

Panamá, 27 de agosto de 1998

Licenciado
MARIO L. ROMERO JR.
Secretario Privado del Presidente
E. S. D.

Señor Secretario:

En cumplimiento de nuestras funciones como Asesores de los servidores de la Administración Pública, nos permitimos ofrecer contestación a su MEMO #8036-98, calendado 19 de agosto de 1998 y, recibido en esta Procuraduría de la Administración el 21 de agosto de 1998, mediante el cual solicita a este Despacho, nuestro criterio jurídico respecto a: ¿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 y se adoptan medidas sobre los Bienes Revertidos¿.

De la documentación remitida adjunta a su Consulta, hemos podido observar la problemática existente, con relación a las viviendas que ocupan los Empleados, Dependientes, y Contratistas de la Comisión del Canal, los cuales sostienen que en base al artículo 43 de la Ley N°.5 de 1993, éstos, tienen la primera opción de compra sobre sus viviendas, las cuales han habitado poco más de quince años.

Veamos la norma in comento:

¿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.¿ (El subrayado es nuestro).

En una estricta interpretación legal, del ut supra citado artículo, debemos entender, que dentro del contenido de la norma, existe cierta discrecionalidad de la ARI, en determinar en base al Plan General, si el destino final de estas viviendas, será la venta, arrendamiento, u otro uso de servicio público.

Ahora bien, la expresión o vocablo ¿ según ¿, contenido dentro del artículo 43 de la Ley N°.5 de 1993, condiciona el otorgamiento de las viviendas a sus arrendatarios al momento de su venta o arrendamiento; pues especifica una condición ¿conforme o con arreglo a¿; toma el carácter de preposición que denota o expresa ¿conformidad¿. A su vez, toma también, el carácter de adverbio, denotando relaciones de correspondencia o

modo, y equivaliendo más comúnmente a: ¿con arreglo o en conformidad a lo que, o a como¿.

Esta comprensión gramatical es muy importante y determinante, pues en ella radica la discrecionalidad por parte del Estado, para proceder según la norma.

Para finalizar con este primer aspecto, debemos señalar, que la primera opción de compra en el caso subjúdice, no es obligante su aplicación, a todos los arrendatarios en primera instancia. Debemos tener presente que pueden existir viviendas en las Áreas Revertidas o que estén por revertir, que el Estado (la ARI), no vaya a vender o arrendar, por el contrario, las utilizará para algún otro servicio público, de carácter social que no esté destinada como vivienda unifamiliar.

No obstante todo lo anterior, si nos referimos a sectores revertidos o por revertir, que definitivamente serán destinados, al uso habitacional, entonces sí deberá entenderse, que los actuales arrendatarios, por disposición legal, tienen derecho a la primera opción de compra.

En este caso, el referido artículo, nos presenta dos (2) supuestos para poder obtener la primera opción de compra. Veamos:

a.- Que las viviendas revertidas o por revertir, sean para uso residencial;

b.- Que no impliquen más de una vivienda por familia.

Ambos supuestos, procuran en sí, que al establecer un precio de venta, se tome en cuenta un criterio eminentemente de carácter social y equitativo, para los actuales arrendatarios, dando como resultado, un procedimiento administrativo de adjudicación, transparente y legal.

En consecuencia, esta Procuraduría de la Administración, considera 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.

Con la certeza de mi más alta estima y consideración.

Atentamente,

ALMA MONTENEGRO DE FLETCHER
Procuradora de la Administración

AMdeF/14/cch

¿1999: Año de la Reversión del Canal de Panamá¿