

**MINISTERIO DE VIVIENDA
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE CONTRATOS**

**PROCEDIMIENTO DE REGISTRO DE CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTOS**

**PROCEDIMIENTO PARA CERTIFICACION DE
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA**

**PROCEDIMIENTO PARA AUTENTICACION DE
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS**

MARZO 2010

REPUBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE VIVIENDA
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CARLOS A. DUBOY S.
MINISTRO

JAIME FORD
VICE MINISTRO

DIRECCION ADMINISTRATIVA

MGTER. MARTIN SALAZAR BENITEZ
DIRECTOR ADMINISTRATIVO

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO INSTITUCIONAL

LICDA. ELSA E. HERNÁNDEZ N.
SUB JEFA DEL DEPARTAMENTO

ADONIS BUSTAMANTE

ARIANIS J. GARAGATE V.
TRANSCRIPCION E IMPRESIÓN POR COMPUTADORA

DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS

LICDA. AZALIA GARCÍA GÓMEZ
DIRECTORA

LIC. ALMA DE RODRIGUEZ
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE CONTRATOS

INDICE

• Procedimiento de Registro de Contratos de Arrendamiento Arrendamientos	5
Flujograma	8
Anexos	9
• Procedimiento para Certificación de Contratos de Arrendamientos de Vivienda	16
Flujograma	20
• Procedimiento para Autenticación de Contratos de Arrendamientos	22
Flujograma	25
Anexo	26
Base Legal	27

PROCEDIMIENTO DE REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS

**MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE CONTRATOS**

**PROCEDIMIENTO PARA REGISTRO DE CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTOS**

Interesado:

1. Compra formularios de **“Contrato de Arrendamiento”** según sea el caso (Anexo N° 1, 2 y 3) y **“Consignación de Depósito”** (Anexo N° 4). Llena ambos formularios y los entrega conjuntamente con los documentos exigidos al Departamento de Registro de Contratos.

“Contrato de Arrendamiento” en original y 3 copias:

Original y copia 1:	Arrendador o Administrador
Copia 2:	Arrendatario
Copia 3:	Departamento de Registro de Contratos

“Consignación de Depósito” en original y 2 copias:

Original:	Arrendador
Copia 1:	Departamento de Contabilidad
Copia 2:	Departamento de Recaudación

**DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
Departamento de Registro de Contratos
Oficinista Autorizado:**

2. Verifica los datos del Contrato y el formulario de **“Consignación de Depósito”** conforme a los requisitos. Da aprobación mediante sello.

**Departamento de Recaudación:
Usuario**

3. Presenta en caja el formulario de **“Consignación de Depósito”** sellado para efectuar el pago del depósito.

Cajero

4. Prepara el recibo de pago con los datos del Formulario de **“Consignación de Depósito”**.

Usuario:

5. Efectúa el pago en concepto de consignación de depósito.

**Departamento de Recaudación
Cajero**

6. Recibe el dinero, sella el recibo y el formulario de “**Consignación de Depósito**” y lo entrega al usuario.

Usuario

7. Regresa al Departamento de Registro de Contratos con el “**Recibo de Pago**” y la “**Consignación de Depósito**” (originales).

**Departamento de Registro de Contratos
Oficinista Autorizado**

8. Procede a sellar y aprobar el contrato.

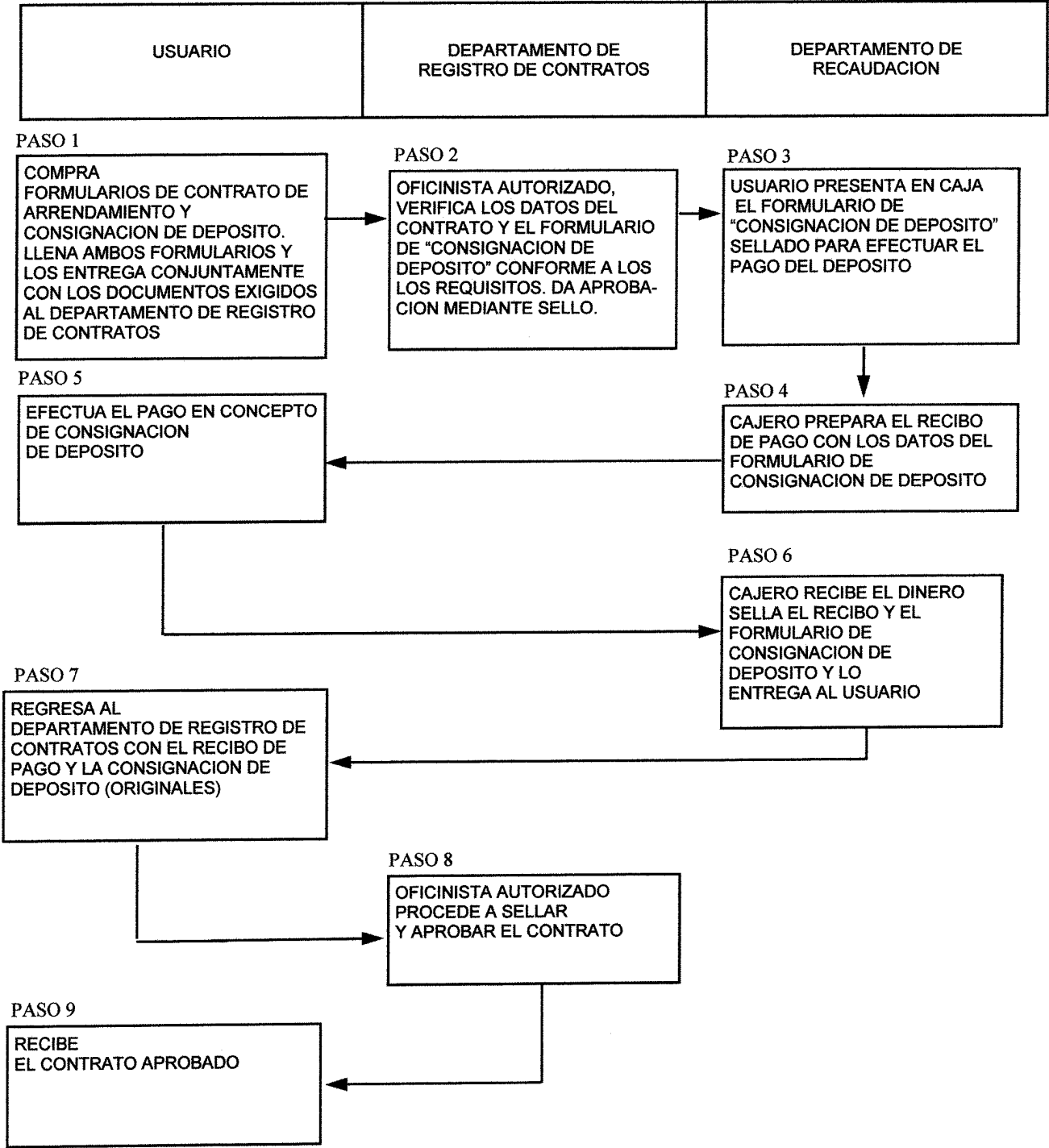
Interesado

9. Recibe el Contrato aprobado.

EH/AdeR/bdev – 21/nov./06

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
PROCEDIMIENTO PARA REGISTRO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS

FECHA: 15 DE MARZO 2010 PASOS: 9 DIAS: UNO



PREPARADO POR:
DEPTO. DE REGISTRO DE CONTRATOS
Y DEPTO. DE DESARROLLO INSTITUCIONAL



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
 (HABITACIONAL CON CANON HASTA B/.150.00)

SERIE		PROV.	TIPO	No. CONTRATO
0	1	8	A	

Entre los suscritos, a saber: _____
 portador de la cédula de identidad personal No. _____, con domicilio
 en _____

En representación de la Sociedad _____ ☐ Actuando en nombre propio.

RUC No. _____ por una parte, quien en adelante se denominará EL
 ARRENDADOR y por la otra _____
 portador de la cédula de identidad personal No. _____, con domicilio
 en _____

(anótese las generales completas incluyendo el No. de Seguro Social)

_____ ; quien en adelante se denominará EL
 ARRENDATARIO, celebran y firman el presente Contrato de Arrendamiento, de acuerdo con las
 cláusulas siguientes:

PRIMERA: EL ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO el (la) _____
 del edificio _____, ubicado (a) en _____
 (Calle, Plaza)

 (Corregimiento, Distrito, Ciudad)

_____ construido sobre la Finca
 No. _____, inscrita en el Registro Público, al Folio _____ del
 Tomo _____, Documento _____, Asiento _____ de la
 Sección de Propiedad, Provincia de _____.

SEGUNDA: EL ARRENDATARIO sólo podrá utilizar el (la) _____ arrendado (a)
 para vivienda _____.

TERCERA: El término de este Contrato será de _____, contados a partir
 del día _____ del mes de _____ de 2, _____. Una vez vencido
 éste, EL ARRENDATARIO tendrá derecho a que se le prorrogue por igual término, en caso de
 que al vencerse el Contrato estuviera al día en sus pagos.

CUARTA: EL ARRENDATARIO conviene en pagar en concepto de canon de arrendamiento del
 bien arrendado, la suma mensual de _____
 (B/. _____).

QUINTA: EL ARRENDATARIO conviene en no subarrendar sin el permiso previo y expreso del
 ARRENDADOR.

SEXTA: EL ARRENDATARIO se obliga a no transferir los derechos que surjan de ese Contrato.

SEPTIMA: EL ARRENDATARIO declara que habitarán con él en el inmueble arrendado, las
 siguientes personas:

OCTAVA: EL ARRENDATARIO conviene en:

- a) Usar el inmueble como diligente padre de familia;
- b) No efectuar mejoras o cambios en el inmueble arrendado, sin el consentimiento previo y
 expreso del ARRENDADOR;

- c) Permitir al ARRENDADOR, previa notificación, que realice inspecciones periódicas durante las horas diurnas al inmueble arrendado para verificar sus condiciones, a fin de determinar las reparaciones de conservación del mismo;
- d) Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estipulado;
- e) Comunicar al ARRENDADOR en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen al inmueble arrendado;
- f) Permitir la realización de las reparaciones urgentes o necesarias del bien arrendado;
- g) Pagar los gastos que el ARRENDADOR tenga que efectuar en concepto de reparaciones de los daños causados al inmueble arrendado cuando estos le sean imputables.

NOVENA: EL ARRENDADOR conviene en:

- a) Conservar el bien inmueble arrendado en condiciones higiénicas y, de seguridad adecuadas, a juicio de las oficinas públicas correspondientes;
- b) Efectuar las reparaciones necesarias a fin de conservar el inmueble arrendado y sus instalaciones en estado de servir para el uso a que ha sido destinado.
- c) Garantizar al ARRENDATARIO el goce pacífico del bien inmueble arrendado por todo el tiempo que dure el Contrato;
- d) Procurar al ARRENDATARIO el suministro de agua potable;
Mantener el alumbrado y limpieza de las áreas comunes, tales como pasillos, zaguanes, escaleras vestíbulos, etc.

DECIMA: EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar un depósito equivalente a un (1) mes de canon de arrendamiento, o sea la suma de _____ (B/. _____).

En el entendimiento de que este depósito no devengará interés. Esta suma será entregada a la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, a cuyo cargo estará su control y manejo y será devuelta a su depositante al terminar el Contrato de Arrendamiento, salvo en caso de reclamo por parte del ARRENDADOR, de cánones adeudados o daños causados por el ARRENDATARIO, distintos de aquellos debido al uso o desgaste normal de los bienes; estas circunstancias deberán ser comprobadas.

UNDECIMA: EL ARRENDATARIO podrá renunciar en cualquier tiempo al término y prórroga del contrato pero tienen la obligación de dar al ARRENDADOR aviso previo escrito no menor de (30) días calendarios precedentes a la desocupación de la vivienda. La omisión del aviso dará lugar a que se entregue al arrendador el total o parte del depósito proporcional al número de días dejados de avisar. Queda entendido que el término de duración y el de prórroga del contrato, en caso de haberse pactado ésta, es obligatorio para el ARRENDADOR y renunciable para el ARRENDATARIO en las condiciones descritas en esta Cláusulas, conforme al Artículo 10 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

DUODECIMA: EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO también convienen en lo siguiente:

Para constancia se firma el presente Contrato de Arrendamiento, en la ciudad de _____ a los _____ días del mes de _____ de dos mil _____ (_____).

EL ARRENDADOR
Cédula _____

EL ARRENDATARIO
Cédula _____



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
(HABITACIONAL CON CANON SUPERIOR A LA SUMA DE B/.150.00)

SERIE		PROV.	TIPO	No. CONTRATO
0	1	8	B	

Entre los suscritos, a saber: _____
portador de la cédula de identidad personal No. _____, con domicilio
en _____.

☐ Actuando en nombre propio.

En representación de la Sociedad _____,
RUC No. _____ por una parte, quien en adelante se denominará EL
ARRENDADOR y por la otra _____
portador de la cédula de identidad personal No. _____, con domicilio
en _____

(anótese las generales completas incluyendo el No. de Seguro Social)

_____ ; quien en adelante se denominará EL
ARRENDATARIO, celebran y firman el presente Contrato de Arrendamiento, de acuerdo con las
cláusulas siguientes:

PRIMERA: EL ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO el (la) _____
(Apartamento o Casa)
del edificio _____, ubicado (a) en _____
(Calle, Plaza)

(Corregimiento, Distrito, Ciudad)

_____ construido sobre la Finca
No. _____, inscrita en el Registro Público, al Folio _____ del
Tomo _____, Documento _____, Asiento _____ de la
Sección de Propiedad, Provincia de _____.

