



# GACETA OFICIAL

DIGITAL

Año CXVIX

Panamá, R. de Panamá lunes 16 de noviembre de 2020

N° 29155-A

---

## CONTENIDO

---

### ASAMBLEA NACIONAL

Ley N° 179  
(De lunes 16 de noviembre de 2020)

QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE BIENES INMUEBLES Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES

---

Ley N° 180  
(De lunes 16 de noviembre de 2020)

QUE MODIFICA LA LEY 31 DE 2010, SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

---

De 16 de LEY 179 noviembre de 2020

**Que regula el arrendamiento financiero de bienes inmuebles  
y dicta otras disposiciones**

**LA ASAMBLEA NACIONAL**

**DECRETA:**

**Capítulo I  
Disposiciones Generales**

**Artículo 1. Objeto.** Esta Ley tiene por objeto regular la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles definida como la operación en la cual una parte, denominada El Arrendador Financiero, celebra, según la indicación de la otra parte, denominada El Arrendatario Financiero, un contrato en virtud del cual El Arrendatario Financiero adquiere el derecho de uso y goce de un bien inmueble, mediante el pago de alquileres por un plazo definido, al término del cual podrá ejecutar una opción de compra.

**Artículo 2. Competencia.** La Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá la competencia privativa para regular y supervisar a las empresas autorizadas para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, de acuerdo con lo establecido en la presente Ley y las normas que lo reglamentan.

**Artículo 3. Atribuciones de la Junta Directiva de la Superintendencia de Bancos.** Corresponderá a la Superintendencia de Bancos el ejercicio de las atribuciones siguientes:

1. Aprobar las disposiciones reglamentarias necesarias para la regulación y supervisión de la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, incluyendo los criterios de evaluación y calificación de riesgo, de control interno, las sanciones y medidas preventivas y/o correctivas en ocasión de la ocurrencia de irregularidades o faltas en las actividades que realizan las empresas autorizadas para desarrollar el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, entre otros.
2. Fijar en el ámbito administrativo la interpretación y el alcance de las disposiciones legales o reglamentarias en materia de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.
3. Establecer y/o modificar las tasas de supervisión, regulación e inspección conforme las condiciones del negocio lo exijan.
4. Dictar las normas técnicas necesarias para el cumplimiento de esta Ley.
5. Establecer las reglas para la práctica de inspecciones prescritas por esta Ley.
6. Actuar como cuerpo de apelación sobre las decisiones que adopte el superintendente de Bancos en materia de aprobación o denegación, suspensión y cancelación de las autorizaciones para ejercer el negocio.
7. Asesorar al Órgano Ejecutivo en lo que corresponda al Régimen de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles.
8. Ejercer las demás atribuciones que señale esta Ley.



En el caso de las empresas fiduciarias, las empresas financieras y las empresas arrendadoras que decidan ejercer la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, la Junta Directiva de la Superintendencia de Bancos fijará los criterios y reglas para la clasificación de los activos de riesgos, constitución de reserva por cobertura de riesgo, las reglas que deberán seguir en su contabilidad y demás componentes vinculados a la debida gestión de los distintos riesgos asociados a la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

**Artículo 4. Definiciones.** Para los efectos de la presente Ley, los términos siguientes se entenderán así:

1. *Arrendamiento financiero de bienes inmuebles.* Contrato que comprende los actos o gestiones necesarios para la adquisición del inmueble, la celebración de promesas de compraventa del bien inmueble, así como los desembolsos de abonos sobre el precio de compraventa, según aplique y la etapa de arrendamiento del bien inmueble, que se activa una vez es adquirida la propiedad del inmueble por parte del arrendador financiero.
2. *Arrendador financiero.* Empresa autorizada para dedicarse al negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, entendiéndose los bancos, las empresas fiduciarias, así como las empresas financieras y las empresas arrendadoras, que decidan ejercer el negocio y que estén previamente autorizadas por la Superintendencia de Bancos.
3. *Arrendatario financiero.* Persona natural o jurídica, que define o determina el inmueble a adquirir o por construir y que se compromete al uso y disfrute de este a cambio del pago de un alquiler en concepto de arrendamiento.
4. *Arrendamiento financiero indirecto de bienes inmuebles.* Arrendamiento financiero en el cual la propiedad del inmueble objeto de arrendamiento es transferida a favor de un tercero, por mandato fiduciario o a título fiduciario, quien actuará como arrendador financiero en favor o interés de un arrendador financiero indirecto debidamente autorizado y por cuya cuenta se adquiere y arrienda el bien.
5. *Arrendador financiero indirecto de bienes inmuebles.* Arrendador financiero, debidamente autorizado para ejercer, por mandato fiduciario o a título fiduciario, el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles en favor o interés de quien realiza la operación de arrendamiento financiero indirecto.
6. *Banco.* Comprende la persona cuyo alcance se define en el Decreto Ley 9 de 26 de febrero de 1998, modificado por el Decreto Ley 2 de 22 de febrero de 2008, y que está facultada para desarrollar el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, según licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos.
7. *Persona jurídica autorizada para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.* Entidad regulada mediante la Ley 7 de 1990 y la Ley 42 de 2001 que sin ser un banco ni empresa fiduciaria es titular de una licencia otorgada por el



Ministerio de Comercio e Industrias para ejercer negocios financieros y que tras el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente Ley decida ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

## **Capítulo II**

### **Contrato de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles**

**Artículo 5. Alcance del arrendamiento financiero de bienes inmuebles.** La operación de arrendamiento financiero de bienes inmuebles presenta las siguientes características:

1. El arrendamiento financiero de bienes inmuebles puede tener como objeto bienes existentes y futuros.
2. En el arrendamiento financiero de bienes inmuebles, la adquisición del inmueble presente o futuro le incumbe al arrendador financiero en virtud del contrato de arrendamiento financiero de bien inmueble.
3. El arrendamiento financiero de bienes inmuebles deberá establecer el máximo de precio a pagar por la adquisición del bien, el cual dependerá del precio de compra para la adquisición del inmueble por parte del arrendador o el avalúo técnico de referencia de ventas similares en el proyecto.
4. El arrendamiento financiero de bienes inmuebles podrá recaer, en adición de viviendas, sobre locales comerciales, industriales, incluyendo galeras y espacios de oficinas.
5. El arrendatario financiero expresamente selecciona el inmueble, sin necesariamente descansar para ello en el conocimiento o juicio del arrendador financiero.
6. Los alquileres en una operación de arrendamiento financiero de bienes inmuebles son calculados tomando en consideración la amortización de todo o de parte sustancial del precio de compra del inmueble y los costos financieros asociados a la administración del bien inmueble, según corresponda.
7. En caso de pagos de alquileres extraordinarios por parte del arrendatario financiero, estos se reflejarán en el contrato, a criterio establecido por las partes como:
  - a. Una reducción efectiva en el valor de los alquileres o en el número de cuotas a pagar antes del vencimiento de los plazos del contrato, o
  - b. Un menor valor del bien inmueble en caso de ejercer la opción de adquisición. Cualquier otra opción podría ser incluida dentro del contrato respectivo.

