plan General puedan ser objeto de venta, tendrán la  
primera opción de compra sobre estos inmuebles, incluyendo los terrenos. Al  
establecer el precio de venta, se tendrá en cuenta un criterio social, siempre y  
cuando estos inmuebles sean para uso residencial y que no implique más de una  
vivienda por familia." (Lo destacado es nuestro)

Artículo 2. Para los efectos de este reglamento se establece que las viviendas  
Luego, de confrontado el tema descrito, con el Decreto Ejecutivo N°.90 de 16  
de agosto de 1996, por medio del cual se adopta el Reglamento de Primera  
Opción de Compra de Viviendas Arrendadas en las Áreas Revertidas, aprobado  
por la Junta Directiva de la Autoridad de la Región Interoceánica, mediante  
Resolución N°.042-96 de 18 de julio de 1996, es de lugar complementar la  
anterior opinión.

Artículo 3. Las viviendas arrendadas se afectarán en venta a los actuales  
arrendatarios. Es claro, que la ARI, ha ordenado mediante el Plan General de Uso,  
Conservación y Desarrollo del Área del Canal, la integración organizada y  
coordinada de los Bienes Revertidos, al desarrollo integral del país, mediante  
arrendatario de la vivienda que ocupe."

diversas figuras jurídicas entre las cuales destacan, la venta, el arrendamiento y la concesión.

Observamos que el artículo 43, de la Ley 5 de 1993, sirve como norma marco. Como parte del conjunto de Bienes Revertidos, la ARI, recibió viviendas, que originalmente se dieron en arrendamiento. En relación con ellas, el artículo 43 de la Ley 5 de 1993, faculta a esa Institución para ofrecer en venta dichas viviendas, concediéndole la primera opción de compra, sobre los inmuebles y los terrenos, a "Los actuales arrendatarios de vivienda revertidas o por revertir ...". Sin embargo el contenido de esa norma, debe ser interpretado en concordancia con los artículos 1, 2 y 3 del Reglamento de Primera Opción de Compra de Viviendas Arrendadas en las Áreas Revertidas, cuyos textos dicen textualmente lo siguiente:

"Artículo 1º. El presente reglamento tiene como propósito regular la disposición de aquellos Bienes Revertidos que se encuentran destinados a viviendas y actualmente arrendadas, así como determinar los procedimientos a seguir para el ejercicio de la primera opción de compra de estos bienes con la aplicación del criterio social señalado en el artículo 43 de la Ley N°5 de 25 de febrero de 1993, modificada por la N°7 de 7 de marzo de 1995.

Las disposiciones de este Reglamento se aplicarán a todos los bienes inmuebles destinados para uso residencial junto con sus respectivas áreas de terreno, siempre y cuando estos inmuebles se encuentren actualmente arrendados".

En conclusión, el artículo 3 del Decreto 3, de mayo de 1996, en concordancia con el artículo 43 de la Ley 5 de 1993, modificada por la Ley 7 de 1995, por lo que el espíritu

"Artículo 2. Para los efectos de este reglamento se establece que las viviendas arrendadas son aquellas en las cuales los ocupantes mantienen un contrato de arrendamiento suscrito con la Autoridad de la Región Interoceánica o con el Ministerio de Vivienda, anterior Administrador".

-0-

Como vemos que existe un claro exceso por parte del Decreto 3, de mayo de 1996, en concordancia con el artículo 43 de la Ley 5 de 1993, modificada por la Ley 7 de 1995, que otorga primera opción de compra al arrendatario de la vivienda que ocupe."

(Lo destacado en las normas citadas, es nuestro).  
Observamos que el artículo 43, de la Ley 5 de 1993, sirve como norma marco al ordenar que la ARI puede vender a los actuales arrendatarios las viviendas revertidas o por revertir que éstos ocupen; quienes además tendrán la primera opción de compra, pero, por otra parte el Decreto Ejecutivo N°.90 de 1996, que reglamenta, como bien lo indica su nombre, "de Primera Opción de Compra de Viviendas Arrendadas en las Áreas Revertidas", dispone, en sus artículos 1, 2 y 3 que tendrán en efecto, la primera opción de compra quienes sean actualmente arrendatarios de viviendas en esa área, excediendo así, la facultad reglamentaria establecida en el comentado artículo 43, pues se amplía el concepto de "actuales arrendatarios" (del artículo 43), en razón de que se suman a él los arrendatarios de casas revertidas, cuyos contratos de arrendamientos se ubiquen en el período que media entre la promulgación de la Ley 5 de 1993, modificada por la Ley 7 de 1995, es decir el 1° de marzo de 1993 (Confrontar Gaceta Oficial 22,233), y la promulgación del Decreto Ejecutivo No.90, el 23 de agosto de 1996 (Ver Gaceta Oficial 23,107).

Lo anterior, indica que con claridad que, la primera opción de compra será de quienes tengan la calidad o condición de arrendadores hasta el 23 de agosto de 1996, fecha en que reiteramos, se promulgó la citada reglamentación (Ver Gaceta Oficial N°.23,107 de 23 de agosto de 1996).

En conclusión, encontramos en el Decreto Ejecutivo N°.90 de 1996, un texto normativo reglamentario, y evidentemente complementario del artículo 43, de la Ley 5 de 1993, reformada por la Ley 7 de 1995, por lo que el ejercicio interpretativo que se haga de la última disposición, debe comprender el citado Decreto Ejecutivo, ampliando como en efecto lo hace, el concepto de "actuales arrendatarios", contenido en el artículo 43, y extendiendo el efecto de esa expresión, a quienes tengan la calidad de arrendatarios hasta el 23 de agosto de 1996.

Como quiera que existe un claro exceso por parte del Decreto Ejecutivo No.90 de 1996, es oportuno explicar que ese Decreto Ejecutivo, mantiene vigencia y por tanto, tiene valor jurídico, mientras no sea declarado contrario a derecho por medio de decisión jurisdiccional, que en tal sentido puede dictar la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia, guardiana del principio de legalidad (Ver artículo 203, numeral 2, Constitución

Política). En ese sentido, este Despacho, ha considerado que las vías de dejar sin efecto, dicho Decreto Ejecutivo, de considerarse conveniente, podría ser además de la vía jurisdiccional recién comentada, a través de un nuevo Decreto Ejecutivo, que deje sin efecto las normas que se exceden en la reglamentación del artículo 43 de la Ley 5 de 1993, reformada por la Ley 7 de 1995.

Por todo lo anterior, debemos igualmente considerar el valor jurídico y legitimidad, de todos los actos realizados bajo el imperio del Decreto Ejecutivo No.90 de 1996, mientras éste no sea declarado contrario a la ley, y así sea declarado, como hemos expresado.

Con aprecio y consideración.

Original  
Firmado

Licda. Alma Montenegro de Fletcher  
Procuradora de la Administración

Alma Montenegro de Fletcher  
Procuradora de la Administración.

AMdeF/7/hf.

"1999: Año de la Reversión del Canal a Panamá"

Este proceso debe ser otorgado por el Alcalde del Distrito respectivo, tal como lo establece el artículo 2 del citado cuerpo legal, que en su parte pertinente sostiene lo siguiente:

"ARTICULO 2. La venta de bebidas alcohólicas, sólo podrá efectuarse mediante licencia expedida por el Alcalde del respectivo Distrito, previa autorización de la