SEGUNDA: EL ARRENDATARIO sólo podrá utilizar el (la) _____ arrendado (a)
para vivienda _____.

TERCERA: El término de este Contrato será de _____, contados a partir
del día _____ del mes de _____ de 2, _____.

CUARTA: EL ARRENDATARIO conviene en pagar en concepto de canon de arrendamiento del
bien arrendado, la suma mensual de _____
(B/. _____).

QUINTA: EL ARRENDATARIO conviene en no subarrendar sin el permiso previo y expreso del
ARRENDADOR, conforme establece el Artículo 19 de la Ley 93 del 4 de octubre de 1973.

SEXTA: EL ARRENDATARIO declara que habitarán con él en el inmueble arrendado, las
siguientes personas:

SEPTIMA: EL ARRENDATARIO conviene en:

- a) Usar el inmueble como diligente padre de familia;
- b) No efectuar mejoras o cambios en el inmueble arrendado, sin el consentimiento previo y
expreso del ARRENDADOR;

- c) Permitir al ARRENDADOR, previa notificación, que realice inspecciones periódicas durante las horas diurnas al inmueble arrendado para verificar su estado de conservación, a fin de determinar las reparaciones que sean necesarias;
- d) Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estipulado;
- e) Comunicar al ARRENDADOR en el menor tiempo posible, cualquier perturbación, usurpación o daños que se causen al inmueble arrendado;
- f) Permitir la realización de las reparaciones urgentes o necesarias del bien arrendado;
- g) Pagar los gastos que el ARRENDADOR tenga que efectuar en concepto de reparaciones de los daños causados al inmueble arrendado cuando estos le sean imputables.

OCTAVA: EL ARRENDADOR conviene en:

- a) Conservar el bien inmueble arrendado en condiciones higiénicas y, de seguridad adecuadas;
- b) Efectuar las reparaciones necesarias a fin de conservar el inmueble arrendado y sus instalaciones en estado de servir para el uso a que ha sido destinado.
- c) Garantizar al ARRENDATARIO el goce pacífico del bien inmueble arrendado por todo el tiempo que dure el Contrato;

NOVENA: EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar un depósito equivalente a un (1) mes de canon de arrendamiento, o sea la suma de _____ (B/ _____).

Este depósito no devengará interés. Esta suma será entregada a la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, a cuyo cargo estará su control y manejo y será devuelta a su depositante al terminar el Contrato de Arrendamiento, salvo en caso de reclamo por parte del ARRENDADOR, por concepto de cánones adeudados o daños causados por el ARRENDATARIO, que no sean debido al uso o desgaste normal de los bienes.

DECIMA: EL ARRENDATARIO podrá renunciar en cualquier tiempo al término y prórroga del contrato pero tienen la obligación de dar al ARRENDADOR aviso previo escrito no menor de (30) días calendarios precedentes a la desocupación de la vivienda. La omisión del aviso dará lugar a que se entregue al arrendador el total o parte del depósito proporcional al número de días dejados de avisar. Queda entendido que el término de duración y el de prórroga del contrato, en caso de haberse pactado ésta, es obligatorio para el ARRENDADOR y renunciable para el ARRENDATARIO en las condiciones descritas en esta Cláusulas, conforme al Artículo 10 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

UNDECIMA: En caso de que el edificio se incorpore al Régimen de Propiedad Horizontal, el ARRENDATARIO tendrá preferencia en la operaciones de compra – venta que se verifiquen sobre el bien inmueble objeto del arrendamiento, en los términos establecidos por el Artículo 16 de la Ley 93 del 4 de octubre de 1973, y por las reglamentaciones que sobre dicho artículo haya hecho el Organo Ejecutivo.

DUODECIMA: EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO también convienen en lo siguiente:

Para constancia se firma el presente Contrato de Arrendamiento, en la ciudad de _____ a los _____ días del mes de _____ de dos mil _____ (_____).

EL ARRENDADOR
Cédula _____

EL ARRENDATARIO
Cédula _____



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
 (COMERCIAL, INDUSTRIAL, PROFESIONAL O DOCENTE)

SERIE		PROV.	TIPO	No. CONTRATO
0	1	8	C	

Entre los suscritos, a saber: _____
 portador de la cédula de identidad personal No. _____, con domicilio
 en _____

_____ ☐ Actuando en nombre propio.
 En representación de la Sociedad _____,
 RUC No. _____ por una parte, quien en adelante se denominará EL
 ARRENDADOR y por la otra _____
 portador de la cédula de identidad personal No. _____, ☐ Actuando
 en nombre propio. En representación de la Sociedad _____
 _____ RUC No. _____;
 quien en adelante se denominará EL ARRENDATARIO, celebran y firman el presente Contrato de
 Arrendamiento, de acuerdo con las cláusulas siguientes:

PRIMERA: EL ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO el _____
 (Local)
 del edificio _____, ubicado (a) en _____
 (Calle, Plaza)

 (Corregimiento, Distrito, Ciudad)

_____ construido sobre la Finca
 No. _____, inscrita en el Registro Público, al Folio _____ del
 Tomo _____, Documento _____, Asiento _____ de la
 Sección de Propiedad, Provincia de _____.

SEGUNDA: EL ARRENDATARIO sólo podrá utilizar el _____ arrendado
 para _____

TERCERA: El término de este Contrato será de _____, contados a partir
 del día _____ del mes de _____ de 2, _____.

CUARTA: EL ARRENDATARIO conviene en pagar en concepto de canon de arrendamiento del
 bien arrendado, la suma mensual de _____
 (B/. _____).

QUINTA: EL ARRENDATARIO se obliga a depositar el equivalente A un (1) mes de Canon de
 Arrendamiento, o sea la suma de _____
 (B/. _____).

Este depósito no devengará interés. Esta suma será entregada a la Dirección General de
 Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, a cuyo cargo estará su control y manejo y será devuelta
 a su depositante al terminar el Contrato de Arrendamiento, salvo en caso de reclamo por parte del
 ARRENDADOR, por concepto de cánones adeudados o daños causados por el
 ARRENDATARIO, que no sean debido al uso o desgaste normal de los bienes.

d Horizontal
ue se verifio

[illegible]

EL ARRENDADOR

Cédula _____

Cédula _____



NOMBRE DEL ARRENDADOR _____ de 20 _____

DISTRITO _____ APTDO. _____ TELEFONO _____ DIRECCION _____

[illegible]

Declaro bajo la gravedad del juramento y con pleno conocimiento de las sanciones que la ley impone por el falso testimonio al tenor de lo establecido en la Ley No. 93 de 4 de Octubre de 1973, que la información contenida en este documento es correcto.

<u>PARA USO DE LA OFICINA</u>	
Fecha de Pago: _____	_____
Recibo No. _____	_____
_____	CAJERO

FIRMA DEL ARRENDADOR

CEDULA NO.

Imp. Secc de Rep. Doc. MiVi

**PROCEDIMIENTO PARA
CERTIFICACION DE CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA**

**MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE CONTRATOS**

**PROCEDIMIENTO PARA CERTIFICACION DE CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA**

Interesado, Arrendador, Arrendatario, Juzgado o Administrador

1. Presenta “**Solicitud de Certificación de Contrato**” en papel simple 8 ½ x 13 habilitado con B/.4.00 en timbres fiscales, en original y 2 copias

Original: Interesado

Copia 1 : Despacho del Director

Copia 2 : Departamento de Registro de Contratos

DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS

Despacho del Director

Secretaria

2. Recibe “**Solicitud de Certificación de Contrato**” la registra en el libro control de entrada.

Director

3. Autoriza la certificación.

Secretaria

4. Envía la “**Solicitud de Certificación de Contrato**” autorizada por el Director al Departamento de Registro de Contratos.

Departamento de Registro de Contratos

Secretaria

5. Recibe la “**Solicitud de Certificación de Contrato**” autorizada por el Director y localiza el contrato.

Jefe

6. Hace certificación en la “**Solicitud de Certificación del Contrato**” una vez comprobada la existencia o no del contrato.

Secretaria

7. Envía la “**Solicitud de Certificación del Contrato**” certificada, para la firma del Director.

Despacho del Director

Secretaria

8. Recibe la “**Solicitud de Certificación del Contrato**” certificada. Registra en el libro control de entrada.

Director

9. Firma la “**Solicitud de Certificación del Contrato**” certificada.

Secretaria

10. Registra salida de la “**Solicitud de Certificación del Contrato**” certificada y la envía al Departamento de Registro de Contratos

Departamento de Registro de Contratos

Secretaria

11. Recibe la “**Solicitud de Certificación del Contrato**” certificada y dirige al interesado a la caja para el pago por concepto de la certificación.

Interesado, Arrendador, Arrendatario, Juzgado o Administrador

12. Paga en Caja el importe correspondiente (B/.2.00).

Departamento de Recaudación

Cajero

13. Recibe el dinero, emite recibo en original y 2 copias (anexo N° 1), sella (pagado) la “**Solicitud de Certificación de Contrato**”, certificada.

Original: Interesado
Copia 1 : Departamento de Recaudación
Copia 2 : Departamento de Contabilidad

Departamento de Registro de Contratos
Secretaria

14. Entrega al interesado la “**Solicitud de Certificación de Contrato**” certificada.

Interesado, Arrendador, Arrendatario, Juzgado o Administrador

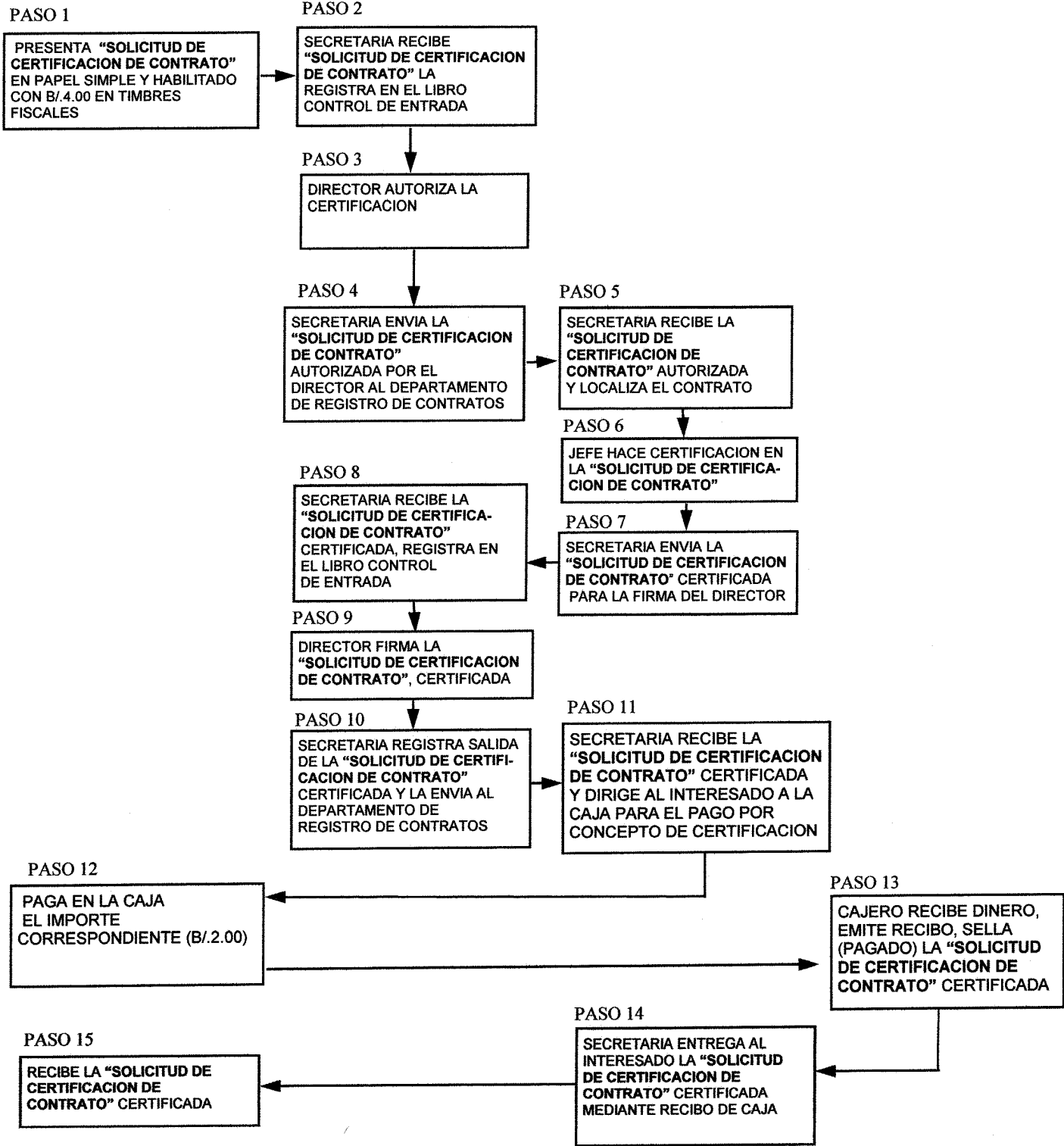
15. Recibe la “**Solicitud de Certificación de Contrato**” certificada.

EH/AdeR/bdev/ - 21/nov./06.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
PROCEDIMIENTO PARA CERTIFICACION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS
DE VIVIENDA

FECHA: 15 DE MARZO 2010 PASOS:15 DIAS: UNO

INTERESADOS ARRENDADORES ARRENDATARIOS JUZGADOS Y ADMINISTRADORES	DESPACHO DEL DIRECTOR	DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE CONTRATOS	DEPARTAMENTO DE RECAUDACION
---	-----------------------	--	--------------------------------



PREPARADO POR:
DEPTO. DE REGISTRO DE CONTRATOS
Y DEPTO. DE DESARROLLO INSTITUCIONAL



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPOSITOS DE ARRENDAMIENTOS

RECIBO

Nº

Anexo Nº 1

Recibí de _____ de _____ de _____

La suma de _____ (Arrendador)

En concepto de depósitos de cuartos ☐ B/.
de las casas Nos. _____ apartamientos ☐ Locales ☐

_____ ubicada en _____

Arrendatario: _____

Arrendatario: _____

Contrato No. _____

IMP. MVI

FIRMA CALERO

F-14.700-3

Imp. en la Secc. de Rep.