**Artículo 6. Denominación del contrato.** Todo contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles que reúna los requisitos y formalidades previstos en el artículo siguiente quedará sujeto al régimen previsto en esta Ley. Tales contratos se denominarán contratos de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

**Artículo 7. Requisitos del contrato.** Son elementos y requisitos esenciales del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles los siguientes:



1. El contrato deberá constar por escrito.
2. Identificación precisa de las partes, el domicilio legal de cada una de ellas e información de contactos, incluyendo dirección electrónica válida.
3. Identificación y descripción de los bienes inmuebles sujetos al arrendamiento financiero.
4. Tasa de interés nominal y efectiva para la determinación de la porción del alquiler que corresponde a intereses.
5. Precio de adquisición, para la determinación del alquiler mensual a pagar.
6. Fórmula o metodología para el cálculo del alquiler y las porciones que se aplicarán a capital, intereses y seguros.
7. Declaración expresa de las partes que el contrato se constituye bajo las leyes de la República de Panamá y que en consecuencia se sujetan a su jurisdicción y competencia.
8. Facultades, obligaciones y derechos del arrendador y arrendatario financiero.
9. Debe constar que el contrato producirá efectos entre las partes desde el momento en que las firmas del arrendador y del arrendatario financiero o del apoderado de estos, hayan sido autenticadas ante notario o quien haga sus veces, o en caso de que se haya constituido mediante escritura pública, desde la fecha de la escritura correspondiente.
10. Debe constar en el contrato que la etapa de arrendamiento financiero del bien inmueble, que hace parte del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles y que se activa una vez adquirida la propiedad del inmueble por parte del arrendador financiero y entregado su uso y goce al arrendatario financiero, tendrá efectos frente a terceros desde la fecha de inscripción de la propiedad del bien a favor del arrendador financiero en el Registro Público. Para estos efectos, se podrá inscribir la escritura pública con la información del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, referida al traspaso y arrendamiento financiero del inmueble. Con el cumplimiento de las formalidades antes descritas, el arrendamiento financiero de bienes inmuebles será oponible a terceros.
11. El contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles se celebre por un plazo no menor de cinco años o no mayor del periodo acordado entre el arrendatario financiero y el arrendador financiero, para cubrir el equivalente al anticipo estimado y ejercer la opción de compra acordada.
12. El arrendatario financiero de bienes inmuebles deberá notificar al arrendador financiero de cualquier siniestro o hecho susceptible de afectar la situación jurídica del bien, que sea de su conocimiento.
13. El arrendatario financiero de bienes inmuebles podrá realizar solo las mejoras autorizadas por el arrendador financiero de bienes inmuebles.
14. El contrato debe establecer las condiciones generales o específicas para la restitución del bien inmueble a favor del arrendador financiero y para la terminación del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.



15. En caso de terminación anticipada del contrato por incumplimiento del arrendatario financiero o en caso de que al concluir el término del contrato el arrendatario financiero no ejerza la opción de compra, el arrendador financiero procederá a reconocer en sus libros el valor del inmueble restituido.
16. El contrato debe establecer que, en caso de venta del inmueble por parte del arrendador financiero a favor de un tercero, el producto de la venta corresponde al arrendador financiero de bienes inmuebles. En este supuesto, el arrendador financiero deberá reconocer a favor del arrendatario financiero las sumas en concepto de anticipos, abonos y amortización sobre el valor de adquisición del inmueble, que este haya invertido y que de otra forma no hayan sido reconocidas, siempre que el arrendador financiero haya recuperado las sumas que le son adeudadas bajo el arrendamiento financiero. Esto aplica inclusive en casos de terminación del contrato por mutuo acuerdo o por incumplimiento del arrendatario financiero.
17. En el contrato se debe pactar que al finalizar el periodo de arrendamiento financiero el arrendatario financiero disponga, por lo menos, de una de las siguientes opciones:
  - a. Devolver al arrendador financiero el bien objeto del contrato.
  - b. Convenir un plazo adicional de arrendamiento sobre la base de los cánones o alquileres predeterminados o por negociarse.
  - c. Adquirir los referidos bienes por su valor residual o por el precio pactado en el contrato. El arrendador financiero y el arrendatario financiero podrán acordar que la adquisición del bien inmueble objeto del contrato sea realizada por el arrendatario financiero, o que, por instrucción del propio arrendatario financiero, la adquisición sea realizada por un tercero vinculado al arrendatario financiero, según se determine por las partes.
18. El contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles podrá incluir el ejercicio de la opción de adquisición anticipada, en cuyo caso se deberán estipular las condiciones a que estaría sujeto dicho ejercicio.
19. En caso de fallecimiento del arrendatario financiero, el arrendador financiero podrá transferir el inmueble objeto de arrendamiento a favor de la persona o personas designadas por el arrendatario financiero como beneficiarios, siempre que el arrendador financiero haya recibido la cancelación de los saldos adeudados bajo el arrendamiento financiero, así como el valor residual o precio pactado para la adquisición del bien.
20. La designación del beneficiario o los beneficiarios se realizará mediante documento privado o judicial, con las formalidades que el arrendador financiero determine, siempre que se cumplan con las formalidades establecidas, la designación de beneficiarios y la transferencia del inmueble a favor de estos, se considerará realizada en debida forma y esta no podrá ser disputada.
21. El contrato de arrendamiento financiero debe incluir las causales de terminación, incluyendo en los casos de incumplimiento lo siguiente:



- a. Las causales de incumplimiento del contrato, los términos y condiciones para dirimir posibles conflictos y los medios de notificación al arrendatario financiero.
  - b. La obligación del arrendador financiero de notificar al arrendatario financiero el evento de incumplimiento que causa el procedimiento de restitución del bien inmueble.
  - c. El derecho del arrendatario financiero a someter cualquier controversia relacionada con el contrato de arrendamiento financiero al proceso sumario previsto en el Código Judicial.
22. El contrato de arrendamiento financiero debe indicar que, en caso de incumplimiento de la obligación de pago del alquiler, el arrendador financiero podrá optar por la terminación del contrato, previa notificación al arrendatario financiero según se indica en el artículo 17.
23. Cualquier otro requisito que para propósitos regulatorios establezca la Superintendencia de Bancos de Panamá.

**Artículo 8. Nulidad.** No podrán ser objeto de contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles aquellos bienes inmuebles previamente gravados o sobre los cuales consten limitaciones de dominio, salvo que el acreedor o titular del gravamen autorice, expresamente y por escrito, la celebración del contrato de que trata.

Será nulo el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles celebrado en contravención a esta prohibición.

**Artículo 9. Subrogación.** Salvo pacto expreso en contrario, el arrendatario financiero de bienes inmuebles quedará subrogado en los derechos del arrendador financiero frente al contratista de la obra, promotor, vendedor o cualquier otra persona o proveedor que intervenga en la promoción y construcción del inmueble, que deriven de los contratos de promesa de compraventa, así como de los derechos que deriven de las normas sobre saneamiento por vicios ocultos, evicción, vicios en la construcción y similares, establecidos en normas civiles y de protección al consumidor, según aplique.

