



República de Panamá
Procuraduría de la Administración

Panamá, 7 de febrero de 2025
Nota C-029-25

Señor Ministro:

Ref: Arrendamientos de corta instancia de inmuebles situados en el Distrito de Panamá.

Por este medio damos respuesta a la Nota No.14.1403-101-2025, recibida el 27 de enero del año en curso, mediante la cual la licenciada Wendy Caballero C., Directora de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, solicita nuestra opinión en estos términos:

“...solicitamos su intervención a fin de emitir su opinión en relación con la competencia para conocer de cinco (5) quejas o denuncias administrativas de la Asamblea de Propietarios del **P.H. YACHT CLUB** contra los propietarios de algunas unidades inmobiliarias dentro de dicho P.H., las cuales fueron presentadas ante el Despacho Superior del **Ministerio de Comercio e Industrias (MICI)**, el día 17 de octubre de 2024, no obstante, la parte actora hace alusión a posibles incumplimiento de algunas disposiciones contenidas en la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, que se refiere al **Régimen de Propiedad Horizontal**, razón por la cual mediante nota MICI-DM-N-N° (1295)-2024 de 15 de noviembre de 2024 (copia adjunta), el Licenciado Julio A. Moltó., Ministro de Comercio e Industrias, remitió a este Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), copia de las cinco (5) denuncias referidas.”

Al respecto, la consulta indica que la parte actora de las aludidas denuncias o querellas han solicitado al Ministerio de Comercio e Industrias, que ordene a los titulares de las unidades mobiliarias del citado P.H., la suspensión de las actividades de “alojamiento público turístico” o “Air Bnb” y que los mismos sean sancionados por infringir el artículo 21 de la Ley 80 de 8 de noviembre de 2012.

Su Excelencia
JAIME ANTONIO JOVANÉ CASTILLO
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial
Ciudad

Sobre...

Sobre el particular, la opinión de la Procuraduría de la Administración es que la autoridad competente para conocer las cinco (5) quejas o denuncias a que se refiere la consulta es la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP), puesto que así lo establece el artículo 21 de la Ley No.80 de 8 de noviembre de 2012.

En efecto, el artículo 21 de la citada Ley No.80 de 8 de noviembre de 2012, "*Que dicta normas para el fomento de la actividad turística en Panamá*", señala lo siguiente:

“Artículo 21. Sanciones por arrendamiento. Se prohíbe todo arrendamiento inferior a cuarenta y cinco días, en el Distrito de Panamá, a quienes no cuenten con un permiso de alojamiento público turístico. Dicho acto será sancionado por la Autoridad de Turismo de Panamá, con multa de cinco mil balboas (B/5,000.00) a cincuenta mil balboas (B/ 50,000.00), considerando la gravedad de la falta y/o la gravedad de dicho acto, por parte del sujeto arrendador. Serán objeto de estas mismas sanciones, las personas que publiciten, por cualquier vía, incluyendo la electrónica, estos servicios.”

En este sentido, si bien esta norma está dentro del Capítulo V "*Sanciones para las empresas Incentivadas*" de la Ley No.80 de 2012, lo cierto es que, **la Autoridad de Turismo de Panamá** tiene la competencia para sancionar la falta cuando: a) Se arriende inmuebles por un término inferior a cuarenta y cinco días, y b) Se publicite, por cualquier medio, estos mismos servicios. En ambos casos los inmuebles deben estar situados en el Distrito de Panamá, y el arrendador no cuente con el permiso de alojamiento turístico.

Ahora bien, si se realiza alguno de los dos (2) supuestos arriba descritos, o sea, que en el Distrito de Panamá se arriende un inmueble por un periodo inferior a cuarenta y cinco días sin contar con el permiso de alojamiento turístico o que, por cualquier medio, se le haga publicidad a este servicio, se configura la falta.

Esta prohibición implica lo siguiente:

- Se limita únicamente al Distrito de Panamá, por lo cual no aplicaría a arrendamientos o alojamiento en cualquier otro Distrito del país;
- Todo arrendamiento de inmueble, inferior a cuarenta y cinco días (45) días, será considerado como un alojamiento de corta instancia, lo cual está reservado para establecimientos autorizados por la Autoridad de Turismo de Panamá, como alojamiento público turístico;
- La Autoridad de Turismo de Panamá tiene facultad legal de sancionar con multas a cualquier persona que arriende su inmueble en estas condiciones, o sea, sin contar con el debido permiso de alojamiento público turístico o, incluso, por la mera publicidad.

En este orden de ideas, la Ley No.80 de 2012 fue reglamentada, por el Decreto Ejecutivo No. 82 de 23 de diciembre de 2008, que establece cuales son los establecimientos de alojamiento

turísticos...

turísticos, que pueden ser autorizados por la ATP; entre ellos, los Regímenes Turísticos de propiedad horizontal, definido como “Edificaciones donde cada unidad habitacional es adquirida por un propietario diferente, siempre y cuando se destine íntegramente la edificación a brindar el servicio de alojamiento público turístico” (Cfr. Artículo 78 numeral 16 del Decreto Ejecutivo No. 82 de 2008).

Así pues, cualquier otro alojamiento de corta instancia en el Distrito de Panamá entraría en conflicto con la Ley No.80 de 2012 y su reglamentación.

Finalmente, en lo que concierne a los posibles incumplimientos de algunas disposiciones contenidas en la Ley No.284 de 14 de febrero de 2022, “*Sobre el régimen de Propiedad Horizontal y que subroga la Ley No.31 de 2010*”, observamos que el artículo 109 de la citada Ley No.284, señala que los jueces de paz tendrán competencia para conocer y resolver situaciones o controversias que se presenten dentro de la propiedad horizontal, entre los propietarios y/o éstos, con el administrador, de manera que si el administrador del **P.H. YACHT CLUB** considera que arrendar por corta estancia sin permiso de la Autoridad de Turismo de Panamá contraviene las disposiciones de la Ley No.284, deberá, como lo hizo, interponer la denuncia o queja, pero ante esta entidad.

En consideración a lo antes expuesto, la opinión de la Procuraduría de la Administración es que, la Autoridad de Turismo de Panamá es la entidad competente para conocer las cinco (5) quejas o denuncias a que se refiere la consulta, porque así lo dispone el artículo 21 de la Ley No.80 de 8 de noviembre de 2012 y el Decreto Ejecutivo No.82 de 23 de diciembre de 2008.

De esta manera, dejamos expuesta nuestra opinión, expresándole que la misma no constituye un pronunciamiento de fondo, o un criterio jurídico concluyente que determine una posición vinculante para la Procuraduría de la Administración, en cuanto al tema consultado.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle las seguridades de mi alta consideración.


GRETTEL VILLAZ DE ALLEN
Procuradora de la Administración



GVdeA/gac
C-018-2025

c.c. Licenciada
WENDY CABALLERO C.
Directora de Propiedad Horizontal