**PROCEDIMIENTO PARA
AUTENTICACION DE CONTRATOS
DE ARRENDAMIENTOS**

**MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE CONTRATOS**

**PROCEDIMIENTO PARA AUTENTICACION DE CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTOS**

Interesado, Arrendador o Arrendatario

1. Solicita copia autenticada del contrato mediante nota al Departamento de Registro de Contratos.

**DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
Departamento de Registro de Contratos
Oficinista o Archivista**

2. Localiza contrato solicitado.

Oficinista o Archivista

3. Dirige al interesado a la caja para el pago del importe correspondiente a la autenticación.

**Departamento de Recaudación
Cajero**

4. Recibe dinero por autenticación, emite recibo, lo sella, en original y 2 copias (anexo N° 1):

Original:	Interesado
Copia rosada:	Departamento de Recaudación
Copia celeste:	Departamento de Contabilidad

Interesado, Arrendador o Arrendatario

5. Presenta recibo de pago por la autenticación al Departamento de Registro de Contratos.

**Departamento de Registro de Contratos
Secretaria**

6. Envía la copia del Contrato junto al original, con el recibo de pago para que sea autenticada al despacho del Director.

Despacho del Director
Secretaria

7. Procede a la autenticación de la copia del contrato y la envía al Departamento de Registro de Contratos nuevamente.

Departamento de Registro de Contratos
Secretaria

8. Hace entrega al interesado de la copia autenticada del contrato.

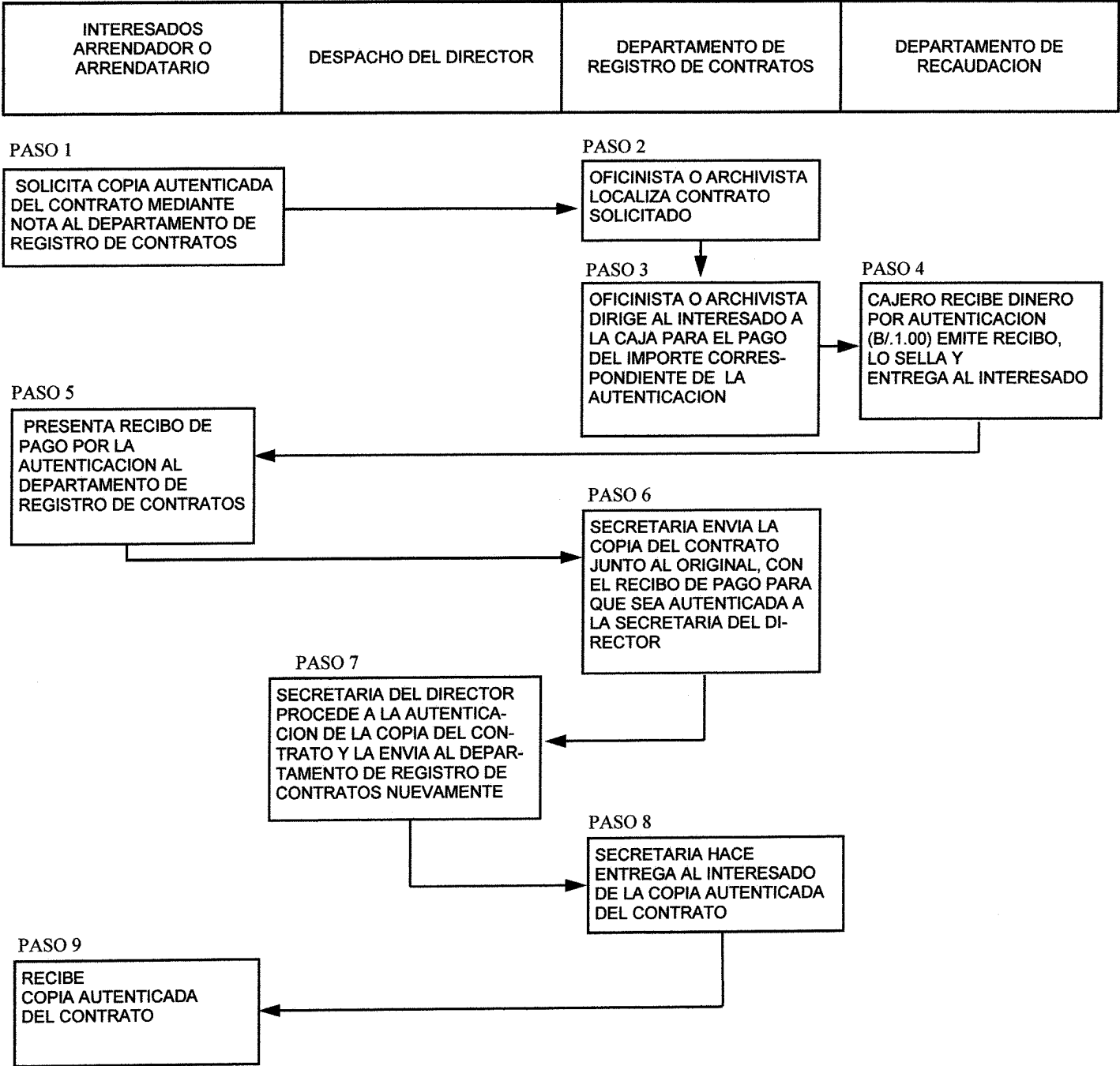
Interesado, Arrendador o Arrendatario

9. Recibe copia autenticada del contrato.

EH/AdeR/bdev – 21/nov./06

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCION GENERAL DE ARRENDAMIENTOS
PROCEDIMIENTO PARA AUTENTICACION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS

FECHA: 15 DE MARZO 2010 PASOS:9 DIAS: UNO





MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION DE ARRENDAMIENTO
FONDO DE ADMINISTRACION

Nº 107842

FECHA

--	--	--

RECIBO DE

--

LA SUMA DE

--	--	--

EN CONCEPTO DE:
VENTAS DE FORMULARIOS

CERTIFICACIONES

--

- | |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
- ▶ Contrato Regular
 - ▶ Contrato Superior
 - ▶ Contrato Comercial
 - ▶ Consignación
 - ▶ Devolución
 - ▶ Declaración Jurada
 - ▶ Lanzamiento
 - ▶ Otros

- AUTENTICACION
- | |
|--|
| |
| |
| |
| |
- ▶ Devolución
 - ▶ Recibo
 - ▶ Contrato
 - ▶ Otros

- COPIAS
- | |
|--|
| |
| |
- ▶ Regular
 - ▶ Planos

CAJERO

BASE LEGAL

- Ley N° 93 de 4 de Octubre de 1973
- Decreto Ejecutivo N° 87 de 28 de Septiembre de 1993
- Decreto Ejecutivo N° 294 de 7 de Diciembre de 1994
- Decreto Ejecutivo N° 7 de 10 de Enero de 1995
- Resolución 20 -77 de 5 de Abril de 1977

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

AÑO LXX

PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA, LUNES 22 DE OCTUBRE DE 1973

No. 17.456

CONTENIDO

Consejo Nacional de Legislación

Ley No. 93 de 4 de Octubre de 1973, por el cual se dictan medidas sobre los arrendamientos y se crea en el Ministerio de Vivienda, la Dirección General de Arrendamientos.

Ley No. 94 de 4 de Octubre de 1973, por medio de la cual se establece y reglamenta la Contribución de Mejoras por valorización.

Ley No. 95 de 4 de Octubre de 1973, por la cual se reglamenta el Desarrollo de las Areas Sujetas a Renovación Urbana.

Ley No. 96 de 4 de Octubre de 1973, por la cual se modifica el Parágrafo del Artículo I de la Ley No. 64 de 18 de diciembre de 1961.

Ley No. 97 de 4 de Octubre de 1973, por la cual se establece el descuento obligatorio para el pago de la vivienda.

Ley No. 98 de 4 de Octubre de 1973, por el cual se reglamenta el procedimiento para condenar o rehabilitar casas en áreas urbanas.

Ley No. 99 de 4 de Octubre de 1973, por el cual se modifica los artículos 29 y 30 del Decreto de Gabinete No. 217 de 26 de junio de 1970.

Ley No. 100 de 4 de Octubre de 1973, por el cual se establecen exenciones de impuestos para casa o edificios destinados a Habitaciones populares.

Ley No. 101 de 4 de Octubre de 1973, por la cual se adiciona un acápite al artículo 708 del Código Fiscal.

Ley No. 102 de 4 de Octubre de 1973, por el cual se crea una exención de Pago del Impuesto de asignaciones hereditarias y Donaciones.

Ley No. 103 de 4 de Octubre de 1973, por la cual se reforma los artículos 7o. y 8o. de la Ley No. 10 de 25 de enero de 1973.

Ley No. 104 de 4 de Octubre de 1973, por la cual se reforma el Artículo 33 del Decreto de Gabinete 238 de 2 de Julio de 1970.

Avisos y Edictos.

Consejo Nacional de Legislación

DICTANSE MEDIDAS SOBRE LOS ARRENDAMIENTOS

LEY No. 93
(de 4 de octubre de 1973)

Por la cual se dictan medidas sobre los arrendamientos y se crea en el Ministerio de

Vivienda, la Dirección General de Arrendamientos.

EL CONSEJO NACIONAL DE LEGISLACION

DECRETA

CAPITULO I

ARTICULO 1.--- Es de orden público el arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes, que se regula por medio de esta Ley.

ARTICULO 2.--- Esta Ley regula, igualmente, los subarrendamientos y se aplica al arrendamiento de cuartos y apartamentos amueblados.

ARTICULO 3.--- Se excluye de la aplicación de esta Ley aquellos bienes inmuebles arrendados cuyo canon de arrendamiento sea establecido por día, tales como: hoteles, moteles, casas de hospedaje y pensiones. Las viviendas en los centros de verano que se arriendan por temporada también quedan excluidas, siempre que el término de arrendamiento con las prórrogas si éste es el caso, no sea superior a seis (6) meses.

ARTICULO 4.--- No se podrá negar el arrendamiento de los bienes inmuebles a que se refiere esta Ley, por razón de raza, estado civil, sexo, nacionalidad, edad, color, credo político o religioso, o por tener niños el arrendatario.

ARTICULO 5.--- Todo contrato de arrendamiento deberá formalizarse por escrito en formatos suministrados por la Dirección General de Arrendamientos, y expresará: fecha, nombres, apellidos, números de cédula de identidad personal y domicilios de los contratantes; el bien inmueble o parte del que comprenda el arrendamiento con expresión del número, calle o plaza y corregimiento en que esté ubicado; número catastral de la finca, tomo, y folio de su inscripción y cualesquiera otras indicaciones sobre la misma; valor en dinero que representa el canon de arrendamiento, aunque se convenga el pago en servicios o en especies distintas; el término de duración; y el destino que se le da al inmueble arrendado.

ARTICULO 6.--- EL ARRENDADOR tiene la obligación de entregar a la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su firma, una copia de todo Contrato de Arrendamiento que celebre. La omisión del Arrendador de presentar copia del Contrato, o la negativa del arrendatario a firmarlo cuando esté ocupando el inmueble, será causal de sanción de acuerdo con lo establecido en

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

DIRECTOR
HUMBERTO SPADAFORA P

OFICINA:

Editora Renovación, S.A., Vía Fernández de Córdoba (Vista Hermosa). Teléfono 61-8994, Apartado Postal 8-4 Panamá, 9-A República de Panamá.

AVISOS EDICTOS Y OTRAS PUBLICACIONES

Dirección General del Ingresos
Para Suscripciones ver a La Administración.

SUSCRIPCIONES

Mínima: 6 meses: En la República: B/6.00

En el Exterior B/8.00

Un año en la República: B/10.00

En el Exterior: B/12.00

TODO PAGO ADELANTADO

Número suelto: B/0.05. Solicítese en la Oficina de Ventas de Impresos Oficiales. Avenida Eloy Alfaro 4 16.

esta ley. Las disposiciones de este artículo también se aplicarán al subarrendamiento.

ARTICULO 7.— No se considera violación del contrato de arrendamiento, el hecho de que en una casa arrendada para habitación, sus ocupantes ejerzan el oficio o profesión del cual derivan sus ingresos, siempre que el ejercicio de éstos no viole disposiciones legales vigentes, ocasione gastos adicionales al arrendador o perturbe la paz y tranquilidad de los vecinos.

ARTICULO 8.— Todas las casas destinadas para habitación deben reunir las condiciones de higiene, salubridad y seguridad previstas en la Ley.

ARTICULO 9.— Ningún contrato de arrendamiento o la prórroga de él, podrá celebrarse por un término menor de tres (3) años; el arrendatario tendrá derecho a que se le prorrogue, por igual término, en caso de que al vencerse el contrato estuviera al día en sus pagos. Si el arrendador rehusare recibir el importe del canon de arrendamiento, el arrendatario podrá depositarlo en la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda. La constancia correspondiente que se le expida acreditará haber verificado sus pagos y para todos los efectos legales se entenderá prorrogado el contrato.

ARTICULO 10.— El término de duración y el de prórroga del contrato de arrendamiento es obligatorio para el arrendador y renunciable para el arrendatario en cualquier tiempo, sin otra obligación que un aviso previo.