Para tales efectos, los derechos que el arrendador financiero pudiera tener contra el proveedor, promotor, constructor o vendedor en materia del saneamiento del bien se tendrán por cedidos al arrendatario financiero con solo la celebración del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles y sin necesidad de estipulación al respecto, pudiéndose, no obstante, convenir lo contrario. La cesión valdrá contra proveedores, promotores, constructores o vendedores, sin necesidad de ningún aviso o cumplimiento de ulterior requisito.

No obstante, salvo pacto expreso en contrario, corresponderá al arrendatario financiero el derecho a recibir las indemnizaciones concedidas o debidas por estos conceptos.



**Artículo 10. Gravamen.** Después de celebrado el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, el arrendador financiero no podrá gravar los bienes inmuebles objeto de este o transferirlos a título fiduciario u otro, sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendatario financiero, salvo que dicha autorización haya sido previamente pactada en el contrato.

Todo gravamen constituido en contravención a esta prohibición será nulo.

**Artículo 11. Venta o traspaso judicial o extrajudicial.** En caso de enajenación judicial o extrajudicial del bien objeto del arrendamiento financiero de bienes inmuebles por causas atribuibles al arrendador financiero, no se extinguirá el contrato ni se afectarán los derechos del arrendatario financiero, quedando el nuevo arrendador financiero adquirente del bien inmueble obligado a respetar dicho contrato, mientras el arrendatario financiero cumpla las obligaciones que le incumben al tenor de este.

**Artículo 12. Responsabilidad por daños y perjuicios.** El arrendatario financiero asumirá frente a terceros la responsabilidad objetiva extracontractual, por daños ocasionados durante el ejercicio del derecho de uso y goce del bien inmueble objeto del contrato, en materia civil, penal, administrativa, ambiental o cualquier otra.

**Artículo 13. Cesión del contrato de arrendamiento financiero de bien inmueble.** El arrendatario financiero no podrá enajenar, gravar, subarrendar o en ninguna otra forma ceder el bien objeto del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles a terceras personas, sin el consentimiento expreso y escrito del arrendador.

El arrendador financiero podrá ceder el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles a otro arrendador financiero autorizado para la realización de este tipo de operación, sin necesidad de aceptación del arrendatario financiero. En este caso, el arrendador financiero informará por escrito al arrendatario financiero el nombre de la entidad a la cual se ha cedido el contrato y la fecha a partir de la cual la cesión se hizo efectiva.

**Artículo 14. Terminación del contrato de arrendamiento financiero de bien inmueble.** Salvo que las partes acuerden otras causales, el contrato de arrendamiento financiero de bien inmueble terminará en los siguientes eventos:

1. Cuando el arrendatario financiero decida no ejercer la opción de compra pactada a su favor y devuelva al arrendador financiero el bien objeto del contrato.
2. Cuando las partes decidan dar por terminado el contrato de arrendamiento financiero de bien inmueble por mutuo acuerdo.
3. Por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario financiero en relación con el cumplimiento del pago efectivo del alquiler acordado.
4. Por cualquier causa establecida en el contrato de arrendamiento financiero o en esta Ley.



**Artículo 15. Exclusión.** El arrendamiento financiero de bienes inmuebles queda excluido de la aplicación de la Ley 93 de 1973, sobre arrendamiento y sus modificaciones, y de las disposiciones sobre arrendamiento contenidas en el Código Civil, en todo lo que le sea contrario a la naturaleza de las disposiciones previstas en la presente Ley.

### Capítulo III

Terminación del Contrato de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles y de los Efectos del Proceso Concursal de Insolvencia del Arrendatario Financiero o del Arrendador

**Artículo 16. Incumplimiento.** Salvo pacto expreso en contrario, cuando una de las partes incumpla las obligaciones que le incumben al tenor del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, la otra podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación del pago del alquiler en concepto del arrendamiento o la terminación definitiva del contrato. En cualquier escenario, el arrendador financiero siempre podrá exigir el pago de los alquileres atrasados, los intereses de mora, así como indemnizaciones o el pago de la pena que se hubiera acordado.

**Artículo 17. Notificación.** En caso de incumplimiento en el pago de un mínimo de tres alquileres en forma consecutiva, el arrendador financiero deberá notificar esta situación por escrito al arrendatario financiero de acuerdo con el mecanismo de notificación establecido en el contrato, y otorgarle un periodo de quince días calendario para proceder con el pago de los alquileres en retraso y los respectivos cargos e intereses generados.

Si no se hubiera acordado la forma de efectuar dicha notificación, esta se llevará a cabo mediante la entrega de un aviso escrito, mediante correo electrónico, inclusive, en días y horas hábiles.

Recibida la notificación a que se refiere este artículo, el arrendatario financiero estará obligado a devolver inmediatamente el bien inmueble objeto de contrato. Los gastos generados correrán por cuenta del arrendatario financiero.

**Artículo 18. Procedimiento de liberación del bien inmueble.** El procedimiento de liberación y restitución del bien inmueble deberá incluir los siguientes términos:

1. El arrendatario financiero podrá oponerse a la restitución acordada si paga el importe adeudado, si acredita el cumplimiento de la obligación, si presenta un documento de prórroga del plazo de novación de la obligación o subsana el cumplimiento dentro del periodo de quince días calendario a partir de la notificación señalada en el artículo precedente.
2. El arrendador financiero podrá optar, vencido este plazo, por restituir el bien inmueble a su favor, reconociendo el valor en sus libros, o proceder con la venta del bien inmueble o con el otorgamiento de un nuevo contrato de arrendamiento financiero.



**Artículo 19. Proceso sumario.** Si el arrendatario financiero no cumple la obligación de desocupar y entregar el bien, el arrendador financiero podrá recuperarlo por la vía del proceso sumario previsto en el Código Judicial. El arrendatario financiero puede hacer cesar el procedimiento dando cumplimiento a todas sus obligaciones en mora y pagando los gastos y costas del proceso, así como los intereses sobre las sumas adeudadas, si las hubiera.

**Artículo 20. Mérito ejecutivo.** El arrendador financiero también podrá exigir al arrendatario financiero el pago de los alquileres atrasados mediante los trámites del proceso ejecutivo. A tales efectos, prestará mérito ejecutivo el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

**Artículo 21. Declaratoria judicial de liquidación del arrendatario financiero.** La declaratoria judicial de liquidación y otros procedimientos similares de los cuales sea objeto el arrendatario financiero tendrá el efecto de extinguir el contrato de pleno derecho. En consecuencia, el bien objeto de este se excluirá de la masa de bienes y será entregado inmediatamente al arrendador financiero, quien, en todo caso, podrá recuperarlo en la forma prevista en esta Ley. El arrendador financiero conservará el derecho de reclamar daños y perjuicios o la pena pactada si la hubiere, con arreglo a lo preceptuado en los artículos anteriores.

