



REPÚBLICA DE PANAMÁ.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DECRETO EJECUTIVO No. 411

De 31 de Diciembre de 2020

Que modifica artículos de los Decretos Ejecutivos No.145 de 1 de mayo de 2020 y No. 314 de 7 de agosto de 2020

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

CONSIDERANDO:

Que mediante los Decretos Ejecutivos No. 145 de 1 de mayo de 2020 y No. 314 de 7 de agosto de 2020, el Órgano Ejecutivo por conducto del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, procedió a dictar las medidas sobre arrendamientos, procesos de lanzamiento y desalojo, y se establecieron otras, con la finalidad de suspender, por el término que dure la declaratoria del 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 de 1995;

Que la evolución dinámica de la enfermedad COVID-19, ha producido cambios importantes en los niveles socioeconómicos de la población panameña que, en materia diferenciada, se traducen en una afectación en la actividad de arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes;

Que como parte de la política nacional de vivienda que el Estado debe establecer con el objeto de proporcionar el goce de este derecho social a toda la población, en especial, a los sectores de menos ingresos, se estima necesario introducir modificaciones a algunas disposiciones de los Decretos Ejecutivos No. 145 de 1 de mayo de 2020 y No. 314 de 7 de agosto de 2020;

Que la República de Panamá, al igual que el resto del mundo, enfrenta el peligro del virus que sigue entre nosotros y que todavía representa un riesgo muy alto para la salud y la economía, por lo que, es necesario tomar medidas de flexibilidad y alivio que garanticen la debida actividad de arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes,



DECRETA:

Artículo 1: Se modifica el artículo 2 del Decreto Ejecutivo No. 145 de 1 de mayo de 2020, modificado mediante el artículo 1 del Decreto Ejecutivo No. 314 de 7 de agosto de 2020, así:

Artículo 2. Suspender todos los trámites de los procesos de lanzamiento y desalojo de bienes inmuebles destinados para uso habitacional, establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docente, sin distinción del canon de arrendamiento, salvo que existiera un incumplimiento de las obligaciones contractuales, o un proceso legal en trámite por lanzamiento por mora o lanzamiento por intruso antes de la declaratoria del Estado de Emergencia, esto mientras dure el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Órgano Ejecutivo.

Se exceptúa de esta medida, al Arrendatario que económicamente no esté afectado en sus ingresos por el Estado de Emergencia Nacional.

En estos casos, el Arrendador podrá ejercer las acciones y demandas respectivas ante la jurisdicción administrativa y judicial competente, para hacer efectivo sus derechos o pretensiones emanadas del presente Decreto Ejecutivo.

Por su parte, el Arrendatario deberá presentar al Arrendador y/o a la autoridad correspondiente, prueba de su afectación económica causada durante el Estado de Emergencia Nacional mediante la presentación de los siguientes documentos:

1. Declaración Jurada ante Notario Público en la que se haga constar la disminución de sus ingresos, el cierre de negocios, la suspensión laboral o la terminación de la relación laboral, cualquiera que fuese el caso producto del Estado de Emergencia Nacional.
2. Carta del empleador certificando la suspensión laboral o carta de despido, o mutuo acuerdo de terminación de la relación laboral, o certificación de contador público autorizado constatando la disminución de los ingresos o el cierre del negocio, cualquiera que fuese el caso producto del Estado de Emergencia Nacional.

Artículo 2: Se modifica el artículo 4 del Decreto Ejecutivo No.145 de 1 de mayo de 2020, así:

Artículo 4. En el caso de los contratos de arrendamiento que terminen durante el periodo en que se encuentra 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.



En los casos en que el Arrendador y el Arrendatario lleguen a un acuerdo que conlleve el descuento en los cánones de arrendamiento por los meses que estuvo el Arrendatario afectado por la disminución de sus ingresos, el cierre de su negocio, la suspensión laboral o la terminación de su relación laboral, cualquiera que fuese el caso producto del Estado de Emergencia Nacional, no se obligará al Arrendador a firmar una extensión del Contrato para que el descuento sea obligatorio.

Artículo 3: Se modifica el artículo 5 del Decreto Ejecutivo No.145 de 1 de mayo de 2020, modificado por el artículo 2 del Decreto Ejecutivo No.314 de 7 de agosto de 2020, así:

Artículo 5. Mientras dure el Estado de Emergencia Nacional y hasta dos meses luego del levantamiento de esta medida, los arrendatarios afectados por la crisis económica causada por la pandemia de la COVID-19, que no tengan la posibilidad de pagar su canon de arrendamiento, podrán acogerse al artículo 2 del presente Decreto Ejecutivo.

Se ordena la suspensión del pago de los cánones de arrendamiento las cláusulas de incrementos y las relativas a intereses por mora de los contratos, mientras dure esta medida.

En el caso de los arrendamientos comerciales, el aplazamiento del canon de arrendamiento se iniciará a partir de la declaratoria del Estado de Emergencia Nacional y se mantendrá hasta el mes siguiente luego del levantamiento de las restricciones de apertura de los bloques y actividades económicas respectivas, que permitan el inicio de operaciones que aplique al comercio. Las obligaciones contractuales, serán exigibles, mas no pagaderas sino hasta un mes después del levantamiento de las restricciones de apertura de los bloques y actividades económicas respectivas y de acuerdo con lo establecido por las partes en acuerdo privado. No obstante, las obligaciones derivadas de sus contratos mantendrán su vigencia.

Artículo 4: Se modifica el artículo 7 del Decreto Ejecutivo No. 145 de 1 de mayo de 2020, modificado por el artículo 4 del Decreto Ejecutivo No. 314 de 7 de agosto de 2020, así:

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

Estos acuerdos tendrán una duración de hasta un máximo de dos años, contados a partir de su firma y/o del registro del acuerdo en la Dirección



Estos acuerdos tendrán una duración de hasta un máximo de dos años, contados a partir de su firma y/o del registro del acuerdo en la Dirección General de Arrendamientos y se mantendrán vigentes mientras el arrendador o arrendatario no incumplan lo pactado en su acuerdo privado.

Para garantizar la deuda el arrendador podrá aceptar un pagaré, letras de cambio o cualquier otro documento negociable acordado por las partes.

En los casos de arrendamientos de bienes inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el arrendatario pagará la parte del canon de arrendamiento que corresponda a la cuota de gastos comunes mensuales, entendiéndose que esta cubre los gastos de administración, conservación, mantenimiento, operación y seguridad.

El arrendador podrá recibir el pago de dicha cuota o autorizar al arrendatario a que lo efectúe directamente a la administración del edificio, quien deberá expedir el comprobante de pago correspondiente. El pago realizado por el arrendatario será restado de la deuda que mantenga con el arrendador.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículo 117 de la Constitución Política de la República, Resolución de Gabinete No. 11 de 13 de marzo de 2020, Ley 93 de 4 de octubre de 1973, Decreto Ejecutivo No. 294 de 7 de diciembre de 1994, Decreto Ejecutivo No. 507 de 24 de marzo de 2020, Decreto Ejecutivo No. 145 de 1 de mayo de 2020 y el Decreto Ejecutivo No. 314 de 7 de agosto de 2020.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



Laurentino Cortizo Cohen
Presidente de la República



Rogelio Paredes Robles
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

