



República de Panamá
Procuraduría de la Administración

Panamá, 29 de marzo de 2006.
C-No. 16.

Licenciado
Ariel Espino
Director Ejecutivo de la
Oficina para la Restauración y Puesta
en Valor del Conjunto Monumental Histórico
del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.
E. S. D.

Señor Director:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en ocasión de contestar su Nota Núm. 351, mediante la cual eleva consulta a la Procuraduría de la Administración relacionada con "el mecanismo legal correspondiente para los procesos legales de lanzamientos por intruso, morosidad y restauración dentro de los inmuebles ubicados en el Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de Panamá."

El Decreto Ley 9 de 27 de agosto de 1997, establece un régimen especial de incentivos y beneficios fiscales para la restauración y puesta en valor del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá. Respecto a la potestad para conocer sobre los procesos de desalojo o desahucio de los inmuebles ubicados en el Casco Antiguo, los artículos 34 y 35 del Decreto Ley 9 de 1997 señalan lo siguiente:

“Artículo 34. Corresponde privativamente a la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda conocer en única instancia sobre todas las solicitudes de desahucio o lanzamiento relacionadas con las edificaciones particulares destinadas para la habitación, uso comercial o profesional, y actividades industriales o docentes dentro del Casco Antiguo.”

“Artículo 35. El propietario de una edificación ubicada dentro del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá podrá solicitar el desahucio del inmueble arrendado cuando fuere a destinar la edificación para su restauración, siempre que los planos del anteproyecto hayan sido elaborados de conformidad con las especificaciones y normas sobre la materia y hayan sido debidamente aprobados de conformidad con este Decreto ley. El propietario de la edificación presentará la solicitud de desahucio o lanzamiento, según se trate, a la Dirección General

de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, la cual tendrá un término improrrogable de treinta (30) días para aprobar o rechazar la solicitud respectiva mediante procedimiento sumario. Se tendrá por aprobada una solicitud de desahucio o de lanzamiento cuando la misma no haya sido rechazada en el término de treinta (30) días.”

Por otra parte, el artículo 5 de la Ley 4 de 15 de enero de 2002, que modifica el Decreto Ley 9 de 1997, establece sobre el plazo para proceder al desahucio por restauración, y las indemnizaciones que debe percibir el arrendatario, lo siguiente:

“Artículo 5: El artículo 36 del Decreto Ley 9 de 1997 quedará así:

Artículo 36. En los casos de desahucio por restauración a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario tendrá un plazo improrrogable para desocupar el inmueble de un (1) mes por cada doce (12) meses de haber habitado la edificación. Este plazo no podrá ser menor de un (1) mes ni mayor de seis (6) meses.

Adicionalmente, se le pagará la indemnización respectiva en efectivo u otros documentos negociables al arrendatario, de conformidad con la siguiente tabla:

AÑOS DE VIVIR EN EL INMUEBLE	INDEMNIZACIÓN
Más de 40	B/.5,000.00
De 30 a 40	4,000.00
De 20 a 30	3,000.00
De 10 a 20	2,500.00
De 0 a 10	2,000.00

La tabla anterior se aplicará favorablemente a los arrendatarios morosos, previa deducción de la mora respectiva.

Las familias que podrán acogerse a este beneficio serán las contempladas en el censo de la Dirección de Desarrollo Social del Ministerio de Vivienda, realizado con el apoyo de la Junta Comunal de San Felipe y la Comisión de Vivienda de la Asamblea Legislativa.

A este beneficio tendrán derecho los arrendatarios que hayan vivido en el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá hasta agosto de 1997, fecha en que comenzó a regir el presente Decreto Ley.

El arrendador o inversionista que pague esta indemnización tendrá derecho a que se le reembolse el pago a través de un crédito fiscal, cuya reglamentación será responsabilidad del Órgano Ejecutivo.”

Como se observa, los artículos transcritos establecen la **potestad privativa de la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda** para conocer del proceso de desalojo o desahucio de los inmuebles ubicados en el Casco Antiguo, y se dispone que el desahucio únicamente podrá solicitarse para la restauración del inmueble previo el cumplimiento de los requisitos señalados en la Ley.

Sobre las facultades de la Dirección General de Arrendamiento para conocer de todas las solicitudes de desahucio o lanzamiento de inmuebles en el Casco Antiguo, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia de 8 de marzo de 2002, se pronunció en los siguientes términos:

"A juicio de los Magistrados que integran la Sala Tercera, la Resolución N°29-99 DxR de 16 de diciembre de 1999, dictada por la Dirección General de Arrendamientos, no infringe los artículos 21 y 22 del Decreto Ejecutivo N°87 de 28 de septiembre de 1993, puesto que el trámite que se le dio a la solicitud de desahucio por restauración es el que contempla el Decreto Ley N°9 de 27 de agosto de 1997, "por medio del cual se establece un Régimen Especial de Incentivos para la restructuración y puesta en valor del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá". Esto es así, toda vez que el artículo 34 del Decreto Ley en mención señala claramente que a la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda le toca conocer en única instancia sobre todas las solicitudes de desahucio o lanzamiento relacionada con las edificaciones particulares destinadas para habitación, uso comercial o profesional, y actividades industriales o docentes dentre (sic) del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá." (las negrillas son nuestras)

En atención a lo expuesto, este Despacho opina que la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, es la instancia administrativa competente por Ley para conocer privativamente de todas las solicitudes de desahucio o lanzamiento sobre inmuebles ubicados dentro del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.

Atentamente,



Oscar Ceville

Procurador de la Administración

OC/52/au