**Artículo 22. Reorganización del arrendatario financiero.** La apertura del proceso de concursal de insolvencia según lo establecido en la Ley 12 de 2016 no suspenderá las obligaciones de pago de los alquileres y demás contraprestaciones acordadas bajo los contratos de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

Los alquileres y demás contraprestaciones bajo un contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles serán considerados como gastos administrativos o deudas de la masa de bienes del arrendatario financiero, y serán pagados en primer lugar dentro de un proceso de reorganización con aquellos bienes que no estén especialmente afectados a favor de un acreedor.

Sin perjuicio de lo anterior, la morosidad en el pago de los alquileres y demás contraprestaciones bajo un contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, causadas con posterioridad a la apertura del proceso de reorganización, podrá dar lugar a la terminación del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles y dará derecho al arrendador financiero para iniciar procesos ejecutivos y de restitución, dentro de los cuales no podrá oponerse como excepción el hecho de estar tramitándose el proceso de reorganización.

**Artículo 23. Incidente y tercería.** Los bienes sujetos a un contrato de arrendamiento financiero de bien inmueble no podrán ser secuestrados o embargados ni ser objeto de acción o medida cautelar por parte de terceros en contra del arrendatario financiero.



En caso de que, a petición de un tercero, se secuestre el bien objeto de un contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles como si el mismo fuera propiedad del arrendatario financiero, el arrendador financiero podrá promover un incidente dentro del juicio o actuación en que se halle el secuestro, a fin de dejar sin efecto dicha medida. Mientras se substancia y falla el incidente en el fondo, el arrendador financiero tendrá derecho a que se le entregue el bien secuestrado en calidad de depositario, y el tribunal tendrá la obligación de efectuar tal entrega al arrendador financiero, inmediatamente, sin audiencia o concurrencia de persona alguna, si al tribunal se le presentara, junto con la petición respectiva, copia del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles del objeto secuestrado de fecha anterior a la del secuestro.

En caso del embargo del bien objeto de un contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, como si perteneciera al arrendatario financiero, el arrendador financiero podrá promover la correspondiente tercería de dominio. Promovida esta, el tribunal aplicará el mismo procedimiento establecido previamente en este artículo para los secuestros.

**Artículo 24. Efecto del proceso concursal de insolvencia y procesos similares.** El proceso concursal de insolvencia, de intervención, liquidación forzosa u otros procedimientos similares de que sea objeto el arrendador financiero no tendrá el efecto de extinguir el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles y, en consecuencia, este permanecerá en pleno vigor.

**Artículo 25. Nuevo contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.** En el supuesto de que se opte por continuar con la explotación de la empresa del arrendador financiero o de algunos de sus establecimientos, el curador, síndico, interventor o quien haga sus veces, por una parte, y el arrendatario financiero, por la otra, podrán celebrar un nuevo contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles cuya duración podrá coincidir con el proceso instaurado. En este caso, las obligaciones que a tenor del contrato contraigan las partes antes indicadas, se reputarán deudas de la masa de bienes del arrendatario financiero.

#### **Capítulo IV** **Efectos Fiscales**

**Artículo 26. Renta gravable y gastos deducibles.** Los intereses y alquileres pagados durante el arrendamiento financiero del bien inmueble serán renta gravable para el arrendador financiero.

Los intereses y la porción de los alquileres correspondientes a intereses que se paguen por razón de arrendamientos financieros sobre bienes inmuebles podrán deducirse, siempre que el arrendatario financiero y contribuyente, persona natural o jurídica, sea el deudor solidario de la obligación garantizada y el monto anual a deducir no exceda de quince mil dólares (US\$15,000.00), moneda de curso legal en la República de Panamá.



Si estamos ante unidades inmobiliarias cuyo precio de venta sea inferior a doscientos mil dólares (US\$200,000.00), moneda de curso legal en la República de Panamá, podrá deducirse hasta el 15 % del componente de capital vinculado al alquiler mensual, durante los primeros cinco años desde que se perfecciona el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

**Artículo 27. Otros gastos deducibles.** Para los arrendamientos financieros de bienes inmuebles, se reputarán deducibles los gastos en que incurra el arrendador financiero, al tenor del contrato, en concepto de impensas del bien objeto de este, primas de los contratos de seguro que amparen dicho bien y demás erogaciones normales incurridas en la utilización y preservación del bien.

**Artículo 28. Depreciación del bien.** Para efectos fiscales, el arrendador financiero deberá llevar la depreciación del bien inmueble objeto del contrato en el plazo de duración de este, o a opción del arrendador financiero, en un plazo mayor que él estime conveniente. Para ello, usará cualesquiera de los criterios de depreciación admitidos por la ley.

La base para el cálculo de la depreciación será el valor de adquisición del bien, que comprende los desembolsos efectuados por el arrendador financiero para la adquisición o construcción del bien inmueble y los impuestos, incluyendo el impuesto de transferencia de bienes muebles.

**Artículo 29. Depreciación por opción de compra.** Si finalizado el contrato, el arrendatario financiero opta por la compra del bien objeto de este, podrá depreciarlo por su residual o por el precio pactado en el contrato.

**Artículo 30. Contrato de mandato o fideicomiso.** Cuando en el contrato de arrendamiento financiero indirecto de bienes inmuebles un tercero actúe en virtud de un contrato de mandato fiduciario o de fideicomiso en interés de un arrendador financiero indirecto, las consecuencias fiscales del arrendamiento financiero de bienes inmuebles previstas en los artículos que anteceden se proyectarán y recaerán sobre el patrimonio del arrendador financiero indirecto.

De ser varios los arrendadores indirectos, las consecuencias fiscales del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles recaerán sobre el patrimonio de estos a prorrata de sus respectivas participaciones en este. En todo caso, el arrendador financiero será solidariamente responsable por el pago correspondiente al Tesoro Nacional.

**Artículo 31. Contabilización de operaciones.** Las partes deberán contabilizar las operaciones de arrendamiento financiero de bienes inmuebles de acuerdo con las normas internacionales de información financiera, sin que el sistema escogido afecte el régimen fiscal previsto en los artículos anteriores.



**Artículo 32. Exención del ITBMS y FECI.** Los alquileres pagados bajo un arrendamiento financiero de bienes inmuebles no serán gravados con el impuesto sobre transferencia de bienes corporales muebles y la prestación de servicios por un periodo de cinco años, a partir de la entrada en vigencia de esta Ley.

Las operaciones de arrendamiento financiero de bienes inmuebles serán objeto de la aplicación de la retención prevista en la Ley 4 de 1994 y sus reglamentaciones, en los siguientes términos:

1. Las operaciones que tengan por objeto financiar la adquisición de bienes inmuebles destinados a fines agropecuarios, de vivienda principal, de entidades sin fines de lucro y del sector público, estarán exentas de la aplicación de la retención prevista en la Ley 4 de 1994 y sus reglamentaciones.
2. Las operaciones que tengan por objeto financiar la adquisición de bienes inmuebles destinados a fines distintos a los descritos en el numeral anterior estarán exentas de la aplicación de la retención prevista en la Ley 4 de 1994 y sus reglamentaciones, únicamente durante los diez primeros años de la operación.
3. Las operaciones de arrendamiento financiero de bienes inmuebles que tengan por objeto financiar la construcción o el desarrollo de proyectos inmobiliarios no estarán exentas de la aplicación de la retención prevista en la Ley 4 de 1994 y sus reglamentaciones.

