

REPÚBLICA DE PANAMÁ
ASAMBLEA LEGISLATIVA
LEGISPAN

Tipo de Norma: DECRETO

Número: 42

Referencia: 42

Año: 1978

Fecha(dd-mm-aaaa): 02-06-1978

Título: POR LA CUAL SE REGLAMENTA EL DERECHO A OPCION DE COMPRA EN EL ARTICULO 16 DE LA LEY N° 93 DE 4 DE OCTUBRE DE 1973.

Dictada por: MINISTERIO DE VIVIENDA

Gaceta Oficial: 18593

Publicada el: 07-06-1978

Rama del Derecho: DER. ADMINISTRATIVO , DER. CIVIL

Palabras Claves: Arrendamiento, Contratos, Vivienda, Propietario y tenedor

Páginas: 2

Tamaño en Mb: 0.540

Rollo: 23

Posición: 179

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

AÑO LXXV

PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA, MIERCOLES 7 DE JUNIO DE 1978

No. 18.593

CONTENIDO

MINISTERIO DE VIVIENDA

Decreto No. 42 de 2 de junio de 1978, por la cual se reglamenta el derecho consagrado en el artículo 16 de la Ley No. 93 de 4 de octubre de 1973.

Decreto No. 43 de 2 de junio de 1978, por la cual se reglamenta el derecho consagrado en el artículo 38 de la Ley No. 93 de 4 de octubre de 1973

Decreto No. 44 de 2 de junio de 1978, por la cual se reglamenta el canon de arrendamiento en cumplimiento del artículo 35 de la Ley No. 93 de 4 de octubre de 1973

AVISOS Y EDICTOS

MINISTERIO DE VIVIENDA

REGLAMENTASE UNOS ARTICULOS DE LA LEY No. 93 DE 4 DE OCTUBRE DE 1973

DECRETO No. 42
(De 2 de junio de 1978)

“Por la cual se reglamenta el derecho consagrado en el Artículo 16 de la Ley No. 93 de 4 de octubre de 1973.

EL ORGANO EJECUTIVO

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 16 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, establece que será el Organó Ejecutivo quien reglamentará la forma, requisitos y condiciones para que el arrendatario ejerza el derecho a opción de compra, cuando su habitación sea incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal;

Que es conveniente tanto para el Arrendador como para el Arrendatario la reglamentación del contenido del artículo 16 de la precitada Ley,

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Se reglamenta el derecho a opción de compra a que hace alusión el artículo 16 de la Ley 93 de 1973, en la siguiente forma:

Queda entendido que un edificio de arrendamiento se ha incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con el Decreto de Gabinete No. 217 del 26 de junio de 1970, en concordancia con la Ley 99 de 4 de

octubre de 1973 y cuando se haya cumplido los siguientes requisitos:

a) Cuando el Ministerio de Vivienda, mediante documentación lo declare apto para incorporarse a este Régimen, y

b) Cuando se encuentre debidamente inscrito en el Registro Público la Escritura de Constitución al Régimen de Propiedad Horizontal.

ARTICULO SEGUNDO: Para determinar los noventa (90) días que tiene el arrendatario en concepto de opción de compra del edificio, o parte del edificio que se haya incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, el arrendador o propietario solicitará por escrito al arrendatario que se ratifique o se decida dentro del término de los noventa (90) días a comprar o no el inmueble que es motivo de propuesta.

En esta notificación se indicará al arrendatario los datos concernientes a las inscripciones en el Registro Público y ratificará también el precio de venta acordado, si así lo hubiere sido, para la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

ARTICULO TERCERO: La evasión manifiesta, ya sea del arrendador como del arrendatario para la notificación del plazo sobre la opción de compra, será resuelta por la Dirección General de Arrendamiento que, luego de haber verificado tal evasión, queda facultada, a costas del solicitante, a un emplazamiento en periódicos de la localidad por el término de tres (3) días consecutivos, expresando las circunstancias del caso.

A partir de la notificación formal por cualquier conducto, el arrendatario gozará de un término de noventa (90) días calendarios para ejercer su derecho de opción, para la compra del apartamento. Término dentro del cual el beneficiario continuará pagando el canon mensual de alquiler.

