



República de Panamá
Procuraduría de la Administración

Panamá, 14 de mayo de 2021
C-063-21

Señor
Javier Jordán
Ciudad.

Ref.: Primera opción para la adquisición de una vivienda en el Área Revertida.

Señor Jordán:

Atendiendo al derecho constitucional de petición que le asiste, consagrado en el artículo 41 de la Constitución Política y a la misión de esta Procuraduría dispuesta en el numeral 6 del artículo 3 de la Ley N° 38 de 31 de julio de 2000, conforme al cual corresponde a la entidad brindar orientación legal al ciudadano, damos respuesta a su nota de 23 de marzo de 2021, recibida en este despacho el 15 de abril de 2021, mediante la cual solicita a esta Procuraduría que emita concepto, sobre si le asisten ciertos beneficios relacionados con la primera opción de compra de una vivienda ubicada en un área revertida.

Sobre el particular, el artículo 2 de la Ley No.38 de 31 de julio de 2000, que aprueba el Estatuto Orgánico de la Procuraduría de la Administración, señala que sus actuaciones “se extenderán al ámbito jurídico administrativo del Estado, excluyendo las funciones jurisdiccionales, legislativas y, en general, las competencias especiales que tengan otros organismos oficiales”, de manera que corresponde a la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos (UABR) del Ministerio de Economía y Finanzas, con base en las disposiciones legales vigentes sobre la materia, establecer quiénes aplicarían para solicitar la primera opción de compra de los bienes que administran; no obstante, a manera de orientación y de forma objetiva, nos permitimos contestarle en los siguientes términos:

Es importante en primera instancia indicarle que la orientación brindada a través de la presente consulta, no constituye un pronunciamiento de fondo o un criterio jurídico concluyente que determine una posición vinculante, en cuanto al tema consultado.

Ahora bien, el artículo 1 de la Ley N° 190 de 17 de diciembre de 2020 “Que regula la primera opción de compra de viviendas arrendadas en las áreas revertidas y dicta otras disposiciones”, señala:

“Artículo 1. Esta Ley regula, de forma definitiva, la primera opción de compra de los bienes revertidos que se encuentren destinados exclusivamente a viviendas, incluyendo sus áreas de terreno, y establece el procedimiento que se va a seguir para su ejercicio.”

Adicionalmente, el artículo 2 ibídem indica lo siguiente:

“Artículo 2. Se autoriza al Ministerio de Economía y Finanzas, a través de la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos, para suscribir contratos de arrendamientos con los arrendatarios u ocupantes de las viviendas que se encuentran dentro de las áreas revertidas, manteniendo el canon de arrendamiento actual, por un término de cinco años, así como para que proceda a legalizar a los ocupantes de bienes revertidos que se encuentran destinados exclusivamente a viviendas, para que se constituyan en arrendatarios y puedan ejercer la primera opción de compra de las viviendas, mediante el procedimiento contenido en esta Ley, siempre que cumplan con los requisitos siguientes:

1. Aportar informe social, debidamente fundado, emitido por personal idóneo, con una vigencia no mayor de dos años.
2. Presentar copia de cédula de identidad personal.
3. Tener, un mínimo, de cinco años ocupando el bien.
4. Estar al día en el pago del canon de arrendamiento o, en su defecto, el arrendatario u ocupante debe haber suscrito un arreglo de pago mediante el cual se cancela el 50 % de la morosidad adeudada y se compromete a cancelar el saldo restante con el precio de venta de la vivienda.

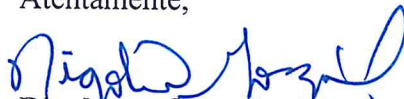
Esta legalización no aplica para los casos de intrusos de las viviendas cuyos casos actualmente están siendo procesados ante las autoridades policiales o judiciales.”
(Subraya el Despacho)

Como se desprende de la lectura de las disposiciones legales citadas, las personas que deseen adquirir una vivienda ubicada en un área revertida tendrían que encontrarse en alguna de las situaciones que se describen en éstas, es decir, ser arrendatario de la vivienda o legalizar su situación como arrendatario de la misma.

Además, deberán cumplir con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley N° 190 de 2020 para tal fin y realizar el trámite correspondiente ante la Unidad Administrativa de Bienes Revertidos (UABR) del Ministerio de Economía y Finanzas.

Esperamos de esta manera haberle orientado objetivamente en base a lo que señala el ordenamiento positivo respecto al tema objeto de su consulta, reiterándole igualmente que la orientación vertida por este Despacho, no reviste carácter vinculante.

Atentamente,


Rigoberto González Montenegro
Procurador de la Administración



RGM/jfm

La Procuraduría de la Administración sirve a Panamá, te sirve a ti.

*Apartado 0815-00609, Panamá, República de Panamá *Teléfonos: 500-3350, 500-3370 * Fax: 500-3310*

** E-mail: procadmon@procuraduria-admon.gob.pa Página Web: www.procuraduria-admon.gob.pa **