**Artículo 33. Responsabilidad de pago de otros impuestos y cargos.** En los contratos de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, el arrendatario financiero será responsable del pago de cualquier impuesto, tasa, gravamen, contribuciones, multas, sanciones, infracciones o penalizaciones sobre el bien inmueble objeto del contrato o que deban pagarse en razón de su uso o tenencia. El arrendatario financiero también será responsable por la conservación y mantenimiento del bien inmueble, incluyendo el pago de cuotas de mantenimiento, cuando apliquen.

Para efectos de la retención del impuesto de inmuebles establecida en la Ley 66 de 2017, el arrendador financiero actuará como agente de retención del impuesto de inmuebles, con respecto a los bienes inmuebles objeto del impuesto, excluyendo aquellos que sean considerados como vivienda principal o patrimonio familiar.

**Artículo 34. Exoneración del ITBI.** Todo bien inmueble transferido a favor del arrendador financiero, como parte de operaciones de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, estará sujeto al impuesto de transferencia de bienes inmuebles, en la forma y en los casos, incluyendo las exenciones, en que el impuesto sería aplicable, si la transferencia del inmueble se realizara directamente a favor del arrendatario financiero.

Al finalizar el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, todo bien inmueble que sea traspasado al arrendatario financiero o al beneficiario que este haya designado con fines sucesorios no estará sujeto al impuesto de transferencia de bienes



inmuebles. Para efectos del pago del impuesto de transferencia de bienes inmuebles, se considerarán como viviendas y locales comerciales nuevos aquellos inmuebles cuya compraventa se perfeccione una vez concluyan la primera operación de arrendamiento financiero de bienes inmuebles y sea el arrendatario financiero inicial quien ejerza la opción de compra.

Cuando al finalizar el contrato, el bien sea traspasado a favor de un tercero por instrucción del arrendatario, se deberá pagar el impuesto de transferencia de bienes inmuebles, en la forma y en los casos que la legislación nacional establece.

Cuando el arrendatario financiero transfiera al arrendador financiero el bien, para que este a su vez se lo arriende bajo una operación de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, no debe generarse impuesto de transferencia de bien inmueble, ni al momento del traspaso del bien a favor del arrendador, ni al finalizar el arrendamiento financiero de bienes inmuebles, al momento de su traspaso a favor del arrendatario.

**Artículo 35. Cesión de arrendatario financiero.** Un tercero, bien por cesión de derechos de parte de un arrendatario financiero, por subrogación o cualquier otro título, podrá, previa autorización del arrendador financiero, subrogarse en el lugar del arrendatario financiero, pudiendo inclusive modificar los términos del contrato de común acuerdo con el arrendador financiero, siempre que el contrato siga recayendo sobre el mismo bien inmueble.

Cuando la cesión de derechos de un arrendador financiero de bienes inmuebles se realice con motivo de una titularización, la cesión tendrá efecto entre las partes y será oponible a terceros, sin necesidad del consentimiento o autorización previa del arrendatario financiero, desde el momento en que las firmas del arrendador financiero y del arrendatario financiero o del apoderado de estos, hayan sido autenticadas ante notario o quien haga sus veces. No se requerirá la inscripción de la cesión en el Registro Público, salvo cuando se ejerza la opción de compra por parte del arrendatario financiero.

En estos casos, la entidad cesionaria no requerirá de una licencia para dedicarse al negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles. Todo lo anterior, siempre que la empresa arrendadora cedente asuma las gestiones de recuperación y administración de la cartera cedida, para lo cual no requerirá de autorizaciones previas de los organismos de supervisión. En las cesiones que se realicen con motivo de una titularización, donde la empresa arrendadora cedente mantenga la administración de la cartera, no se causará el impuesto de timbre.

**Artículo 36. Beneficios fiscales adicionales.** Los arrendamientos financieros de bienes inmuebles o fideicomisos en garantía ubicados en el Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá gozarán de los beneficios previstos en la Ley 136 de 2013 y su reglamentación, para los préstamos hipotecarios preferenciales para la rehabilitación y puesta en valor del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo.

Igualmente, los beneficios asociados al régimen de intereses preferenciales generados



por la Ley 3 de 1985, modificada mediante la Ley 94 de 2019, se aplicarán a las operaciones generadas en el marco del presente régimen.

## **Capítulo V** **Personas Jurídicas Autorizadas**

**Artículo 37. Personas jurídicas autorizadas.** Podrán ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley:

1. Los bancos.
2. Las empresas fiduciarias.
3. Las personas jurídicas autorizadas por la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Las empresas que, a la fecha de entrada en vigencia de esta Ley, se encuentren autorizadas por la Dirección de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de conformidad con la Ley 7 de 1990 o las empresas financieras según lo dispone la Ley 42 de 2001, podrán ejercer la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles siempre que obtengan la autorización para esta actividad cumpliendo con las condiciones indicadas en la presente Ley y sus reglamentaciones.

Los bancos y empresas fiduciarias podrán ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, sin necesidad de tramitar autorización y/o licencia adicional. Por los efectos de esta Ley, los bancos quedan autorizados para adquirir la propiedad de bienes inmuebles en el contexto de operaciones de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

La Superintendencia de Bancos de Panamá creará un registro para el seguimiento y control de las personas autorizadas para operar el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

**Artículo 38. Actividades permitidas.** La persona jurídica a quien se le otorgue una autorización para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles estará sujeta a las obligaciones de supervisión y prevención que para tales propósitos desarrolle la Superintendencia de Bancos de Panamá.

**Artículo 39. Supervisión.** Las empresas que se dediquen al arrendamiento financiero de bienes inmuebles estarán sujetas a la autorización, inspección, supervisión y fiscalización por parte de la Superintendencia de Bancos.

En cuanto a la materia de prevención del blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo y proliferación de armas de destrucción masiva, estarán sujetas a las obligaciones aplicables a las empresas de arrendamiento financiero según lo previsto en la Ley 23 de 2015 y su reglamentación.



**Artículo 40. Registro y autorización.** La persona jurídica que solicite ante la Superintendencia de Bancos de Panamá su autorización para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles deberá:

1. Demostrar que tiene la capacidad técnica, administrativa y financiera y el personal necesario para prestar los servicios para los cuales se solicita la Licencia de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles.
2. Cumplir con los requisitos establecidos en esta Ley y el reglamento aprobado por la Superintendencia de Bancos para el otorgamiento de la correspondiente autorización de la operación del negocio.
3. Mantener oficinas, en local de categoría comercial, en la República de Panamá.
4. Presentar una solicitud que contenga la información y la documentación que prescriba la Superintendencia de Bancos de Panamá para comprobar que dicha persona cumple con los requisitos necesarios para el otorgamiento de la autorización y la operación del negocio, bajo criterios de seguridad y prevención adecuados.
5. Presentar certificación del Ministerio de Comercio e Industrias que confirme la vigencia de las licencias emitidas en favor de la persona jurídica que requiere la autorización para desarrollar el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, así como el cumplimiento de los requisitos que sobre el capital mínimo pagado se dispone en la presente Ley.