El arrendador deberá notificar a la Dirección General de Arrendamientos la prórroga de todo contrato según lo establecido en el Artículo 6 de esta Ley. La omisión de esta notificación no afectará la prórroga automática del contrato.

ARTICULO 11.— El canon de arrendamiento se pagará por mes vencido.

ARTICULO 12.— Queda prohibido exigir del arrendatario retribución alguna en cualquier forma que ésta sea, fuera del importe del canon de arrendamiento correspondiente.

ARTICULO 13.— En los Contratos de Arrendamiento que se celebren a partir de la vigencia de esta Ley, es obligación de todo arrendatario salvo las excepciones que establezca el Ministerio de Vivienda, consignar por conducto del arrendador una suma igual al canon de arrendamiento en concepto de depósito. Esta suma será entregada a la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, a cuyo cargo estará su control y manejo, y será devuelta a su depositante al terminar el contrato de arrendamiento, salvo el caso de reclamo por parte del propietario de cánones adeudados o daños causados por el arrendatario distintos a aquellos debidos al uso o desgaste normal de los bienes; estas circunstancias deberán ser debidamente comprobadas.

La Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda reglamentará la forma y fecha en que deberán verificarse los depósitos a que se refiere este artículo.

ARTICULO 14. No podrá estipularse en los contratos de arrendamiento:

1. La obligación para el arrendatario de pagar el canon de arrendamiento por adelantado;

2. La obligación de pagar cualquier suma adicional al canon de arrendamiento estipulado en el contrato; y

3. La renuncia a cualesquiera de los derechos contenidos en las disposiciones de esta Ley.

ARTICULO 15. Son nulas y, por lo tanto, no obligan a los contratantes, aunque se expresen en un contrato de arrendamiento o en otro pacto cualquiera, las estipulaciones que impliquen renuncia, disminución, adulteración o dejación de derecho alguno reconocido a favor del arrendatario.

ARTICULO 16.— A partir de la vigencia de esta Ley los arrendatarios de edificios de arrendamiento que se incorporen al Régimen de Propiedad Horizontal, tendrán preferencia en las operaciones de compra-venta que se verifiquen sobre el bien inmueble objeto del arrendamiento. La opción que por este medio se establece a favor del arrendatario tendrá un plazo máximo de noventa (90) días. Si el arrendatario no hace uso de la opción y deba abandonar el inmueble, tendrá derecho a gozar de los plazos que se establecen en los Artículos 47 y 48 de esta Ley y el arrendador no podrá vender a una persona distinta a un precio inferior al solicitado al arrendatario. El Organismo Ejecutivo reglamentará la forma, requisitos y condiciones para el ejercicio de este derecho.

ARTICULO 17.— En todos los casos de venta o traspaso por cualquier otro título de un bien inmueble dado en arrendamiento, el comprador o adquirente queda obligado a respetar los contratos de arrendamiento existentes celebrados por el vendedor, siempre y cuando no vayan en contra de

No. 17.456

las disposiciones de esta Ley.

ARTICULO 18.-- Los arrendatarios no podrán transferir los derechos que surjan de los contratos de arrendamiento celebrados de acuerdo con las formalidades de esta Ley.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el cónyuge, hijos o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad que habiten con el arrendatario, en caso de muerte de éste, se subrogarán en todos los derechos y obligaciones, sin necesidad de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento. Igualmente, cuando por causa justificada el arrendatario se mude del inmueble, los parientes que convivan con él podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del contrato.

CAPITULO II

DE LOS SUBARRENDAMIENTOS

ARTICULO 19.-- Todo Contrato de subarrendamiento deberá contar siempre con el consentimiento previo y expreso del arrendador. En los contratos de arrendamiento de locales comerciales, profesionales, industriales y docentes, no será válida la cláusula que prohíba el subarrendamiento.

ARTICULO 20.-- Los bienes inmuebles podrán subarrendarse total o parcialmente. El subarrendamiento total recaerá sobre todo el inmueble con inclusión de las áreas destinadas a los servicios y habrá de celebrarse con una sola persona. El subarrendamiento parcial podrá serlo de una o más habitaciones o locales y con distintas personas.

ARTICULO 21.-- La autorización del arrendador para subarrendar no dará lugar al aumento del canon de arrendamiento. Es prohibido el subarrendamiento siempre que signifique, en razón del canon de arrendamiento que se fije, un beneficio adicional para el arrendador o un beneficio directo para el subarrendador. Lo dispuesto en este artículo no tendrá aplicación respecto a los locales comerciales, profesionales, industriales y docentes.

CAPITULO III

DEL TRASPASO DE ESTABLECIMIENTOS
COMERCIALES, PROFESIONALES,
INDUSTRIALES Y DOCENTES

ARTICULO 22.-- En los casos de traspasos que a cualquier título se realicen sobre negocios o establecimientos comerciales, oficinas profesionales, o establecimientos industriales y docentes, ubicados en los bienes inmuebles a que se refiere esta Ley, el adquirente de aquellos se subrogará en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento. El arrendatario notificará por escrito al arrendador, a su apoderado, o administrador, su decisión de traspasar el establecimiento.

CAPITULO IV

DEL ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO
DE CUARTOS Y APARTAMIENTOS
AMUEBLADOS

ARTICULO 23.-- Los arrendamientos de

cuartos, apartamentos o casas amueblado destinados para habitación se regirán por los preceptos de los artículos de este capítulo y las disposiciones generales de esta Ley.

ARTICULO 24.-- En los Contratos de Arrendamiento a que se refiere este capítulo se determinará separadamente la parte del canon de arrendamiento correspondiente a la vivienda y al mobiliario.

ARTICULO 25.-- La parte del canon de arrendamiento relativo al mobiliario no podrá exceder del importe del canon de arrendamiento que legalmente corresponda a la vivienda. Si excediere de este límite, el arrendatario, mientras continúe vigente el arriendo podrá pedir la revisión del canon de arrendamiento pactado o la novación del contrato, dejándolo subsistente sólo respecto de la vivienda, así como el reintegro de las cantidades que indebidamente hubiere abonado el arrendador por tal concepto.

La Dirección General de Arrendamientos establecerá las tarifas para el cobro de la parte del canon de arrendamiento correspondiente a muebles.

ARTICULO 26.-- Si fuere insuficiente o inadecuado el mobiliario entregado al arrendatario, éste, mientras subsista el contrato, podrá exigir del arrendador el complemento de aquel y el reintegro de las cantidades que indebidamente le hubiere abonado por dicha causa.

ARTICULO 27.-- El Ministerio de Vivienda reglamentará los casos en que las viviendas a que se refiere este capítulo podrán ser subarrendadas.

CAPITULO V

OBLIGACIONES Y DERECHOS
DEL ARRENDADOR

ARTICULO 28.-- El arrendador está obligado a:

1. Conservar el bien inmueble arrendado en condiciones higiénicas y de seguridad adecuadas, a juicio de las oficinas públicas correspondientes;

2. Efectuar las reparaciones necesarias a fin de conservar el inmueble arrendado y sus instalaciones en estado de servir para el uso a que ha sido destinado;

3. Prorrogar o subrogar el contrato de arrendamiento de acuerdo con las disposiciones que establece esta Ley;

4. Garantizar al arrendatario en el goce pacífico del bien inmueble arrendado por todo el tiempo del contrato;

5. Procurar al arrendatario el suministro de agua potable;

6. Mantener el alumbrado y limpieza de las áreas comunes tales como: pasillos, zaguanes, escaleras y vestíbulos; y

7. Entregar a la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, una copia firmada de cada contrato de arrendamiento que celebre, y notificarle su prórroga o subrogación.

ARTICULO 29.-- Serán por cuenta del propietario los gastos que se causen en cumplimiento de las obligaciones que se expresan en el Artículo anterior.

ARTICULO 30.— El arrendador tiene derecho a:

1. Percibir el valor del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas en el contrato;
2. Recibir el valor del canon de arrendamiento mediante descuento directo del salario del arrendatario en la forma y casos previstos en la Ley;
3. Solicitar el lanzamiento o notificar el desahucio del arrendatario en los casos previstos por esta Ley y por los Reglamentos que de ella se dicten;
4. El pago de la reparación de los daños causados al bien inmueble arrendado por el arrendatario cuando aquellos sean imputables a éste; y
5. Al pago del canon de arrendamiento del Fondo de Asistencia Habitacional en los casos que, ello proceda.

ARTICULO 31.— Por motivos de interés social urgente, el Ministerio de Vivienda podrá ocupar inmediatamente, en calidad de arrendamiento temporal, cualquier bien inmueble que se encuentre desocupado. En estos casos, los propietarios están obligados a ceder al Ministerio de Vivienda el uso del bien solicitado.

Cualquier acto u omisión del propietario o cualquier persona tendiente a evitar el cumplimiento de lo que dispone este artículo, será sancionado de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

CAPITULO VI OBLIGACIONES Y DERECHO DEL ARRENDATARIO

ARTICULO 32. El arrendatario está obligado a:

1. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estipulado o a depositarlo en los términos del Artículo 9 de esta Ley.
2. Usar el inmueble arrendado única y exclusivamente para los fines que establece el contrato de arrendamiento, con excepción de lo estipulado en el Artículo 7o de esta Ley;
3. Cuidar y conservar el bien inmueble arrendado en el estado que le hubiere sido entregado, siendo responsable de los deterioros causados por su culpa o negligencia y la reparación de éstos serán por su cuenta.
4. Comunicar al arrendador, en el más breve plazo posible, cualquier perturbación, usurpación, o daños que se cause al inmueble arrendado;
5. Tolerar la realización de las reparaciones urgentes o necesarias del inmueble arrendado. En caso de que, previa aprobación de la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, el arrendatario deba desocupar el inmueble para efectuar reparación, se suspenden los efectos del contrato y del pago del canon de arrendamiento durante todo el tiempo que duren éstas, y tiene derecho a regresar al inmueble una vez sean terminadas y no se podrá aumentar el precio del canon de arrendamiento.
6. Permitir al arrendador, previa notificación, que realice inspecciones periódicas al inmueble arrendado y verifique sus condiciones, a fin de determinar las reparaciones de conservación; y
7. Entregar el bien inmueble arrendado en las

mismas condiciones que lo recibió, salvo los deterioros ordinarios imputables al uso y a la acción del tiempo.

ARTICULO 33.— Se prohíbe a los arrendatarios efectuar mejoras o cambios en las divisiones o estructuras del bien inmueble arrendado, sin el consentimiento previo y expreso del arrendador.

ARTICULO 34.— El arrendatario tiene derecho a:

1. Usar el bien inmueble arrendado, de acuerdo con su destino, por todo el tiempo que dure el contrato de arrendamiento, salvo lo dispuesto en el Artículo 7o de esta Ley;
2. Que se le prorrogue el contrato de arrendamiento al tenor del Artículo 9o de esta Ley; y
3. Que el arrendador realice las reparaciones necesarias del inmueble arrendado y sus instalaciones.

CAPITULO VII DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

ARTICULO 35. El Ministerio de Vivienda, con el fin de asegurar a los arrendatarios un canon de arrendamiento justo y a los propietarios un rendimiento razonable sobre su inversión, reglamentará el canon de arrendamiento de los bienes inmuebles a que se refiere esta Ley.

ARTICULO 36.— A partir de la vigencia de la presente Ley el canon de arrendamiento de todos los contratos de arrendamiento existentes, o el canon de arrendamiento de todos los bienes inmuebles arrendados donde no existan dichos contratos, será igual a aquel que se pagaba el 31 de diciembre de 1972.

ARTICULO 37.— El aumento del canon de arrendamiento en contravención a las disposiciones de esta Ley no obligará a los arrendatarios.

ARTICULO 38.— El Ministerio de Vivienda podrá autorizar aumentos en los cánones de arrendamientos si se producen aumentos en los costos de operación o mantenimiento, o si, por cualesquiera circunstancias la tasa de rentabilidad descende por debajo de un nivel considerado justo y razonable. La autorización podrá afectar a todos los inmuebles en arrendamiento o a determinados sectores según su uso, localización, tramos de cánones de arrendamiento u otras características. También podrá hacer autorizaciones individuales a solicitud de los arrendadores en el caso de mejoras al bien inmueble que permitan un mejor uso del mismo por parte del arrendatario o cuando el arrendador esté incurriendo en pérdidas.

ARTICULO 39.— El Ministerio de Vivienda reglamentará el procedimiento para cumplir con lo dispuesto en el Artículo anterior.

CAPITULO VIII DE LOS DESAHUCIOS Y LOS LANZAMIENTOS

ARTICULO 40.— Ningún arrendador podrá solicitar el lanzamiento de un arrendatario amparado por esta Ley, sino en los casos en que esta misma Ley y su reglamentación lo contemplen.

ARTICULO 41.— No procederá el lanzamiento por mora de un bien inmueble destinado para

lo recibió, salvo los
putables al uso y a la

ohibe a los arrendatarios
ios en las divisiones o
ueble arrendado, sin el
preso del arrendador.
endatario tiene derecho

arrendado, de acuerdo
el tiempo que dure el
salvo lo dispuesto en el

ogue el contrato de
l Artículo 9o de esta

alice las reparaciones
le arrendado y sus

VII
ENDAMIENTO
sterio de Vivienda, con
datarios un canon de
los propietarios un
sobre su inversión,
rendamiento de los
ere esta Ley.

de la vigencia de la
endamiento de todos
nto existentes, o el
e todos los bienes
no existan dichos
ue se pagaba el 31 de

ento del canon de
n a las disposiciones
endatarios.

sterio de Vivienda
s cánones de arrenda
tos en los costos de
si, por cualesquiera
lidad descien de por
justo y razonable.
ctar a todos los
a determinados
ación, tramos de
ras características.
ones individuales a
el caso de mejoras
un mejor uso del
ario o cuando el
rdidas.

erio de Vivienda
ara cumplir con lo

ANZAMIENTOS
rendador podrá
datario amparado
que esta misma
plen.
el lanzamiento
destinado para

vivienda cuando el arrendatario o las personas que
habitan con él no están en condiciones materiales
de pagar el canon de arrendamiento por
enfermedad, falta de trabajo o por la carencia de
otras fuentes de ingresos no salariales, condiciones
que deberán ser debidamente comprobadas por la
Comisión de Vivienda respectiva.