ARTICULO CUARTO: La no notificación al propietario por parte del arrendatario de la decisión de aceptar o no la opción de compra dentro del término a que tiene derecho a ella, se entenderá como negativa la decisión, es decir, que no optará por comprar el apartamento, quedando en libertad, por ende, el propietario de vender a otra persona natural o jurídica distinta al arrendatario.

Parágrafo: El precio de venta del apartamento no podrá ser inferior al ofrecido al arrendatario. De no cumplirse con esta decisión, el

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

DIRECTOR

HUMBERTO SPADAFORA P.

OFICINA:

Editora Renovación, S.A., Vía Fernández de Córdoba (Vista
Hermosa). Teléfono 61-7894 Apartado Postal B-4
Panamá, 9-A República de Panamá.

AVISOS Y EDICTOS Y OTRAS PUBLICACIONES

Dirección General de Ingresos
Para Suscripciones ver a la Administración

SUSCRIPCIONES

Mínima: 6 meses: En la República: B/.18.00
En el Exterior B/.18.00
Un año en la República: B/.36.00
En el Exterior: B/.36.00

TODO PAGO ADELANTADO

Número suceso: B/.0.25 Señálase en la Oficina de Venta de
Impresos Oficiales. Avenida Eloy Alfaro 4-16.

arrendatario afectado podrá reclamar daños y perjuicios en los Tribunales Ordinarios de Justicia, independientemente de las sanciones que de oficio ó a petición de parte, impone la infracción de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

ARTICULO QUINTO: Cumplido el plazo de la opción de compra, conforme los preceptos de la presente reglamentación, el propietario queda facultado para promover la acción de desahucio respectiva. De igual manera, habiendo el arrendatario hecho uso de la opción respectiva sin formalizarla dentro de los sesenta (60) días siguientes de que habla el artículo sexto de esta reglamentación, podrá el arrendador promover la acción de desahucio respectiva.

Si la imposibilidad de formalizar el Contrato de compraventa se deba a causas imputables al propietario, los términos para tal formalización se suspenderán hasta tanto desaparezcan tales circunstancias.

ARTICULO SEXTO: De optar en el término correspondiente por comprar el departamento, el arrendatario deberá formalizar el contrato de compraventa dentro de los sesenta (60) días siguientes a los noventa (90) de la opción. Si en ese término no lo ha formalizado por causas no imputables al propietario, éste podrá solicitar el desahucio.

ARTICULO SEPTIMO: Este Decreto entrará a regir treinta (30) días después de su publicación.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 2 días del mes de junio de mil novecientos setenta y siete (1977).

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE,

Ing. DEMETRIO B. LAKAS
Presidente de la República

Licdo. TOMAS ALTAMIRANO DUQUE,
Ministro de Vivienda.

DECRETO No. 43
(De 2 de junio de 1978)

"Por la cual se reglamenta el derecho consagrado en el Artículo 38 de la Ley No. 93 de 4 de octubre de 1973,

EL ORGANO EJECUTIVO,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 38 de la Ley No. 93 de 4 de octubre de 1973, adicionado por el Artículo 4o. de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974, establece que el Organó Ejecutivo reglamentará todo lo relativo a la autorización de alza de los cánones de arrendamientos;

Que es necesario para darle cumplimiento al Artículo 38 de la Ley 93 de 1973, tal como quedó adicionado por la Ley 28 de 1974, establece un procedimiento adecuado para la tramitación y ejecución de las autorizaciones de alza de cánones de arrendamientos, en la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda.

DECRETA:

ARTICULO PRIMERO: Toda alza de cánones de arrendamiento, sujeta a la aplicación de la Ley No. 93 de 4 de octubre de 1973, reformada por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974, deberá para su validez, ser aprobada por la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, mediante resolución motivada.

ARTICULO SEGUNDO: Para fijar aumentos de cánones de arrendamientos, se considerará la relación existente entre la ganancia neta anual y el costo total del inmueble, entendiéndose por éste, el valor catastral del mismo.

ARTICULO TERCERO: En los inmuebles donde existen locales habitacionales y comerciales, el aumento de cánones de estos últimos, será fijado en una mayor cuantía dentro del aumento total autorizado.

ARTICULO CUARTO: Toda solicitud de aumento de canon de arrendamientos a que se refiere el artículo anterior, para ser tramitada, deberá ser presentada en papel sellado a la Comisión de Vivienda respectiva y, ésta la