La Superintendencia de Bancos de Panamá establecerá los estándares de prevención que sean necesarios para confirmar que la persona jurídica que aplica para la autorización posee los controles de seguridad requeridos.

**Artículo 41. Requisitos de capital mínimo pagado o asignado.** Las empresas que, al entrar en vigencia la presente Ley, soliciten la autorización para operar el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles mantendrán un capital mínimo pagado, neto de pérdidas de setecientos cincuenta mil dólares (US\$750,000.00), moneda de curso legal en la República de Panamá, el cual será revisado por la Superintendencia de Bancos en forma periódica.

Las empresas autorizadas para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles reportarán el cumplimiento de los requisitos de capital mínimo pagado en la forma y con la frecuencia que dicte la Superintendencia de Bancos.

El Ministerio de Comercio e Industrias deberá velar por que las empresas financieras y las empresas arrendadoras adecuen su capital a lo dispuesto en la presente disposición, previo a la presentación de la solicitud de autorización para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles ante la Superintendencia de Bancos. En el caso de las empresas fiduciarias que realicen el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, la Superintendencia podrá modificar el monto mínimo de capital social pagado o asignado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 21 de 2017.



**Artículo 42. Libros, registros y estados financieros.** Las empresas que se dediquen al arrendamiento financiero de bienes inmuebles llevarán sus libros, registros y demás documentos de operaciones en la forma que lo prescriba la Superintendencia de Bancos.

**Artículo 43. Presentación de informes a la Superintendencia.** Las empresas que se dediquen al arrendamiento financiero de bienes inmuebles presentarán a la Superintendencia de Bancos de Panamá sus estados financieros, auditados e interinos, así como los informes que se requieran en la forma y con la periodicidad que prescriba la Superintendencia de Bancos de Panamá, como parte de los criterios de supervisión y prevención que son requeridos.

**Artículo 44. Reserva de información.** Las empresas que se dediquen al arrendamiento financiero de bienes inmuebles solo divulgarán información acerca de sus clientes o de sus operaciones, con el consentimiento de estos. No obstante, no requerirán el consentimiento de los clientes en los siguientes casos:

1. Cuando la información les fuera requerida por autoridad competente de conformidad con la ley.
2. Cuando por iniciativa propia deban proporcionarla en cumplimiento de las leyes relacionadas con la prevención del delito de blanqueo de capitales y financiamiento del terrorismo.
3. A agencias calificadoras para fines de análisis de riesgo.
4. A agencias procesadoras de datos para fines contables y operativos.

En el caso de los numerales 3 y 4, se trasladará de pleno derecho la obligación de mantener la confidencialidad de la información suministrada.

**Artículo 45. Uso de la frase arrendamiento financiero de bienes inmuebles o derivados.** Únicamente las empresas autorizadas para ejercer actividades de arrendamiento financiero de bienes inmuebles por la Superintendencia de Bancos, los bancos y empresas fiduciarias debidamente supervisadas podrán utilizar la frase arrendamiento financiero de bienes inmuebles o leasing, en cualquier idioma, ya sea en su nombre, razón social, denominación comercial, descripción, membretes, facturas, papel de cartas, avisos, anuncios o en cualquier otro medio o en cualquier otra forma que indique o pueda inducir a pensar que se dedican a la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

Se prohíbe a los notarios la autorización de escrituras o copias de estas, actos, declaraciones o instrumentos peculiares a su oficio y autenticaciones de firmas que contravengan lo dispuesto en este artículo. Igual prohibición se hace al Registro Público de Panamá en cuanto a sus inscripciones, estando el director general del Registro Público obligado a informar a la Superintendencia de Bancos de Panamá la existencia de cualquier inscripción que pueda estar en contravención con las disposiciones del presente artículo.

El superintendente deberá evaluar el informe y ordenar la anotación de una marginal en la inscripción de cada sociedad que hubiera violado las normas establecidas en esta Ley



y, luego de transcurridos sesenta días calendario de la fecha de la correspondiente anotación, la sociedad afectada queda disuelta de pleno derecho o inhabilitada para efectuar negocios en Panamá, según se trate de una sociedad panameña o extranjera.

**Artículo 46. Ejercicio de actividades de arrendamiento financiero de bienes inmuebles sin autorización.** Siempre que se tenga conocimiento o razones fundadas para suponer que una persona o empresa ejerce actividades de arrendamiento financiero de bienes inmuebles sin autorización, y sin perjuicio de las sanciones penales aplicables por la legislación nacional, la Superintendencia de Bancos de Panamá estará facultada para examinar sus libros, cuentas y demás documentos, a fin de determinar tal hecho. Toda negativa injustificada a presentar dichos libros, cuentas y documentos se considerará como presunción del ejercicio ilegal del negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

Si fuera necesario, la Superintendencia de Bancos de Panamá podrá intervenir los establecimientos en que se presume la realización de actividades de arrendamiento financiero de bienes inmuebles sin autorización, y si se comprobara tal hecho, impondrá las sanciones establecidas en esta Ley y sus reglamentaciones.

Igualmente, deberá solicitar al Ministerio de Comercio e Industrias, con el informe de hallazgos comprobatorio, la suspensión de las operaciones de dicho establecimiento y en caso de tratarse de una empresa financiera o una empresa arrendadora regulada, el cierre de sus operaciones y su correspondiente liquidación.

**Artículo 47. Publicación de órdenes.** En todos los casos en que la Superintendencia de Bancos de Panamá ordene al director general del Registro Público que anote la marginal a que se refieren los artículos anteriores, la Superintendencia de Bancos publicará tal orden durante tres días hábiles, en un diario de amplia circulación en toda la República.

**Artículo 48. Causales de cancelación del Registro.** La Superintendencia de Bancos podrá cancelar, de oficio o a solicitud de parte, la correspondiente autorización concedida para ejercer el arrendamiento financiero de bienes inmuebles por alguna de las siguientes causas:

1. Por no haber iniciado operaciones dentro del plazo de seis meses, luego de obtener la autorización por la Superintendencia de Bancos de Panamá.
2. Violaciones graves de las disposiciones contenidas en esta Ley y demás normas de prevención de delitos de blanqueo de capitales, el financiamiento del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva y delitos relacionados, basado en hallazgos confirmados por la Superintendencia de Bancos.
3. Por solicitud escrita de la persona jurídica autorizada para desarrollar el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.
4. Por declaración de insolvencia de la persona jurídica autorizada para desarrollar el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.
5. Cuando el arrendador financiero sea inhabilitado para ejercer el comercio.



6. Por disolución de la sociedad de arrendamiento financiero o la empresa financiera.
7. Toma de control o liquidación forzosa ejercida por el Ministerio de Comercio e Industrias.
8. Cuando el arrendador financiero no pague la tasa de regulación y supervisión dentro del término que establezca la Superintendencia de Bancos de Panamá, así como las multas impuestas por la Superintendencia de Bancos.
9. Violación grave o incumplimiento reiterado de cualquiera de las prohibiciones establecidas en la presente Ley y las normas que la desarrollen.