ARTICULO 42.- Tratándose de locales de uso
comercial, industrial, profesional o docente las
acciones de desahucio y lanzamiento serán
competencia de la jurisdicción ordinaria, de
acuerdo con las leyes respectivas y con lo dispuesto
en este artículo.

Si ocurre tácita reconducción el contrato se
convierte en contrato por tiempo indefinido.

En estos casos serán causales de lanzamiento los
que establece el Código Civil y, cuando el contrato
sea por tiempo indefinido, serán causales de
desahucio las siguientes:

1. Cuando el propietario vaya a utilizar el local
para fin comercial, industrial, profesional o
docente, lo que comprobará en la forma prevista en
el Artículo 46 y sujeto a las sanciones en él
establecidas;

2. Cuando el inmueble se venda a alguna persona
de derecho público o a una institución privada de
asistencia social;

3. Cuando sea imprescindible reparar el local y de
acuerdo con certificado de Ingeniería Municipal
resulte necesaria la desocupación;

4. Cuando el propietario se proponga demoler o
reconstruir el inmueble, previa presentación de los
permisos correspondientes.

En caso de lanzamiento por mora la consignación
en cualquier estado del juicio de las sumas
adeudadas dará lugar a la terminación del juicio. Se
entiende que existe mora cuando el canon de
arrendamiento no se pague dentro del mes
siguiente a su vencimiento.

Cuando el inmueble fuese vendido, el nuevo
propietario deberá respetar el contrato de
arrendamiento vigente hasta la expiración del plazo
pactado, siempre que se hubiese presentado con
anterioridad copia del contrato al Ministerio de
Vivienda.

ARTICULO 43.- Los desahucios y lanzamientos
relativos a vivienda a partir de la vigencia de esta
Ley serán de competencia de las Comisiones de
Vivienda.

ARTICULO 44.- En todo lo concerniente a
desahucios y lanzamientos de vivienda se seguirá el
procedimiento establecido en esta Ley.

ARTICULO 45.- Las solicitudes de desahucio o
lanzamiento se tramitarán conforme el siguiente
procedimiento.

El arrendador presentará la solicitud de
desahucio o lanzamiento acompañada de una copia
del contrato de arrendamiento correspondiente y
certificado de paz y salvo del inmueble.

La Resolución que admita la solicitud de
desahucio o lanzamiento se notificará
personalmente al arrendatario dentro del término de
cuarenta y ocho (48) horas. En caso de no ser
encontrado, la notificación se entregará por la
Comisión de Vivienda en el domicilio. En dicha

resolución se fijará la fecha en que se escucharán
las partes y se presentarán las pruebas.

La Comisión de Vivienda tendrá un plazo
quince (15) días hábiles para realizar
investigaciones y pronunciar su fallo y dicta
resolución correspondiente, la cual no adm
recursos de revocatoria o apelación.

ARTICULO 46.- Solo se admitirá la solicitud
desahucio cuando el propietario necesitare
inmueble arrendado para su uso personal o
algún miembro de su familia hasta el tercer gra
de consanguinidad; o para su demolición
construcción posterior de un nuevo edificio, lo
debe ser debidamente comprobado medi
declaración jurada del solicitante o la present
del permiso de demolición, según el caso. En
de que el solicitante o el familiar no ocupe
inmueble dentro de los tres (3) meses siguien
la resolución que decretó el desahucio,
responsable será, sancionado con multa hasta
B/.1,500.00, sin excluir la indemnización a la
podrá ser condenado por los daños y perjuici
causados.

ARTICULO 47.- En los casos a que se refier
artículo anterior, el arrendatario tendrá un pl
improrrogable para desocupar de un (1) mes
cada doce (12) meses de haber pagado el canon
arrendamiento; en todo caso este plazo no po
ser menor de un (1) mes ni mayor de seis
meses. Para los efectos de este artículo, el plaz
comenzará a contar a partir de la fecha
notificación por escrito.

Queda prohibido al arrendador arrendar, c
familiar que ocupe el inmueble subarrenda
persona distinta. Esta prohibición estará vige
por el término de dos (2) años contados a parti
la fecha de desocupación por el arrendata
original.

ARTICULO 48.- Para los efectos del ejerci
del derecho que se establece en el artículo anter
el arrendatario podrá optar por permanecer en
inmueble arrendado, sin la obligación de paga
canon de arrendamiento durante todo el tiemp
que tenga derecho en razón de la antigüedad
podrá optar por abandonar el inmueble y, en e
caso, el arrendador deberá pagarle una suma igu
la que corresponda por cada mes a que ten
derecho por este concepto.

ARTICULO 49.- Sólo se admitirá solicitud
lanzamiento por mora cuando el arrendata
dejare de pagar el canon de arrendamiento por
(2) o más meses, con excepción de los ca
contemplados en el Artículo 41 de esta Ley.

ARTICULO 50.- Cuando se hubiere agotado
trámites correspondientes y sea necesario reali
efectivamente el lanzamiento, se observarán
siguientes prescripciones:

1. El afectado se encargará de depositar
muebles y enseres en el lugar donde lo esti
conveniente;

2. Si en la casa-habitación objeto de la diligen
existe algún enfermo, se citará a un médico p
que dictamine sobre el traslado del mism
suspendiéndose en tanto las diligencias; y

3. En caso de que el arrendatario no designe

lugar en donde deba depositarse los muebles, éstos serán depositados en el lugar que indique la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda. El Ministerio de Vivienda reglamentará esta materia.

ARTICULO 51.— En ningún caso, en los trámites de lanzamiento que recaigan sobre inmuebles destinados a habitación se podrá solicitar la retención de bienes del arrendatario o de las personas que convivan con él.

CAPITULO IX

DEL FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL

ARTICULO 52.— Créase un FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL con el fin de garantizar al arrendador el pago del monto del canon de arrendamiento en los casos contemplados en el Artículo 41 de esta Ley, y para la reparación de los inmuebles a que se refiere el Artículo 31 de esta misma Ley.

ARTICULO 53.— Este Fondo lo constituirá:

1. El quince por ciento (15o/o) de lo que produzca el impuesto de fabricación de cerveza, de que trata el Artículo 896 del Código Fiscal, una vez deducidas las sumas comprometidas para cubrir obligaciones pendientes;

2. El producto de las multas que imponga la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda en ejercicio de las facultades que le otorga esta Ley;

3. Las asignaciones presupuestarias que para estos efectos establezca el Estado; y

4. Cualesquiera otros ingresos provenientes de Instituciones Públicas, Municipios, o fuentes privadas.

Este Fondo será depositado en el Banco Nacional de Panamá en una cuenta denominada "FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL".

ARTICULO 54.— En el caso de mora por las causales contempladas en el Artículo 41 de esta Ley, los cánones de arrendamiento adeudados le serán cancelados al arrendador a su solicitud, a través del Fondo de Asistencia Habitacional, hasta por un período de seis (6) meses en cada caso, contado a partir del último pago efectuado por el arrendatario, salvo casos excepcionales.

Siempre que subsistan estas causales, el Ministerio de Trabajo y Bienestar Social tomará las medidas necesarias para la asistencia de éstos arrendatarios.

ARTICULO 55.— Los cánones de arrendamiento que se paguen de este Fondo serán a título de préstamo al arrendatario y éstos no causarán intereses. La Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda reglamentará la forma como el arrendatario reembolsará estas sumas al Fondo.

CAPITULO X

ORGANISMOS ADMINISTRATIVOS

ARTICULO 56.— Créase dentro del Ministerio de Vivienda la Dirección General de Arrendamientos que tendrá las siguientes funciones:

1. Proponer normas y reglamentaciones sobre los cánones en concepto de arrendamiento y depósitos de garantía.

2. Elaborar programas, realizar estudios e investigaciones y preparar informes relacionados con la vivienda y demás locales de arrendamiento;

3. Vigilar el cumplimiento de las reglamentaciones establecidas relacionadas con los arrendamientos.

4. Coordinar, dirigir y supervisar la labor de las Comisiones de Vivienda;

5. Tramitar y decidir quejas y conflictos entre los arrendatarios y arrendadores;

6. Velar porque los depósitos de garantía sean efectivamente consignados y manejarlos conforme lo establece esta Ley;

7. Suministrar a los arrendadores, previo el pago de suma que se fije, tipos de contratos de arrendamiento preparados por el Ministerio de Vivienda;

8. Revisar, controlar y llevar un registro riguroso de todos los contratos de arrendamiento;

9. Ordenar la modificación de los contratos de arrendamiento que no se ajusten a la Ley;

10. Autorizar el alza de los cánones de arrendamiento con sujeción a las disposiciones de esta Ley;

11. Administrar el Fondo de Asistencia Habitacional;

12. Prestar asistencia y adiestramiento a los representantes de las Juntas Comunales a través de reuniones y seminarios que contribuyan a mejorarlos en el desempeño de sus funciones; y

13. Las demás funciones que le señalen la Ley, los Reglamentos y el Ministro.

ARTICULO 57.— Créase bajo la dependencia de la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda las Comisiones de Vivienda que tendrán las siguientes funciones:

1. Promover arreglos entre arrendadores y arrendatarios para el pago de cánones de arrendamiento atrasados;

2. Efectuar investigaciones con el objeto de comprobar los casos en que los arrendatarios desocupados o imposibilitados para trabajar tengan derecho al FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL para los efectos del pago de canon de arrendamiento, y determinar el momento en que pierdan el derecho al mismo;

3. Atender quejas de los arrendatarios por razones de insalubridad o inseguridad de las viviendas que ocupan y ponerlas en conocimiento de las autoridades respectivas para los efectos de la Ley;

4. Recibir las solicitudes de autorización para aumentar los cánones de arrendamiento y remitirlas a la Dirección General de Arrendamientos para su tramitación;

5. Tramitar y decidir en primera instancia quejas y conflictos entre arrendatarios y arrendadores;

6. Atender todas las notificaciones de desahucio y solicitudes de lanzamiento de locales habitacionales; y

7. Las demás funciones que le señalen la Ley, los Reglamentos y el Ministro.

No. 17.456

ARTICULO 58.- El Ministerio de Vivienda podrá crear las comisiones de vivienda que estime necesarias para atender los asuntos relacionados con su competencia.

Estas Comisiones podrán ser permanentes o para casos específicos.

ARTICULO 59. Las Comisiones de Vivienda estarán integradas por tres (3) miembros nombrados por el Ministerio de Vivienda, así;

1. Un representante del Ministerio de Vivienda, quien la presidirá;

2. Un representante de la Junta Comunal y un suplente que lo reemplazará en sus ausencias temporales y escogidos por la Junta Comunal respectiva;

3. Un profesional de Servicio Social escogido por el Ministerio de Trabajo y Bienestar Social.

El representante de cada Junta Comunal solamente actuará en los casos en que el arrendatario se encuentre dentro de la jurisdicción de su Corregimiento.

ARTICULO 60. En los lugares donde no existan oficinas de Comisiones de Vivienda, los interesados podrán presentar sus casos a través de la respectiva Junta Comunal.

ARTICULO 61. Los miembros de las Comisiones de Vivienda deberán reunirse por lo menos una vez a la semana, para resolver los asuntos que se le sometan a su consideración.

Para sesionar se requiere la asistencia de todos sus miembros y sus decisiones se adoptarán por mayoría.

El representante de la Junta Comunal devengará una dieta de B/10.00 por cada reunión a que asista.

ARTICULO 62.- El Ministerio de Vivienda reglamentará las atribuciones de los Presidentes de las Comisiones de Vivienda.

CAPITULO XI

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 63.- A partir de la vigencia de la presente Ley, todos los contratos de arrendamientos existentes, verbales o escritos, se ajustarán a sus disposiciones. Para los efectos de los Artículos 50 y 60 de esta Ley los arrendadores tendrán un plazo de noventa (90) días.

ARTICULO 64.- Esta Ley no se aplicará en aquellos casos en que el Estado y los Municipios sean parte.

Artículo 65.- Toda infracción de las disposiciones contenidas en esta Ley, con excepción de aquellas que tengan sanción diferente, será sancionada con multa de B/10.00 a B/1.000.00 o con penas de arresto de treinta (30) a noventa (90) días, o ambas. Las multas se pagarán en la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda e ingresarán al FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL.

El Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, aplicará en cada caso la sanción correspondiente, y éstas sólo son apelables ante el Ministro de Vivienda.

ARTICULO 66. Para los efectos del cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de

Vivienda citará a las personas cuya comparecencia estime necesaria, en atención al asunto de que se trate, mediante boletas que expresarán el día, la hora y Despacho en que deban presentarse. Las boletas se entregarán personalmente a la persona citada y ésta deberá firmarla. Si la persona citada no pudiere, no supiere o no quisiere firmar, el portador de la boleta llamará a un testigo, con cuyo testimonio se puede acreditar el hecho de haber sido citada la persona.

Todo el que fuere citado en la forma expresada, salvo causa justificada, deberá comparecer a las Oficinas del Ministerio de Vivienda; si no lo hiciere así será apremiado con multas hasta de B/20.00 o arresto hasta de cinco (5) días por cada vez que se cometa la desobediencia.

