

24 de junio de 2010
Nota No. 201-01-601 ✓

Licenciada



E.

S.

D.

*Ref. Préstamo de Interés
Preferencial – Domicilio del
Préstamo*

Licenciada



Por este medio, tenemos a bien dar respuesta a su solicitud fechada 07 de mayo de 2010, la cual nos consulta cuál será el criterio a aplicar por parte de la Dirección General de Ingresos frente al Interés Preferencial y que se plantea así:

NOS CONSULTA:

"En nuestra calidad de Entidad Bancaria, por medio de la presente, le hacemos llegar la siguiente consulta:

Los préstamos hipotecarios otorgados a profesionales que pertenecen a sectores gremiales puntuales tales como Educación, Salud, Policía entre otros, que en atención a su profesión y por la naturaleza misma del trabajo que éstos desarrollan, en algunas ocasiones son nombrados para trabajar temporalmente en lugares diferentes y/o distantes al lugar donde viven o donde se encuentran radicadas sus familias, *¿podrían calificar dentro del beneficio del Interés Preferencial, aún cuando uno de los requisitos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales, a saber que la vivienda adquirida sea de carácter permanente y habitual, no se cumple en su totalidad por razones del trabajo que éstos desempeñan?*

Quisiéramos conocer cuál sería el criterio de aplicación en estos casos especiales, a fin de no excluir innecesariamente a éstas personas de los beneficios a los que pudieran acogerse con los Préstamos Hipotecarios Preferenciales".

RESPUESTA:

A fin de brindar luces respecto del criterio que esta Dirección mantiene frente a la aplicación del Interés Preferencial para los préstamos hipotecarios ante casos especiales, como los de aquellos empleados públicos cuya movilidad laboral no

les permite un domicilio permanente, citamos el contenido de las normas relativas a tal evento:

LEY Nº 3 DE 1985
INTERES PREFERENCIAL

ARTICULO 2: Son elementos esenciales y requisitos únicos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales los siguientes, a saber:

a. Que el producto del préstamo se destine exclusivamente al financiamiento del precio de compra o de la construcción de la **residencia principal**, en la República de Panamá, del prestatario. El resaltado es nuestro.

LEY 29 DE 2008
MODIFICA LA LEY 03 DE 1985

Artículo 4. Se adiciona el artículo 3-A a la Ley 3 de 1985, así:

Artículo 3-A. Para los efectos de la presente Ley, los siguientes términos se entenderán así:

1. *Precio de compra.* Valor a pagar por el adquirente de la propiedad, que incluye terreno y mejoras. No se podrán financiar bajo el régimen de interés preferencial las compras de terrenos sin la existencia de mejoras.

2. *Precio de construcción.* Valor que paga el propietario de un inmueble con la finalidad de financiar la construcción de su **residencia principal**. El resaltado es nuestro.

3. *Residencia principal.* Vivienda de uso primario, cuya habitación es de carácter permanente y habitual. El resaltado es nuestro.

4. *Valor registrado.* El que aparece en la escritura de compraventa.

Como podrá observar el requirente, la ley de Interés Preferencial establece requisitos de indispensable cumplimiento para su aplicación, pero en ningún caso exige el ejercicio de una profesión u oficio en la circunscripción territorial de la respectiva vivienda objeto del préstamo.

Así, en los casos de aquellos funcionarios públicos, cuya movilidad laboral no les permite estabilidad o domicilio permanente, la ley misma no añade un criterio especial a ser aplicado.

A tales efectos, es el interesado o prestatario quien establece un domicilio habitual, ya sea para si mismo o sus congéneres y/o familiares, (esposa, hijos).

La Ley de Interés Preferencial, posee un implícito interés social, por lo que se entiende que su aplicación persigue otorgar mayor capacidad adquisitiva al interesado o bien, un significativo mejoramiento en su capacidad al procurarse una vivienda de carácter permanente o habitual.

De lo anterior se desprende, que el bien común es principal y por ende, todo aquel interesado; debe cumplir con los requisitos indispensables, como bien la cualidad de **residencia principal, habitual o permanente**.

En ese mismo orden de ideas, debemos citar lo atinente al domicilio de las personas naturales según el Código Civil panameño a partir del artículo 76 hasta el 81:

Artículo 76.

El domicilio civil de una persona esta en el lugar donde ejerce habitualmente un empleo, profesión, oficio o industria o donde tiene su principal establecimiento.

Artículo 77.

No se presume el ánimo de permanecer, ni se adquiere consiguientemente domicilio civil en el lugar, por el solo hecho de habitar un individuo por algún tiempo casa propia o ajena en él, si tiene en otra parte su hogar doméstico, o por otras circunstancias aparece que la residencia es accidental, como la del viajero, o la del que ejerce una comisión temporal, o la del que se ocupa en algún tráfico ambulante. Los que se hallen en ese caso se denominan transeúntes.

Artículo 78.

El domicilio civil no se muda por el hecho de residir el individuo largo tiempo en otra parte, voluntaria o forzosamente, conservando su familia y el asiento principal de sus negocios en el domicilio anterior.

Así, confinado por decreto judicial a un paraje determinado, retendrá el domicilio anterior, mientras conserve en él su familia y el principal asiento de sus negocios.

Artículo 79.

Se constituye también el domicilio por la manifestación que se haga ante la primera autoridad política del distrito, del ánimo de avecindarse en él.

Artículo 80.

La mera residencia hará las veces de domicilio civil, respecto de las personas que no lo tuvieron formalmente constituido en otra parte.

Artículo 81.

Puede estipularse un domicilio especial para el cumplimiento de actos o contratos determinados. La renuncia del domicilio si no va acompañada de elección de alguno especial, autoriza para perseguir al reo en el domicilio que tenía cuando ejecutó el acto o celebró el contrato o en el domicilio del acreedor.

Al observar el contenido de la norma, se aprecia efectivamente, que el domicilio de la persona natural, nace del acto de voluntad por parte de ésta; es decir, que independientemente de la movilidad, siempre que no exista la expresa voluntad de la parte interesada, el domicilio se entenderá como aquel que se constituyó previamente.

Sin otro particular quedo de usted,

Atentamente;


LIC. LUIS E. CUCALON
Director General de Ingresos

nac/jas

