

REPÚBLICA DE PANAMÁ

DECRETO EJECUTIVO No. 145
de 1 de mayo de 2020



Que dicta medidas sobre los arrendamientos, procesos de lanzamiento y desalojo, y se dictan otras medidas

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 117 de la Constitución Política de Panamá señala que, el Estado establecerá una política nacional de vivienda destinada a proporcionar el goce de este derecho social a toda la población, especialmente a los sectores de menor ingreso;

Que el Artículo 184, numeral 14 de la Constitución Política de la República de Panamá, establece que son atribuciones que ejerce el Presidente de la República con la participación del ministro respectivo, reglamentar las leyes que lo requieran para su mejor cumplimiento, sin apartarse en ningún caso de su texto ni espíritu;

Que el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, “Que reorganiza el Ministerio de Vivienda y establece el Viceministerio de Ordenamiento Territorial”, dispone que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial tiene dentro de sus funciones: “Reglamentar los cánones de arrendamientos y depósitos de garantía para brindar protección a los arrendatarios”;

Que el artículo 1 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973 modificado por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974, “Por la cual se dictan medidas sobre los arrendamientos y se crea en el Ministerio de la Vivienda, la Dirección General de Arrendamientos” insta que, 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;

Que el artículo 1 de la Resolución de Gabinete No.11 de 13 de marzo de 2020, declara el Estado de Emergencia Nacional.

Que en virtud de lo ordenado por el Decreto Ejecutivo No. 507 de 24 de marzo de 2020, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial suspendió por un periodo de noventa (90) días prorrogables, los procesos administrativos que están incluidos en el marco de aplicación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973;

Que el Decreto Ejecutivo No. 294 de 7 de diciembre de 1994, excluye del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973 modificada por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974, los contratos de arrendamientos de bien inmueble particular, destinados para el uso habitacional, cuyo canon de arrendamiento sea superior a la suma de ciento cincuenta balboas con 00/100 mensuales;

Que, por su parte, el Decreto Ejecutivo No 7 de 10 de enero de 1995, excluye del ámbito de aplicación de la referida ley y su modificación, los bienes inmuebles particulares destinados para uso industrial, comercial, profesional o docente, cuyo canon de arrendamiento exceda de la suma de doscientos cincuenta balboas con 00/100 mensuales;

Que la crisis sanitaria producida por la pandemia causada por el COVID-19, ha producido la pérdida de empleos, la suspensión de los efectos de los contratos y actividades comerciales e industriales, lo que imposibilita el pago puntual de los cánones de arrendamientos de bienes inmuebles destinados a habitación, uso comercial, profesional, industrial y docente, lo que

hace necesario la intervención del Órgano Ejecutivo, para el establecimiento de mecanismos que garanticen el cumplimiento de los derechos y obligaciones de ambas partes de la relación;

DECRETA:

Artículo 1. Suspender por el término que dure el Estado de Emergencia Nacional, los efectos jurídicos del Decreto Ejecutivo No. 294 de 7 de diciembre de 1994 y el Decreto Ejecutivo No.7 de 10 de enero 1995, en los términos del presente Decreto Ejecutivo.

Artículo 2. Suspender todos los trámites de los procesos de lanzamiento y desalojo de bienes inmuebles destinados para uso habitación, establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docente, sin distinción del canon de arrendamiento, mientras dure el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Órgano Ejecutivo.

Artículo 3. Se faculta al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para conocer de todos los contratos de arrendamiento contemplados en la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, modificada por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974, sin excepción del monto del canon de arrendamiento.

Artículo 4. En el caso de los contratos de arrendamiento que terminen durante el periodo en que se encuentren suspendidas las medidas de lanzamiento y desalojo; los mismos se extenderán, manteniendo las mismas condiciones contractuales, por el periodo de la vigencia de este Decreto Ejecutivo.

Artículo 5. Mientras dure el estado de emergencia nacional y hasta dos (2) meses posteriores al levantamiento de esta medida, se ordena el congelamiento de los cánones de arrendamientos, las cláusulas de incrementos y/o de penalización por terminación unilateral del contrato y las relativas a intereses por mora.

Artículo 6. Después de haber cesado los efectos de la declaratoria de estado de emergencia nacional, el arrendatario que de manera injustificada se niegue a pagar al arrendador los cánones dejados de pagar durante dicho periodo, será sancionado de acuerdo a lo estipulado en la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

Artículo 7. El arrendador y el arrendatario podrán dirimir por mutuo acuerdo los conflictos originados sobre los cánones de arrendamientos dejado de pagar durante las medidas y disposiciones establecida en este Decreto.

Estos acuerdos tendrán una duración de hasta dos (2) años a partir de su registro ante la Dirección General de Arrendamientos y se mantendrán vigentes mientras el arrendatario no incumpla lo pactado.

Artículo 8. El arrendador que mediante métodos o acciones de hecho suspenda el suministro del servicio de gas, agua, electricidad y otros, como de medida de presión al arrendatario para desalojar el inmueble o que infrinja las disposiciones contenidas en este Decreto Ejecutivo, con excepción de aquellas que tengan sanciones diferentes, será penalizados de acuerdo a lo estipulado en la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

Artículo 9. El arrendatario que económicamente no haya sido afectado en sus ingresos por el estado de emergencia nacional y no cumpla con su obligación de pagar el canon de arrendamiento, será sancionado de acuerdo a lo estipulado en la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

En caso de controversia, le corresponderá al arrendatario acreditar tal afectación ante la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Artículo 10. Las sanciones que se señalan en el presente Decreto Ejecutivo, serán impuestas por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, e ingresarán a la cuenta del Fondo de Asistencia Habitacional de esta entidad gubernamental.

Contra la sanción correspondiente, se podrá interponer recurso de reconsideración, en primera instancia, ante la Dirección General de Arrendamientos y el de apelación, en segunda instancia, ante la ministra de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Artículo 11. La Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial conocerá, tramitará y decidirá sobre las quejas entre el arrendador y arrendatarios que surjan con relación a los efectos jurídicos del presente Decreto Ejecutivo.



Artículo 12. El presente Decreto Ejecutivo empezará a regir desde su promulgación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Constitución Política de la República de Panamá, Resolución de Gabinete No. 11 de 13 de marzo de 2020, Ley 93 de 4 de octubre de 1973, Ley 61 de 23 de octubre de 2009, Decreto Ejecutivo No. 294 de 7 de diciembre de 1994, Decreto Ejecutivo No. 507 de 24 de marzo de 2020.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,



LAURENTINO CORTIZO COHEN
Presidente de la República



INÉS MARÍA SAMUDIO DE GRACIA
Ministra de Vivienda y Ordenamiento Territorial