ARTICULO 67.- A partir de la vigencia de la presente Ley, en los Contratos de Arrendamiento vigentes, cuando exista compromiso para el arrendatario de pagar el consumo de agua u otros servicios, el canon de arrendamiento comprenderá únicamente la suma que se hubiere asignado por el uso del inmueble.

ARTICULO 68.- A partir de la vigencia de la presente Ley, los depósitos que hayan verificado los arrendatarios serán entregados al Ministerio de Vivienda en las condiciones y el plazo que éste señale. En los casos en que haya sumas en exceso de la cantidad equivalente a un mes de canon de arrendamiento, éstas serán devueltas por el Ministerio de Vivienda al arrendatario que las hubiere entregado o se acreditarán al pago del canon de arrendamiento correspondiente.

Los arrendadores que no cumplan con la entrega a que se refiere el párrafo anterior en el plazo señalado por el Ministerio de Vivienda, serán sancionados con multa equivalente a diez (10) veces el valor de la cantidad retenida.

ARTICULO 69.- Todos los arrendadores que hubiesen aumentado el valor del canon de arrendamiento del treinta y uno (31) de diciembre de mil novecientos setenta y dos (1972) a la fecha de la entrada en vigencia de esta Ley, quedan obligados a devolver o a aplicar a los pagos futuros de sus arrendatarios las sumas cobradas por este concepto. Si el arrendador opta por lo primero, tendrá un plazo de tres (3) meses para ello.

En los casos en que hubiere terminado el contrato de arrendamiento, el arrendador depositará en la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, a nombre del exarrendatario, la totalidad de las sumas pagadas en razón del aumento.

El arrendador será sancionado con multa de diez (10) veces el valor de la suma dejada de entregar si no cumple la obligación a que se refiere este artículo.

El Ministerio de Vivienda señalará los plazos y condiciones en que se hará efectiva la devolución a que se refieren los párrafos anteriores.

ARTICULO 70.- A partir de la vigencia de esta Ley, queda derogado el Decreto de Gabinete No. 3 de 14 de octubre de 1968 y todas las disposiciones que sean contrarias a esta Ley.

ARTICULO 71.- Esta Ley comenzará a regir a

partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE.--

Dado en la ciudad de Panamá, a los 4 días del mes de octubre de mil novecientos setenta y tres.

Demetrio B. Lakas
Presidente de la República

Arturo Sucre P.
Vice-Presidente de la República

Elías Castillo G.
Presidente de la Asamblea Nacional
de Representantes de Corregimientos

El Ministro de Gobierno y Justicia,
Juan Materno Vásquez

EL Ministro de Relaciones Exteriores, ai.
Carlos Ozores T.

El Ministro de Hacienda y Tesoro,
Miguel A. Sanchiz

El Ministro de Educación,
Manuel B. Moreno

El Ministro de Obras Públicas, ai.
Rogelio Centella

El Ministro de Desarrollo Agropecuario,
Gerardo González

El Ministro de Comercio e Industrias,
Fernando Manfredo Jr.

El Ministro de Trabajo y Bienestar Social
Rolando Murgas

El Ministro de Salud, ai.
Abraham Saied

El Ministro de Vivienda,
José A. de la Ossa

El Ministro de Planificación y
Política Económica, ai.
José Sokol

Comisionado de Legislación,
Marcelino Jaén

Comisionado de Legislación,
Nilson Espino

Comisionado de Legislación,
Adolfo Ahumada

Comisionado de Legislación,
Aristides Royo

Comisionado de Legislación,
Ricardo Rodríguez

Comisionado de Legislación,
Rubén Darío Herrera

Comisionado de Legislación,
Carlos Pérez Herrera

Comisionado de Legislación,
David Córdoba

ROGER DECEREGA
SECRETARIO GENERAL

ESTABLECESE UN REGLAMENTO

LEY NUMERO 94 (de 4 de Octubre de 1973)

Por medio de la cual se establece y reglamenta la Contribución de Mejoras por Valorización.

EL CONSEJO NACIONAL DE LEGISLACION

DECRETA:

CAPITULO I

DEFINICION Y OBJETO

ARTICULO 1.-- Créase un gravamen real que afectará a los bienes inmuebles cualesquiera que sea su propietario o poseedor, el cual se denominará Contribución de Mejoras por Valorización y se destinará a costear, en todo o en parte, las obras de que trata el artículo siguiente. En lo sucesivo las referencias al mencionado gravamen se harán mediante la frase, la Contribución por Valorización.

Del pago de la Contribución por Valorización, a que se refiere el presente artículo, responderá siempre el inmueble sobre el que recaiga, a pesar de que cambie total o parcialmente de dueño después de haberse producido dicha Contribución.

ARTICULO 2.-- La Contribución por Valorización recaerá sobre las propiedades inmuebles que se benefician con y por la ejecución de obras de interés público construidas por la Nación, los Municipios, las entidades descentralizadas o la empresa privada, de conformidad con esta Ley, entre las que se encuentran: construcción, apertura, ensanche, pavimentación y rectificación de avenidas, calles y carreteras; construcción, reconstrucción o mejoramiento de plazas públicas, limpieza y canalización de quebradas y ríos, construcción de obras de desagüe pluvial; construcción de diques para evitar inundaciones, desecación de lagos, pantanos y tierras anegadizas; construcción de obras de riego, y construcción de obras de renovación o rehabilitación urbana.

ARTICULO 3.-- Los fondos que forman la Contribución por Valorización se invertirán exclusivamente en las obras que motiven el gravamen.

CAPITULO II ORGANISMOS ADMINISTRATIVOS

ARTICULO 4.-- Créase dentro del Ministerio de Vivienda, la Comisión de Valorización que tendrá las siguientes funciones:

a) Determinar las obras de interés público por las cuales se establecerá contribución por Valorización y aprobar el plan de obra;

b) Aprobar los convenios con cualquier dependencia del Gobierno Central, entidades autónomas o semi autónomas, o particulares que ejecuten obras de interés público que den lugar al cobro de la Contribución por Valorización, para la

Elis

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

AÑO XC

PANAMA, R. DE P., VIERNES 8 DE OCTUBRE DE 1993

Nº 22.390

CONTENIDO

MINISTERIO DE VIVIENDA
DECRETO EJECUTIVO Nº 87
(De 28 de septiembre de 1993)

"POR EL CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO SOBRE LOS TRAMITES, DEMANDAS Y SOLICITUDES RELACIONADAS CON ARRENDAMIENTOS URBANOS SUJETO A LA LEY 93 DE 4 DE OCTUBRE DE 1973."

RESOLUCION Nº 188-93
(De 13 de septiembre de 1993)

"POR LA CUAL SE APRUEBA LA MODIFICACION Y ACTUALIZACION DE LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO COMERCIALES PARA LOS DISTRITOS DE PANAMA Y SAN MIGUELITO."

AVISOS Y EDICTOS

MINISTERIO DE VIVIENDA

DECRETO EJECUTIVO Nº 87.
(De 28 de septiembre de 1993)

(Por el cual se aprueba el Reglamento sobre los trámites, Demandas y Solicitudes relacionadas con arrendamientos urbanos sujeto a la Ley 93 de 4 de octubre de 1973)

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

en uso de sus facultades,

C O N S I D E R A N D O ;

Que la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, y otras leyes especiales relacionadas con los arrendamientos urbanos, no contemplan procedimientos para la actuación jurídica administrativa ante la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, y las Comisiones de Vivienda.

Que corresponde al Organismo Ejecutivo, aprobar la Reglamentación de la tramitación interna de los Ministerios, de conformidad con lo dispuesto en el Ley 33 de 8 de noviembre de 1984;

Que la Dirección General de Arrendamientos, debe contar con un procedimiento para impartir uniformemente las decisiones adoptadas;

D E C R E T A ;

ARTICULO PRIMERO; Se establece el Reglamento que regirá los trámites, demandas y solicitudes relacionadas con arrendamientos sujetos a la Ley 93 de 4 de octubre de 1973 y disposiciones concordantes, que es el siguiente:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

SECCION A: MATERIAS QUE SE REGLAMENTAN Y COMPETENCIA

ARTICULO 1: El procedimiento señalado en el presente Decreto se aplicará en las siguientes materias:

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

Fundada por el Decreto de Gabinete Nº 10 de 11 de noviembre de 1903

REYNALDO GUTIERREZ VALDES
DIRECTOR

MARGARITA CEDEÑO B.
SUBDIRECTORA

OFICINA

Avenida Norte (Eloy Alfaro) y Calle 3a. Casa No. 3-12,
Edificio Casa Amarilla, San Felipe Ciudad de Panamá,
Teléfono 28-8631, Apartado Postal 2189
Panamá, República de Panamá

**LEYES AVISOS, EDICTOS Y OTRAS
PUBLICACIONES**

NUMERO SUELTO: B/. 0.50

Dirección General de Ingresos
IMPORTE DE LAS SUSCRIPCIONES
Mínimo 6 Meses en la República: B/.18.00
Un año en la República B/.36.00
En el exterior 6 meses B/.18.00, más porte aéreo
Un año en el exterior, B/.36.00, más porte aéreo

Todo pago adelantado

COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ARRENDAMIENTOS EN PRIMERA INSTANCIA

- 1) Desalojos Temporales por Reparaciones.
- 2) Devoluciones de Depósitos.
- 3) Aumentos Ilegales.
- 4) Condenas y Rehabilitaciones.
- 5) Aumentos de Cánones.
- 6) Notificaciones de Opción de Compra.
- 7) Las demás materias que se adscriban legalmente.

COMPETENCIA DE LAS COMISIONES DE VIVIENDAS EN PRIMERA INSTANCIA

- 1) Trámites de Lanzamientos y Desahucios.
- 2) Resoluciones de Contratos.
- 3) Quejas por Reparaciones.
- 4) Sub-arrendamientos Ilegales.
- 5) Formalización Contenciosa y no Contenciosa de los Contratos.
- 6) Subrogación de Contratos.
- 7) Pago por Consignación.
- 8) Las demás materias que se adscriban legalmente.

PARAGRAFO: No se incluyen dentro de la presente reglamentación, los trámites de condena y rehabilitación de mejoras que regula la ley 98 de 4 de octubre de 1973; el trámite de los aumentos de cánones que regula el Decreto No. 43 de 2 de junio de 1978; ni el Reglamento de la Notificación de la opción de compra, que está regulado en el Decreto No. 42 de 2 de junio de 1978, los cuales seguirán vigentes y también corresponden sus trámites a la Dirección General de Arrendamientos.

SECCION B: DISTRIBUCION DE LAS MATERIAS

ARTICULO 2: Para ejercer las atribuciones asignadas por las leyes a la Dirección General de Arrendamientos, esta se divide en las dependencias que se establezca la organización del Ministerio de Vivienda.

ARTICULO 3: Para el cumplimiento de sus funciones, las Comisiones de Vivienda distribuirán los asuntos correspondientes territorialmente dependiendo del lugar donde estén ubicados los inmuebles sobre los cuales recae la solicitud o trámite.

Quiero

PARAGRAFO: Los negocios administrativos que deban atender las Comisiones de Vivienda de la Dirección General de Arrendamientos con jurisdicción en el Distrito de Panamá, Distrito de Taboga y Distrito de San Miguelito, se distribuirán mediante el sistema de repartos diarios, proporcionales y mediante el sistema de sorteo.

SECCION C: PROPIETARIOS Y ADMINISTRADORES

ARTICULO 4: Podrán tramitar en los procesos administrativos que se ventilen ante la Dirección General de Arrendamientos, todas las personas que sean propietarios o administradores de un bien inmueble objeto de regulación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

ARTICULO 5: El Administrador del inmueble para actuar en nombre del propietario, deberá estar inscrito en el libro de Registro que la Dirección General de Arrendamientos llevará con este propósito; y podrá actuar como mandatario especial conforme a los mandatos establecidos en los respectivos poderes o contratos de Administración, que permitan las leyes vigentes.

ARTICULO 6: Para registrarse en el Ministerio de Vivienda el Administrador presentará junto con su solicitud los documentos siguientes:

1. Copia autenticada de la Licencia Comercial o Permiso de Operación expedida por el Ministerio de Comercio que lo autorice a desempeñarse en las funciones de Administrador de Inmuebles o Certificación de su expedición a favor del Administrador, hechos por esa dependencia oficial, salvo que no sea comerciante y no se dedique habitualmente a esta actividad, en cuyo caso bastará la cédula de identidad personal.

2. Si el Administrador es persona jurídica deberá presentar certificación del Registro Público que acredite su existencia y representación legal, acompañada de un listado de personas autorizadas para gestionar en su nombre.

3. Nota de autorización del propietario del inmueble o contrato de administración, autenticada su firma por Notario Público.

CAPITULO II

FORMALIZACION DE LA DEMANDA

SECCION A: NORMAS COMUNES

ARTICULO 7: Para formalizar cualquier tipo de ~~demanda o solicitud~~ ante las dependencias de la Dirección General de Arrendamientos o las Comisiones de Vivienda, se deberá cumplir con los siguientes requisitos generales, sin perjuicio de los particularmente requeridos en cada caso:

1. Nombre y generales del demandante;
2. Nombre y número de cédula del representante legal en el caso de ser persona jurídica;
3. Los datos y generales que se posean del demandado;
4. Identificación del bien inmueble arrendado;
5. Poder especial otorgado por el arrendador, propietario o arrendatario del inmueble sobre el cual recae la solicitud.

6. Determinación del trámite para el cual se confiere el poder;
7. Nombre, número de cédula y lugar y teléfono donde recibe notificaciones personales el apoderado judicial.
8. Hechos de la demanda;
9. Descripción de las pruebas aportadas con la demanda;
10. Normas legales que se estiman aplicables el caso.
11. Copia del Contrato de Arrendamiento debidamente registrado en la Dirección General de Arrendamiento.