**Artículo 49. Procedimiento para la cancelación de la autorización para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.** La cancelación de la autorización para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles deberá hacerse mediante resolución motivada adoptada por el Superintendente de Bancos de Panamá. Esta decisión solo admitirá recurso de apelación ante la Junta Directiva, la cual agotará la vía gubernativa.

La resolución de cancelación se informará al público mediante aviso elaborado por la Superintendencia de Bancos, que será publicado por tres días consecutivos en un diario de amplia circulación nacional, con cargo al arrendador financiero. Copia del aviso se fijará por tres días consecutivos en las oficinas de la Superintendencia de Bancos en lugar accesible al público.

La cancelación de la autorización para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles no implica la cancelación automática de la autorización para ejercer los negocios regulados mediante la Ley 7 de 1990 y la Ley 42 de 2001.

#### **Capítulo VI** **Tarifas de Registro y Supervisión**

**Artículo 50. Tarifa de registro única.** Las personas que soliciten la autorización para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles estarán sujetas al pago de una tarifa de registro única de treinta mil dólares (US\$30,000.00), moneda de curso legal en la República de Panamá, la cual será pagadera a la Superintendencia de Bancos de Panamá.

En el caso de las empresas fiduciarias que realicen arrendamiento financiero de bien inmueble, la Superintendencia podrá adicionar, a los costos de inspección a los que se encuentran sujetos, un componente variable por el ejercicio de dicha actividad.

**Artículo 51. Tarifa de regulación.** Las personas que ostenten una autorización para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles por la Superintendencia de Bancos de Panamá estarán sujetas al pago de una tarifa anual de supervisión de quince mil dólares (US\$15,000.00), moneda de curso legal en la República de Panamá, más una suma variable adicional, la cual será determinada por la Superintendencia de Bancos de Panamá.



**Artículo 52. Derechos de inspección.** Las personas que ostenten una autorización para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles estarán sujetas a los derechos de inspección que fije la Superintendencia de Bancos para cumplir con los objetivos autorizados en la presente Ley.

En el caso de las empresas fiduciarias que realicen arrendamiento financiero de bien inmueble, la Superintendencia podrá adicionar, a los costos de inspección a los que se encuentran sujetos, un componente variable por el ejercicio de dicha actividad.

**Capítulo VII**  
**Disposiciones Finales**

**Artículo 53. Ley aplicable.** En todo lo no previsto expresamente en esta Ley, el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles y sus efectos se regirán por las disposiciones legales pertinentes. En caso de conflicto con otras regulaciones, rige la presente Ley.

Las partes podrán acordar el uso de una cláusula arbitral para dirimir los conflictos en la ejecución de un contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.

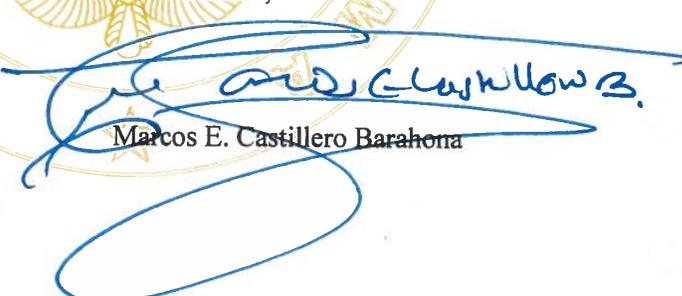
**Artículo 54. Reglamentación.** El Órgano Ejecutivo reglamentará la presente Ley.

**Artículo 55. Vigencia.** Esta Ley comenzará a regir el día siguiente al de su promulgación.

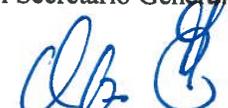
**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Proyecto 476 de 2020 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los veintiocho días del mes de octubre del año dos mil veinte.

El Presidente,

  
Marcos E. Castillero Barahona

El Secretario General,

  
Quibian T. Panay G.

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA  
PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, 16 DE noviembre DE 2020.



ROGELIO ENRIQUE PAREDES ROBLES  
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial



LAURENTINO CORTIZO COHEN  
Presidente de la República

LEY 180  
De 16 de noviembre de 2020

**Que modifica la Ley 31 de 2010,  
sobre el Régimen de Propiedad Horizontal**

**LA ASAMBLEA NACIONAL**

**DECRETA:**

**Artículo 1.** Se adiciona el numeral 36 al artículo 5 de la Ley 31 de 2010, así:

**Artículo 5.** Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos se entenderán así:

...

36. *Propietario al día.* Aquel que, teniendo inscritas en el Registro Público a su nombre una o más unidades inmobiliarias en un mismo inmueble, tiene pagadas las cuotas de gastos comunes de todas esas unidades inmobiliarias en el mes corriente.

**Artículo 2.** El artículo 50 de la Ley 31 de 2010 queda así:

**Artículo 50.** La Asamblea de Propietarios se reunirá en sesión ordinaria obligatoriamente por lo menos una vez al año, la que deberá ser convocada por algún miembro de la Junta Directiva en el mes señalado en el Reglamento de Copropiedad. La convocatoria se hará con no menos de diez días ni más de veinte días calendario previos a la celebración de la reunión, la cual se comunicará a través de documento escrito a la unidad inmobiliaria o por cualquier medio tecnológico, dirigido a la dirección electrónica o datos digitales que hayan indicado cada propietario, adjuntándose el proyecto de presupuesto, el informe de gestión por parte de la Junta Directiva y el estado financiero auditado del periodo anterior.

Si transcurridos dos meses desde el mes en que debió convocarse a la reunión de asamblea ordinaria por la Junta Directiva, esta podrá ser convocada por derecho propio por el 20 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.

La Asamblea de Propietarios también se reunirá de forma extraordinaria, cuando las necesidades sean imprevistas o de urgencia. La convocatoria la hará la Junta Directiva, el administrador o por solicitud a los antes mencionados, por lo menos del 20 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de las cuotas de gastos comunes. La convocatoria se hará con no menos de diez días ni más de veinte días calendario previos a la celebración de la reunión, la cual se comunicará a través de documento escrito a la unidad inmobiliaria o por cualquier medio tecnológico, dirigido a la dirección electrónica o datos digitales que hayan indicado cada propietario.

De solicitarse la celebración de una asamblea extraordinaria por parte del 20 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes y no fuera convocada dentro de los siguientes diez días calendario por la Junta Directiva o el administrador, el porcentaje de propietarios antes mencionado la convocará por derecho propio.



Las convocatorias deben contener, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. Fecha en que se realiza la convocatoria.
2. Clase de reunión de Asamblea de Propietarios.
3. Fecha en que se celebrará la reunión de Asamblea de Propietarios.
4. Hora en que se celebrará la reunión de Asamblea de Propietarios.
5. Lugar o medio tecnológico en que se celebrará la reunión de la Asamblea de Propietarios.
6. Agenda de los temas a tratar en la reunión de Asamblea de Propietarios.
7. Nombre y cargo de la persona que convoca.

