



República de Panamá
Procuraduría de la Administración

Panamá, 26 de enero de 2023

Nota C-014-23

Ingeniero

Francisco Berrío Amaya

Ciudad.

Ref: Norma de aplicación a los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles.

Ingeniero Barría:

Por este medio damos respuesta a su petición efectuada mediante el correo electrónico fba110157@cwpanama.net y dirigido a esta Procuraduría (sconsultas@procuraduria-admon.gob.pa), mediante la cual, fundamentándose en el derecho de petición consagrado en el artículo 41 de la Constitución Política, y la Ley 6 de 22 de enero de 2002, consulta nuestro criterio sobre: “*Si es Posible que se haga un **RECORDATORIO PUBLICO** a los arrendadores, Propietarios y Agencias de Bienes Raíces **EL FIEL CUMPLIMIENTO DE ESTAS NORMAS**”.*

Sobre el particular, debemos expresarle que a la Procuraduría de la Administración le corresponde, tal como lo prevé el numeral 1 del artículo 6 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, Orgánica de esta entidad, “*servir de consejera jurídica a los servidores públicos administrativos que consultaren su parecer respecto a determinada interpretación de la ley o el procedimiento que debe seguirse en un caso concreto*”, pero resulta, que quien hace la consulta no es servidor público administrativo, sino un particular; además porque la función de vigilar el cumplimiento de las reglamentaciones establecidas, relacionadas con los arrendamientos, le corresponde a la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, tal como lo señala el numeral 3 del artículo 56 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

No obstante, con fundamento al derecho de petición consagrado en el artículo 41 de la Constitución Política, procederemos a darle una opinión general, sin que la misma constituya un pronunciamiento de fondo o un criterio concluyente para esta Procuraduría de la Administración.

Según lo dispone el artículo 1294 del Código Civil, el Contrato de arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios; en el arrendamiento de cosas, una de las partes (el arrendador) se obliga a dar a la otra (el arrendatario) el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto, de acuerdo al artículo 1295 del mismo cuerpo normativo. Ahora bien, cuando se trata de arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes, el artículo

1 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973 señaló que estos contratos se rigen por medio de esta Ley, por ser de orden público, y el artículo 3 ibídem excluye del ámbito de aplicación de la misma, aquellos bienes inmuebles arrendados cuyo canon de arrendamiento es establecido por día, tales como hoteles, moteles, casa de hospedaje, pensiones y las viviendas en los centros de veranos, siempre que en este último caso, el término de arrendamiento no sea superior a los seis (6) meses, quedando después en solo tres (3) meses, por disposición reglamentaria.

La Ley 28 de 1974 le introdujo un párrafo al artículo 1 de la citada Ley 93 de 1973 señalando que “Salvo lo dispuesto en los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 16,19, 20, 65,66 y 68, el Órgano Ejecutivo podrá excluir del ámbito de aplicación de esta Ley, por medio del Decreto y en base a tramos de arrendamientos u otras características, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que se registrarán por la libre contratación.

En uso de esta potestad reglamentaria, el Ministerio de Vivienda expidió el Decreto Ejecutivo 37 de 15 de mayo de 1974 que resolvió excluir del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 1973 “Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, cuyo canon de arrendamiento sea superior a la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA BALBOAS (B/.250.00) mensuales; contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados para establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes, cuyo canon de arrendamiento sea superior a la suma de QUINIENTOS BALBOAS (B/.500.00) mensuales; y los contratos de arrendamientos de habitaciones amuebladas en bienes inmuebles particulares destinados a esta actividad en forma permanente u ocasional, siempre que el lapso de ocupación no sea mayor de tres (3) meses.”

Posteriormente, se dicta el Decreto Ejecutivo 7 de 10 de enero de 1995, que decretó lo siguiente:

“ARTÍCULO 1: Excluir del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, tal como quedó modificada 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 1º, 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.”

De acuerdo a lo que disponen los artículos 5 y 6 de la Ley 93 de 1973, todo contrato de arrendamiento habitacional, comercial, uso profesional, industrial o docente, deberá formalizarse por escrito en formato administrado por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, y el arrendador tiene la obligación de entregar a esta Dirección,

dentro de los primeros cinco (5) días hábiles siguientes a su firma, una copia de todo Contrato de Arrendamiento que celebre, y si no lo hace podrá ser sancionado, al igual que si el arrendatario no lo firma, cuando esté ocupando el inmueble.

Hay que observar que el artículo 9 de la Ley 93 de 1973 establece que “Ningún contrato de arrendamiento o la prórroga de él, podrá celebrarse por un término menor de tres (3) años” y que “el arrendatario tendrá derecho a que se le prorrogue por igual término, en caso de que al vencerse el contrato estuviera al día en el pago en sus pagos”, pero hay que recordar que esto rige para los contratos de arrendamiento no contemplados en el Decreto Ejecutivo 37 de 1974, que se rigen por la libre contratación, es decir, por las reglas que señala el Código Civil.