SECCION B: NORMAS ESPECIALES

DESAHUCIO Y LANZAMIENTO

ARTICULO 8: Los requisitos adicionales para presentar demandas de lanzamiento y desahucio son las siguientes:

1. En la solicitud para uso personal del propietario y uso familiar, se requerirá la declaración jurada del solicitante. Esta podrá darse ante el Presidente de la Comisión respectiva, un Juzgado de Circuito o ante un Notario Público. En caso de uso familiar se agregará certificado del Registro Civil, que compruebe el nexo familiar.

2. En el desahucio por demolición y construcción posterior de un edificio, se requerirá la presentación del permiso de demolición expedido por la Dirección de Obras y Construcciones Municipales.

3. En el caso de solicitar desahucio por Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá Certificado del Registro Público donde conste la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal y copia firmada por el arrendatario de la carta de opción de compra o en su defecto, Resolución de la Dirección General de Arrendamientos, según lo establece el artículo segundo del Decreto 42 de 2 de junio de 1978.

4. Certificado de Paz y Salvo del Inmueble. Si en un mismo inmueble se presentan dos o mas solicitudes a la vez se podrán utilizar copias, siempre y cuando en una de las solicitudes repose el Certificado original.

5. Certificado de Propiedad expedido por el Registro Público.

PAGO POR CONSIGNACIÓN

ARTICULO 9: Con la demanda de Pago por Consignación, la parte afectada deberá aportar lo siguiente:

1. Ultimo recibo de alquiler o documento que compruebe el pago final.

2. Suma de dinero en efectivo o cheque certificado o de gerencia a favor del Ministerio de Vivienda por la suma de los cánones que se estiman adeudados.

QUEJA POR REPARACION

ARTICULO 10: Tratándose de quejas por reparación con la solicitud deberá aportarse el último recibo de pago de alquiler que compruebe su pago.

REQUISITOS GENERALES DE LA SOLICITUD DE DEVOLUCIÓN DE DEPOSITO

ARTICULO 11: En los casos de solicitudes de devolución de depósitos, con la solicitud deberán aportarse los siguientes documentos:

a) Formulario de devolución de depósito debidamente lleno con las informaciones correspondientes el cual es suministrado por la Dirección General de Arrendamientos.

b) En aquellos casos en que no exista contrato, pero en el que el arrendador haya consignado el depósito, bastará

con la presentación de la documentación que acredite que él hizo la consignación.

- c) Original o copia del recibo de depósito. En caso de pérdida del recibo de depósito, deberá aportarse fotocopia autenticada del recibo que reposa en los archivos del Departamento correspondiente.

ch) Timbres Fiscales.

- d) Copia de la Resolución de Descuentos obligatorio anterior, si lo hubiere.

ARTICULO 12: En los casos de solicitudes de devoluciones de depósitos por morosidad, daños al inmueble, compensación, serán requisitos los siguientes:

A. MOROSIDAD

1. El original del recibo no pagado que va a cancelarse con el depósito.
2. Nota explicativa indicando la morosidad del arrendatario.

B. DAÑOS

1. Informe de inspección al inmueble donde se determinarán los daños causados.

C. COMPENSACIÓN

1. Declaración Jurada presentada por el arrendador acompañada de fotocopia del último recibo de pago del arrendatario.

SOLICITUDES DE AJUSTE O SUSPENSION HABIENDO DESCUENTO DIRECTO

ARTICULO 13: Con la solicitud de ajuste por morosidad, aumento de canon o la cuota de amortización de préstamo hipotecario, deberá presentarse copia de la resolución de descuento obligatorio anterior.

Tratándose de ajuste por aumento de canon o de la cuota de amortización de préstamo los requisitos adicionales son:

- a. Copia del acta que apruebe el aumento de las expensas comunes (sólo propiedad horizontal).
- b. Copia de la Resolución de aumento de canon expedida por la Dirección General de Arrendamientos.
- c. Caso especial: Para la solicitud de suspensión del descuento obligatorio al arrendatario, el deudor hipotecario, o propietario del inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá aportar:

1. Informe de Inspección Ocular
2. Resolución de Condena Ejecutoriada

ARTICULO 14: Queda autorizado en la tramitación de estas controversias el uso de formularios preparados al efecto por el Ministerio de Vivienda. La demanda deberá acompañarse con dos copias.

CAPITULO III

TRASLADO Y CONTESTACION

ARTICULO 15: Toda demanda que cumpla con los requisitos deberá ser admitida mediante resolución, la cual se procurará notificar personalmente a la parte demandada dentro del termino de 48 horas.

De no encontrarse el demandado se realizará una diligencia mediante una nota informativa a quien se encuentre en el domicilio del demandado, quien deberá comparecer a notificarse en el término fijado.

ARTICULO 16: Agotado el trámite señalado en el artículo anterior y si no se hubiese notificado al demandado, la resolución que admite la demanda se notificará por Edicto fijado por 5 días hábiles en la puerta del domicilio del demandado, en presencia de un testigo y en los estrados del Despacho.

ARTICULO 17: Una vez notificado el demandado, este deberá contestar la demanda en el plazo de cinco (5) días hábiles. Esta contestación deberá contener los requisitos señalados en el artículo siete (7) de este Decreto y con ella se acompañarán las pruebas que obren en poder del demandado.

CAPITULO IV

AUDIENCIA

ARTICULO 18: Vencido el término de contestación de la demanda el funcionario instructor citará a las partes a una audiencia oral en un plazo no mayor de cinco (5) días, en la cual las partes deberán aducir y presentar las pruebas que estimen convenientes para probar sus afirmaciones.

ARTICULO 19: La audiencia se llevará a cabo en la fecha y hora señalada con la parte que comparezca, salvo la suspensión de la misma por causa justificada, en cuyo caso el funcionario deberá señalar nueva fecha y hora para la comparecencia, la cual deberá ser convocada para una fecha no menor de tres (3) días, ni mayor de cinco (5) días hábiles después de la fecha de su notificación por Edicto en los estrados de la oficina.

ARTICULO 20: Sólo se permite el aplazamiento de la audiencia por una sola vez y por justo motivo invocado antes de que se inicie la misma, y de no presentarse la excusa correspondiente, la audiencia se celebrará en la fecha fijada, con la asistencia de cualquiera de las partes.

ARTICULO 21: Realizada la audiencia y una vez practicadas las pruebas aducidas, el funcionario instructor deberá rendir su informe en el plazo de dos (2) días. El funcionario instructor podrá ordenar las medidas que estime convenientes para mejor resolver y en caso de controversias en o por cualquier diligencia, resolverán las Comisiones de Vivienda o la Dirección de Arrendamiento.

ARTICULO 22: El funcionario instructor procurará en todo momento avenir a las partes y buscar las soluciones que considere mas adecuadas y equitativas, para lo cual podrá entrevistar libremente a las partes y practicar otras pruebas de oficio.

CAPITULO V

INSPECCION

ARTICULO 23: Si como resultado de la actuación o de la audiencia fuere necesario realizar inspección ocular o investigación, el funcionario de instrucción tendrá un plazo de quince (15) días para efectuarla, para lo cual informará por edicto a las partes.

ARTICULO 24: Sólo se permite el aplazamiento de la inspección por una sola vez y por justo motivo invocado en la hora judicial, salvo fuerza mayor que compruebe la imposibilidad de la excusa antes de que se inicie la misma. De otro modo la inspección se celebrará en la fecha que se señala con cualesquiera de las partes que asista.

ARTICULO 25: En los desalojos temporales por reparaciones, la Dirección General de Arrendamientos procederá a solicitar al Departamento Técnico del Ministerio de Vivienda que corresponda, una inspección para determinar la necesidad de reparación del

inmueble, si amerita o no el desalojo y el término aproximado para realizar la reparación.

El Departamento Técnico deberá rendir su informe en un período máximo de (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud de inspección.

CAPITULO VI

RESOLUCION, NOTIFICACIONES RECURSOS Y EJECUCION

SECCION A; RESOLUCIÓN

ARTICULO 26: La Dirección General de Arrendamientos o las Comisiones de Vivienda tendrán un plazo de quince (15) días hábiles para pronunciar su fallo y dictar la resolución correspondiente después de la última prueba practicada.

ARTICULO 27: El fallo emitido deberá contener un resumen de los hechos, con indicación de los que se estimen probados, y los medios por las cuales lo han sido; los considerandos de hecho y de derecho que motivan la resolución; la parte resolutive, que deberá decidir cada uno de las partes planteadas, el plazo para su cumplimiento, los recursos que caben contra la resolución y el término dentro del cual deben interponerse.

< SECCION B: NOTIFICACIONES >

ARTICULO 28: La resolución que ponga término al negocio o actuación administrativa, deberá notificarse personalmente al interesado o a su representante o apoderado, dentro de los cinco (5) días siguientes a su expedición.

ARTICULO 29: Si no pudiera hacerse la notificación personal luego de haberse informado al apoderado, dejando copia de la Resolución conforme al artículo 30 de este Decreto, se fijará un edicto en papel común en lugar público del respectivo despacho por el término de cinco (5) días, con inserción de la parte resolutive de la resolución.

ARTICULO 30: Se entiende que no ha sido posible hacer la notificación personal, cuando el notificador del despacho no ha encontrado a la parte en el domicilio, en dos (2) ocasiones en días distintos, pero habiendo dejando copia de lo resuelto.

Para hacer la fijación del Edicto, basta que el funcionario responsable incluya nota en el expediente de haber acudido en dos (2) ocasiones al domicilio y de no haber encontrado a la persona, salvo lo establecido en leyes especiales.

ARTICULO 31: Sin los anteriores requisitos no se tendrá por hecha ninguna notificación, ni producirá efectos legales la respectiva resolución, a menos que la parte afectada dándose por suficientemente enterada, convenga en ella o utilice en tiempo los recursos legales.

SECCION C: RECURSOS

ARTICULO 32: Contra el fallo proferido por la Comisión de Vivienda sólo cabe el Recurso de Apelación ante la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación.

En los procesos que se ventilen ante la Dirección General de Arrendamientos procede la interposición de los recursos de reconsideración o apelación, que se concederá en el efecto suspensivo, con el Ministro de Vivienda, ambos dentro del término

de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de notificación de la resolución; exceptúase la materias de descuentos directos en los cuales sólo se podrá interponer el recurso de apelación en el efecto devolutivo, que se interpondrá ante el Ministro de Vivienda.

ARTICULO 33: En las actuaciones administrativas de arrendamientos urbanos, no podrán oponerse incidentes y no serán causales de nulidad los defectos de la demanda que no hayan sido objetados en la contestación de la misma.

SECCION CH: EJECUCION DE LAS RESOLUCIONES

LANZAMIENTOS

ARTICULO 34: Para la ejecución de todo lanzamiento que haya cumplido con todos los trámites legales respectivos deberán cumplirse con las siguientes diligencias:

1. La Comisión de Vivienda que decreta el lanzamiento enviará nota de ejecución acompañada de la Resolución, debidamente autenticada al Corregidor de Policía respectivo, a fin de que lo ejecuten.

2. Una vez recibida por el Corregidor, la Orden de Ejecución del lanzamiento respectivo, éste deberá proceder a dar aviso escrito al ejecutado, o a quien se encuentre en el inmueble, dejando constancia escrita con firmas de testigos, de que cuenta con dos (2) días hábiles para que depositen los muebles y enseres en otro lugar.

3. Si el arrendatario no traslada sus muebles o enseres o no indicara el lugar en que ha decidido depositar los mismos se trasladaran a costa del arrendador, previo inventario, al lugar que indique la Dirección General de Arrendamientos.

El arrendatario tendrá un plazo de tres (3) meses para retirar los muebles depositados.

La erogación que causa el depósito será pagada por el arrendatario al momento de retirar los muebles. Si el arrendatario no retira los muebles dentro del término estipulado en dicho plazo, la Dirección General de Arrendamientos notificará personalmente al ejecutado la disposición de que sus muebles serán donados a la Cruz Roja, dando un término de 48 horas a partir de la notificación para el retiro y pago del depósito de los muebles.

De ser imposible la notificación personal del ejecutado, la notificación se hará por Edicto, mediante la publicación de dos veces consecutivas en los periódicos de la localidad y en la corregiduría correspondiente.

4. Si en el inmueble arrendado, objeto de la diligencia conviva algún enfermo, debidamente comprobado por el dictamen médico del Centro de Salud del Corregimiento, el Corregidor suspenderá temporalmente la ejecución del lanzamiento.

5. De oficio o a petición de parte, el Corregidor podrá posteriormente revisar si las causas de suspensión temporal ha desaparecido o no, a fin de determinar si puede o no continuar con la ejecución, según el caso.

REPARACIONES

ARTICULO 35: Si una de las partes no ejecuta las reparaciones ordenada mediante resolución en el plazo establecido se procederá de la siguiente manera:

1. La Comisión respectiva solicitará presupuesto del costo de la reparación al Departamento Técnico que corresponda dentro del Ministerio de Vivienda.

2. Recibido el presupuesto se ordenará la retención de cánones que el arrendatario consignará ante la Dirección General de Arrendamientos, hasta cubrir el monto total de la reparación.

3. Una vez cubierto el monto total de las reparaciones se ordenará la suspensión inmediata de las retenciones, y en caso de existir algún excedente dichas sumas serán entregadas al arrendador que se entenderán acreditados a los cánones de arrendamiento.

ARTICULO 36: En lo relativo a cualquier punto no previsto en el procedimiento establecido por el presente Decreto, se estará a los dispuesto en el Código Judicial.

ARTICULO 37: Este Decreto Ejecutivo comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dada en la ciudad de Panamá, a los 28 días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y tres (1993).