En el caso de que la reunión de Asamblea de Propietarios sea ordinaria, se debe adjuntar como mínimo el proyecto de presupuesto, el informe de gestión y el estado financiero auditado del periodo anterior; de incumplir con estos requisitos no será válida la convocatoria, a excepción de la convocatoria a reunión de Asamblea de Propietarios solicitada por el 20 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de las cuotas de gastos comunes.

**Artículo 3.** El artículo 51 de la Ley 31 de 2010 queda así:

**Artículo 51.** La Asamblea de Propietarios se considera legalmente constituida con la asistencia de más de la mitad de los propietarios de manera presencial o por medio tecnológico, independientemente del número de unidades inmobiliarias que pertenezcan a cada uno de ellos. La Asamblea de Propietarios se podrá reunir de manera presencial o por medio tecnológico que cuente con audio y video validable.

Si transcurrida una hora a la fijada en la convocatoria y no hubiera el *quorum* requerido, el secretario levantará un acta en que conste tal circunstancia, así como el número, nombre y porcentaje de participación de los asistentes a la Asamblea de Propietarios.

Cumplida esta formalidad, la Asamblea podrá sesionar, deliberar y adoptar decisiones válidas con un *quorum* equivalente al 20 % de los propietarios, siempre que esta Ley no exija un porcentaje distinto para lograr decisiones válidas. Si la decisión es tomada en sesión de segunda convocatoria, aplica lo dispuesto en el artículo 32.

En todas las reuniones de la Asamblea de Propietarios, los propietarios podrán hacerse representar por un mandatario, que no necesariamente deberá ser propietario.

Cuando una unidad inmobiliaria pertenezca a varias personas, los interesados deberán designar a una sola para que los represente en las reuniones de la Asamblea de Propietarios, así como para efectos de notificaciones y para todos los actos relativos a la propiedad horizontal.

Así mismo, toda persona jurídica propietaria de unidades inmobiliarias estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural, la cual será su mandatario, sin necesidad de requerirse que sea el representante legal de la sociedad.

El poder o la autorización podrá ser otorgado mediante un documento físico, público o privado o de forma electrónica, y deberá contener como mínimo los datos del propietario, nombre del apoderado e identificación de la unidad inmobiliaria por número



de finca y número de unidad inmobiliaria, además podrá indicar las facultades conferidas. Tal designación para la reunión de Asamblea de Propietarios que se celebren por medios tecnológicos deberá hacerse con no menos de veinticuatro horas previas a la reunión.

El administrador por sus funciones propias no podrá representar a ningún propietario.

Para efectos de este artículo, se entiende que el derecho a voto corresponde a las unidades inmobiliarias que representen.

Cualquier disposición sobre las reuniones que se celebren por medios tecnológicos será reglamentada por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial a través de resolución ministerial.

**Artículo 4.** El artículo 53 de la Ley 31 de 2010 queda así:

**Artículo 53.** Toda decisión adoptada por la Asamblea de Propietarios para que surta efecto legal y sea de obligatorio cumplimiento deberá ser aprobada por más de la mitad de todas las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, salvo lo establecido en los artículos 32 y 51, o cuando esta Ley establezca un porcentaje distinto para su aprobación. Las decisiones de la Asamblea de Propietarios se harán constar en un acta que expresará, como mínimo, lo siguiente:

1. Número del acta y clase de reunión.
2. Nombre de la propiedad horizontal.
3. Lugar o medio tecnológico, fecha y hora que deberán coincidir con los señalados en el aviso de convocatoria, y la transcripción del aviso de convocatoria con las formalidades establecidas en la presente Ley.
4. Lista de propietarios o apoderados que asistan personalmente o por cualquier medio tecnológico validable en la que se especifique el número de la unidad inmobiliaria, el número de finca, los datos de inscripción, el coeficiente de participación y la forma de participación.
5. *Quorum* de la reunión teniendo en cuenta el número de propietarios que asistieron de manera presencial o por medio tecnológico y número de unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal.
6. Quiénes fungieron como presidente y secretario de la Asamblea de Propietarios y la forma como se eligieron, en el caso de que no sean titulares del cargo.
7. Asuntos tratados.
8. Propuestas presentadas, con indicación de si fueron aprobadas o negadas y la forma y cantidad de votos.
9. Fecha y hora de inicio y de terminación o de su suspensión y de reinicio, si se llegara a presentar.
10. Firmas de quienes actuaron como presidente y secretario de la Asamblea.

Las decisiones adoptadas deberán comunicarse en un plazo no mayor de tres días calendario, contado desde la fecha de la reunión.



El acta deberá ser emitida en un plazo no mayor de diez días calendario, contado desde la fecha de la reunión, y será entregada por el secretario o el administrador a los propietarios cuando la soliciten.

En el caso de la reunión de Asamblea de Propietarios que se celebre a través de medio tecnológico, el secretario de la Junta Directiva deberá guardar una copia digital, como prueba inequívoca de esta.

**Artículo 5.** El artículo 64 de la Ley 31 de 2010 queda así:

**Artículo 64.** Las convocatorias para las reuniones de la Junta Directiva las efectuará el presidente o, en su defecto, cualquier miembro de la Junta Directiva, la cual se comunicará a través de documento escrito a la unidad inmobiliaria o por cualquier medio tecnológico, dirigido a la dirección electrónica o datos digitales que hayan indicado cada propietario, en no menos de cinco ni más de quince días calendario antes de la fecha de la reunión.

En las sesiones extraordinarias únicamente podrán considerarse los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.

**Artículo 6.** El artículo 65 de la Ley 31 de 2010 queda así:

**Artículo 65.** Para constituir *quorum* en una reunión de la Junta Directiva, se requerirá por lo menos de la asistencia personal o por cualquier medio tecnológico validable de más de la mitad de todos los directores. Las decisiones de la Junta Directiva serán tomadas por el voto afirmativo de la mayoría de los directores participantes de la reunión con derecho a voto.

**Artículo 7.** La presente Ley adiciona el numeral 36 al artículo 5 y modifica los artículos 50, 51, 53, 64 y 65 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010.

**Artículo 8.** Esta Ley comenzará a regir el día siguiente al de su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

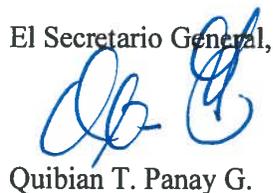
Proyecto 428 de 2020 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los cinco días del mes de octubre del año dos mil veinte.

El Presidente,



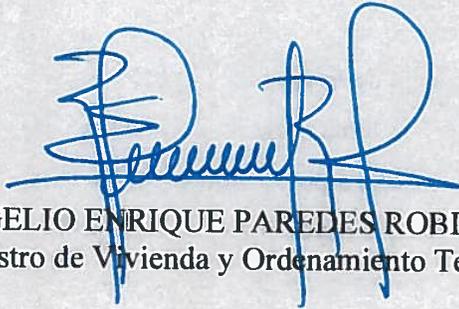
Marcos E. Castillero Barahona

El Secretario General,



Quibian T. Panay G.

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA  
PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, 16 DE noviembre DE 2020.



ROGELIO ENRIQUE PAREDES ROBLES  
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial



LAURENTINO CORTIZO COHEN  
Presidente de la República