Ahora bien, según el ámbito de aplicación de la Ley 93 de 1973, existen tres clases de contratos de arrendamientos de bienes: 1) los que se excluyen de su ámbito de aplicación; 2) los que se rigen parcialmente por la misma Ley; y 3) los que se rigen íntegramente por ella. Veamos:

- 1) Por tratarse de arrendamientos de bienes inmuebles destinados para habitación, actividades comerciales, uso profesional, industriales y docentes, la Ley **excluye** el arrendamiento de bienes muebles y los bienes rústicos, y también los arrendamientos de bienes urbanos en que sean parte el Estado, los Municipios y las entidades autónomas, Sin embargo, cuando los mismos sean arrendadores podrán acogerse a las normas de desahucio y lanzamiento de esta Ley, conforme lo dispone el artículo 64 de la Ley 93, modificado por la Ley 55 de 1976.

Asimismo, quedan **excluidos del ámbito de aplicación de la Ley 93** los arrendamientos de bienes inmuebles urbanos pertenecientes a particulares, cuyo canon de arrendamiento es establecido por día, tales como hoteles, moteles, casa de hospedaje, pensiones y las viviendas en los centros de veranos, siempre que en este último caso, el término de arrendamiento no sea superior a los seis (6) meses (Cfr. artículo 3). Estos arrendamientos quedan sujetos a lo que dispone el Código Civil y el Código Judicial, salvo los del contrato de hospedaje que se rigen por la ley especial.

- 2) Entre los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles exceptuado parcialmente del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 1973, tenemos los destinados para habitación, cuyo canon de arrendamiento sea superior a los doscientos cincuenta balboas (B/ 250.00) mensuales (Cfr. artículo 1, numeral 2, de Decreto Ejecutivo 37 de 1974); los destinados a establecimientos comerciales, uso profesional, industrial y docentes, cuyo canon de arrendamiento sea superior a quinientos balboas (B/500.00) mensuales; y los contratos de arrendamientos de habitaciones amuebladas en bienes inmuebles particulares destinados a esta actividad en forma permanente u ocasional, siempre que el lapso de ocupación no sea mayor de tres (3) meses. (Cfr. artículo 1 del Decreto Ejecutivo 37 de 1974).

Estos contratos de arrendamientos se rigen en parte por la Ley 93 de 1973 y en parte por el Código Civil y el Código Judicial. Lo referente a los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 16,19, 65,66 y 68 de la Ley 93 de 1973 deben ser observados en estos contratos.

- 3) Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles destinados a habitación, cuyo canon sea inferior a la suma de doscientos cincuenta balboas (B/250.00) mensuales, los contratos de arrendamientos destinados a establecimientos comerciales, uso profesional, industrial y docentes, cuyo canon de arrendamiento sea inferior a quinientos balboas (B/500.00) mensuales; y los contratos de arrendamientos de habitaciones amuebladas en bienes inmuebles particulares destinados a esta actividad en forma permanente u ocasional, siempre que el lapso de ocupación no sea mayor de tres (3) meses, se rigen **íntegramente por la Ley 93 de 1973**, y los que se construyan a partir del 9 de marzo de 1983, fecha de promulgación del Decreto Ejecutivo 5 de 23 de febrero de 1983.

Así es que, esta Procuraduría de la Administración considera que el plazo de tres años establecido en el artículo 9 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973 no es aplicable a los contratos de arrendamiento que se detallan a continuación:

1. Los contratos de arrendamiento a los que se les haya excluido de la aplicación de dicha ley, según lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 1 de la Ley 93 de 1973;
2. Los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos pertenecientes a particulares, cuyo canon de arrendamiento se establezca por día, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley 93 de 1973;
3. Los contratos de arrendamiento de inmuebles en los que sean parte el Estado, los municipios y las entidades autónomas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 93 de 1973; y
4. Los contratos de arrendamiento de locales comerciales regidos por leyes especiales, en atención al principio de interpretación previsto en el artículo 14 del Código Civil.

De igual modo, quedan excluidos del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, los contratos indicados en los decretos ejecutivos 37 de 15 de mayo de 1974, 5 de 25 febrero de 1983, 7 de 10 de enero de 1995 y 294 de 7 de diciembre de 1994.

Respondemos de esta manera su petición, reiterándole que la misma no es vinculante para la Procuraduría de la Administración.

Atentamente,


Rigoberto González Montenegro

Procurador de la Administración

RGM/gac
C-006-23



La Procuraduría de la Administración sirve a Panamá, te sirve a ti.

*Apartado 0815-00609, Panamá, República de Panamá *Teléfonos: 500-3350, 500-3370 * Fax: 500-3310*

** E-mail: procadmon@procuraduria-admon.gob.pa Página Web: www.procuraduria-admon.gob.pa**