GUILLERMO ENDARA GALIMANY
Presidente de la República

GUILLERMO ELIAS QUIJANO JR.
Ministro de Vivienda

MINISTERIO DE VIVIENDA

RESOLUCION Nº 188-93

(De 13 de septiembre de 1993)

"Por la cual se aprueba la modificación y actualización de las Normas de Desarrollo Urbano Comerciales para los Distritos de Panamá y San Miguelito"

EL MINISTRO DE VIVIENDA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

C O N S I D E R A N D O :

1. Que entre las finalidades y funciones que la Ley No.9, del 25 de enero de 1973, le atribuye al Ministerio de Vivienda, están las siguientes:

- "Establecer las normas sobre zonificación, consultando con los organismos nacionales, regionales y locales pertinentes".

- "Establecer regulaciones sobre las zonas industriales, residenciales y comerciales, de los centros urbanos y urbanizaciones en general".

2. Que mediante la Resolución No.56-90 del 26 de octubre de 1990, se aprobó la modificación y actualización de algunas normas de desarrollo urbano para la Ciudad de Panamá, señalándose en su Artículo Décimo Quinto, que las normas comerciales serían revisadas posteriormente.

3. Que las instituciones que ejercen el control y orientación del desarrollo urbano, así como los gremios profesionales, inversionistas y particulares en general, consideraron la necesidad de efectuar una evaluación y revisión de las Normas de Desarrollo Urbano Comerciales para la Ciudad de Panamá, con el fin de ajustarlás a las necesidades del momento.

4. Que en respuesta a esta necesidad, el MIVI procedió a revisar las citadas normas de desarrollo urbano comerciales para la Ciudad de Panamá, conjuntamente con la Comisión Asesora en los Temas de Desarrollo Urbano y Vivienda, integrada mediante Resolución No.59-91, de 3 de julio de 1991, conformada por representantes del Colegio de Arquitectos de la SPIA, la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Panamá, la CAPAC, el Departamento de Aprobación de Planos de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales, la Dirección General de Desarrollo Urbano y otros profesionales de la Arquitectura, construcción y urbanismo, designados por el Ministro.

RAUL MONTENEGRO DIVIAZO
Ministro de Gobierno y Justicia
GABRIEL LEWIS GALINDO
Ministro de Relaciones Exteriores
OLMEDO DAVID MIRANDA JR.
Ministro de Hacienda y Tesoro
PABLO A. THALASSINOS
Ministro de Educación
LUIS E. BLANCO
Ministro de Obras Públicas

MITCHELL DOENS
Ministro de Trabajo y Bienestar Social
NITZIA R. DE VILLARREAL
Ministra de Comercio e Industrias
FRANCISCO SANCHEZ CARDENAS
Ministro de Vivienda
MANUEL MIRANDA
Ministro de Desarrollo Agropecuario
GUILLERMO O. CHAPMAN
Ministro de Planificación y Política Económica

RAUL ARANGO GASTEAZORO
Ministro de la Presidencia y
Secretario General del Consejo
de Gabinete

MINISTERIO DE VIVIENDA
DECRETO EJECUTIVO Nº 294
(De 7 de diciembre de 1994)

"Por el cual se excluye del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, tal como quedó reformado por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974, salvo lo dispuesto en los Artículos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 16, 19, 20, 65, 66, 68 los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que se regiran por la libre contratación".

EL ORGANO EJECUTIVO

C O N S I D E R A N D O :

Que el Artículo 1 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, tal como quedó modificada por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974, dispone que el Organo Ejecutivo podrá excluir del ámbito de aplicación de esta Ley, por medio de Decreto y en base a tramos de arrendamiento u otras características, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que se regiran por la libre contratación.

Que en uso de este poder reglamentario, el Organo Ejecutivo mediante Decreto 37 de 15 de mayo de 1974, dispuso excluir ciertos contratos de arrendamiento de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

Que el tiempo transcurrido hace necesario adecuar a la nueva realidad los tipos de contratos de arrendamiento sujetos a la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

Fundamentado para ello en las premisas que establece la ley para el ejercicio de esta facultad.

R E S U E L V E :

ARTICULO 1: Excluir del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, tal como quedó modificado por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974.

1. Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, cuyo cañon de arrendamiento sea superior a la suma de CIENTOS CINCUENTA BALBOAS (B/150.00) mensuales.

ARTICULO 2: Este Decreto entrará a regir a partir del 30 de marzo de 1995.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

Dada en la ciudad de Panamá, a los siete días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994).

ERNESTO PEREZ BALLADARES
Presidente de la República

FRANCISCO SANCHEZ CARDENAS
Ministro de Vivienda

MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS

DECRETO Nº 85

(De 11 de octubre de 1994)

" Por el cual se modifica el Artículo 2º del Decreto Nº31 de 5 de octubre de 1983, modificado por el Decreto Ejecutivo Nº39 de 7 de julio de 1986, que crea la Comisión Mixta Especializada que atenderá todo, lo relativo a la negociación, firma, ejecución y desarrollo de los Convenios, Tratados o Acuerdos Comerciales en que sea parte la República de Panamá ".

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA
en uso de sus facultades legales;

D E C R E T A :

ARTICULO 1º : El Artículo 2º del Decreto Nº31 de 5 de octubre de 1983, modificado por el artículo 1o. del Decreto Nº39 de 7 de julio de 1986, quedará así:

" Artículo 2º : La Comisión Mixta Especializada estará integrada por representantes del Sector Público y del Sector Privado, así:

A.- POR EL SECTOR PUBLICO:

Ministerio de Comercio e Industrias:

- El Ministro de Comercio e Industrias y, en su defecto, el Viceministro o el funcionario que el Ministro designe, quien la presidirá.
- El Director General de Industrias o el Sub Director.

Ministerio de Hacienda y Tesoro:

- El Técnico Arancelario o su representante
- Un representante de la Dirección General de Aduanas, designado por el Director General.

Ministerio de Relaciones Exteriores:

- Un representante, designado por el Ministro.

Ministerio de Desarrollo Agropecuario:

- Un representante, designado por el Ministro.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: CANCELAR la Licencia No.95 otorgada a la señora HERMINIA BARRAGAN DE ALCEDO (q.e.p.d.), por la Contraloría General de la República, mediante Resolución No.44-67 de 3 de octubre de 1967.

ARTICULO SEGUNDO: OFICIAR a la Contraloría General de la República para la devolución del depósito de B/.2,000.00 (Dos Mil Balboas), consignados mediante Cheque Certificado No.144746-S de 14 de mayo de 1974, contra el Banco Nacional de Panamá por la suma de B/.1,000.00 (Mil Balboas) y Bono Agrario No.AM-225, consignado por la Empresa Tagarópulos, S.A. por la suma de B/.1,000.00 (Mil Balboas), que ampara la Licencia No.95 de la señora HERMINIA BARRAGAN DE ALCEDO. (q.e.p.d.)

ARTICULO TERCERO: Enviar copia autenticada de esta Resolución a los miembros de la Junta de Evaluación, a los Departamentos y Administraciones Regionales de la Dirección General de Aduanas, al Ministerio de Comercio e Industrias y a la Contraloría General de la República..

NOTIFIQUESE, CUMPLASE Y PUBLIQUESE

El Ministro de Hacienda y Tesoro
OLMEDO DAVID MIRANDA JR.

El Viceministro de Hacienda y Tesoro,
MIGUEL HERAS CASTRO

Ministerio de Hacienda y Tesoro
es copia auténtica de su original
Panamá, 21 de diciembre de 1994

Licda. María Luisa G. de Undo
Directora de Administración y Finanzas

MINISTERIO DE VIVIENDA

DECRETO EJECUTIVO N° 7

(De 10 de enero de 1995)

"Por el cual se excluye del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, tal como quedó reformado por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974, salvo lo dispuesto en los Artículos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 16, 19, 65, 66 y 68, el Artículo 12, numeral 3 del Decreto No.37 del 15 de mayo de 1974, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que se registran por la libre contratación"

EL ORGANO EJECUTIVO

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 12 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, tal como quedó modificada por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974, dispone que el Organo Ejecutivo podrá excluir del ámbito de aplicación de esta Ley, por medio de Decreto y en base a tramos de arrendamiento u otras características, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que se registran por la libre contratación.

Que en uso de este poder reglamentario, el Organo Ejecutivo mediante Decreto 37 de 15 de mayo de 1974, dispuso excluir ciertos contratos de arrendamiento de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

Que el arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinados para uso comercial, profesional, industrial o docente es una actividad comercial para ambas partes, no obstante existen beneficios para aquellos arrendatarios que ocupan locales regulados por la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, los que cada vez son menos, en detrimentos de pequeñas y medianas empresas que se han instalado en fecha reciente.

Que tanto el arrendamiento de locales comerciales como la actividad que en los mismos se desarrolla es una actividad comercial, por lo tanto no deben existir condiciones restrictivas limitantes para una, que a su vez le produzcan a la otra mayores ventajas.

Que las restricciones y la excesiva tramitación que se exige para incrementar el canon de arrendamiento en aquellos apartamentos que se encuentran desocupados van ocasionando desinterés en el propietario por mantener los inmuebles, lo que ocasiona mayor destrucción en los mismos y en consecuencia un mayor incremento en el déficit habitacional existente y por consiguiente disminución en los beneficios sociales que el Estado puede ofrecer a la ciudadanía a través de la Empresa Privada.

Que el tiempo transcurrido hace necesario adecuar a la nueva realidad los tipos de contratos de arrendamientos sujetos a la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

Que existe jurisprudencia en el sentido de que a nuevo arrendatario, nuevo canon, que hayan acordado previamente las partes contratantes.

Fundamentado para ello en las premisas que establece la Ley para el ejercicio de esta facultad.

D E C R E T A :

ARTICULO 1: Excluir del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, tal como quedó modificado por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974; salvo lo dispuesto en los Artículos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 16, 19, 65, 66 y 68, el Artículo 14, numeral 3 del Decreto No.37 del 15 de mayo de 1974.

a. Los contratos de arrendamiento de habitaciones amuebladas en bienes inmuebles particulares destinados a esta actividad en forma permanente u ocasional.

b. Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares desocupados y destinados para habitación, que se celebren a partir de la vigencia de este Decreto.

✓ c. Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados para establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales o docentes.

ARTICULO 2: Este Decreto deroga cualquier otra norma de igual o inferior jerarquía que le sea contraria.

ARTICULO 3: Este Decreto entrará a regir a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

Dado en la ciudad de Panamá, a los diez días del mes de enero de mil novecientos noventa y cinco (1995).

ERNESTO PEREZ BALLADARES
Presidente de la República

FRANCISCO SANCHEZ CARDENAS
Ministro de Vivienda

REPUBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE VIVIENDA

RESOLUCION No. 20-77
(de 5 de abril de 1977)

EL MINISTERIO DE VIVIENDA EN USO DE SUS
FACULTADES LEGALES

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 13 de la Ley 93 de 4 de octubre, de 1973; faculta al Ministerio de Vivienda, para establecer excepciones en la obligación de los arrendadores en el sentido de consignar, por conducto del arrendador, una suma igual al canon de arrendamiento en concepto de depósito,

El artículo en mención señala:

"En los Contratos de Arrendamientos que se celebren a partir de la vigencia de esta Ley, es obligación de todo arrendatario salvo las excepciones que establezca el Ministerio de Vivienda, consignar por conducto del arrendador una suma igual al canon de arrendamiento en concepto de depósito. Esta suma será entregada a la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, a cuyo cargo estará su control y manejo, y será de vuelta a su depositante al terminar el contrato de arrendamiento, salvo el caso de reclamo por parte del propietario de cánones adeudados o daños causados por el arrendatario distintos a aquellos debidos al uso o desgaste normas de los bienes; estas circunstancias deberán ser debidamente comprobadas.

La Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda reglamentará la forma y fecha en que deberán verificarse los depósitos a que se refiere este artículo".

Que el Ministerio de Vivienda considera oportuno, en virtud de la reciprocidad internacional, exonerar de la obligación de consignar el depósito, que en materia de arrendamiento de bienes inmuebles establece la Ley, a los miembros de las misiones diplomáticas y oficiales consulares, extranjeras, a los miembros de misiones especiales de gobiernos extranjeros y a los técnicos o expertos, que no sean representantes ni funcionarios de organismos internacionales, que se encuentren en territorio de la República en misiones, de asistencia al Gobierno o a cualquier dependencia nacional, providencial o municipal, o a entidad autónoma o semiautónoma del Estado.

RESUELVE:

PRIMERO: Exonerar de la obligación de consignar el depósito de que trata el artículo 13 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973 a los miembros de las misiones diplomáticas y oficiales consulares extranjeras, a los miembros de misiones especiales de gobiernos extranjeros y a los técnicos o expertos, que no sean representantes ni funcionarios de organismos internacionales, que se encuentren en territorio de la República en misiones de asistencia al gobierno o a cualquier dependencia nacional, provincial o municipal o a entidad autónoma o semiautónoma del Estado.

SEGUNDO: Para gozar del beneficio que se establece en el punto anterior, se requiere que el titular:

1. No se dedique en el territorio nacional a actividades profesionales o lucrativas ajenas al ejercicio exclusivo de sus funciones oficiales, en el carácter en que haya sido acreditado.
2. Que no sea panameño de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.
3. Adjunte al contrato de arrendamiento certificación del Ministerio de Relaciones Exteriores en donde conste que se encuentra debidamente acreditado ante el gobierno de la República de Panamá.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículo 13 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

NORIFIQUESE Y CUMPLASE.

Licdo. TOMAS G. ALTAMIRANO DUQUE
Ministro de Gobierno

Ing. ABEL RODRIGUEZ C.
Vice-Ministro de Vivienda