



República de Panamá
Procuraduría de la Administración

Panamá, 24 de agosto de 2021
C-123-21

Licenciada
Margarita Isabel Erne
Cupas & Asociados
Ciudad.

Ref.: Aclaración ante el Decreto Ejecutivo No. 314-2021 que prohibía los Procesos de Lanzamientos que tuvieran como sustento la falta de pago de los cánones de arriendo habitacionales y comerciales.

Licenciada Erne:

Atendiendo al derecho constitucional de petición que le asiste, consagrado en el artículo 41 de la Constitución Política y a la misión de esta Procuraduría dispuesta en el numeral 6 del artículo 3 de la Ley N° 38 de 31 de julio de 2000 *“Que aprueba el Estatuto Orgánico de la Procuraduría de la Administración, regula el Procedimiento Administrativo General y dicta disposiciones especiales”*, conforme al cual corresponde a esta entidad brindar orientación legal al ciudadano, damos respuesta a su nota de 16 de julio de 2021, mediante la cual eleva *“petición de aclaración ante el Decreto Ejecutivo 314-2021(sic) que prohibía los Procesos de Lanzamiento que tuvieran como sustento los cánones de arriendo habitacionales y comerciales.”*

Es importante en primera instancia indicarle que la orientación brindada a través de la presente consulta, no constituye un pronunciamiento de fondo o un criterio jurídico concluyente que determine una posición vinculante, en cuanto al tema consultado; no obstante, a manera de orientación podemos indicarle lo siguiente:

Mediante el Decreto Ejecutivo N° 145 de 1 de mayo de 2020, *“Que dicta medidas sobre los arrendamientos, procesos de lanzamientos y desalojo, y se dictan otras medidas”*,¹ el Órgano Ejecutivo dispuso, entre otros asuntos, lo siguiente:

“Artículo 2. Suspender todos los trámites de los procesos de lanzamiento y desalojo de bienes inmuebles destinados para uso habitación (sic), 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 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.”

Posteriormente, mediante el Decreto Ejecutivo N° 314 de 7 de agosto de 2020, *“Que modifica artículos del Decreto Ejecutivo No. 145 de 1 de mayo de 2020”*,² se modifica el contenido de los artículos anteriormente citados, de la siguiente manera:

¹ Publicado en la Gaceta Oficial N° 29015 de 1 de mayo de 2020, entrando a regir a partir de su promulgación, según lo indica el artículo 12 del Decreto Ejecutivo.

“Artículo 1. Se modifica el artículo 2 del Decreto Ejecutivo No. 145 de 1 de mayo 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, mientras dure el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Órgano Ejecutivo.”

“Artículo 2. Se modifica el artículo 5 del Decreto Ejecutivo No. 145 de 1 de mayo 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 de 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 dos meses 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 dos meses después de levantado el Estado de Emergencia Nacional y de acuerdo con lo establecido por las partes en acuerdo privado. No obstante, las obligaciones derivadas de sus contratos mantendrán su vigencia. (Subraya y resalta el Despacho)

Por último, mediante el Decreto Ejecutivo 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*”³, nuevamente se modificaron los artículos 2 y 5 del Decreto Ejecutivo N° 145, de la siguiente manera:

“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 (sic) 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:

² Publicado en la Gaceta Oficial N° 29087 de 10 de agosto de 2020, entrando a regir a partir de su promulgación, según consta en el artículo 6 del Decreto Ejecutivo.

³ Publicado en la Gaceta Oficial N° 29193-C de 8 de enero de 2021.

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.” (Subraya y resalta el Despacho)

“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.”

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 dos meses 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 dos meses después de levantado el Estado de Emergencia Nacional y de acuerdo con lo establecido por las partes en acuerdo privado. No obstante, las obligaciones derivadas de sus contratos mantendrán su vigencia.” (Subraya y resalta el Despacho)

De modo que, en la actualidad, el lanzamiento sería factible y procedente en los casos siguientes:

- Si antes de la declaratoria del Estado de Emergencia, existiera un incumplimiento de las obligaciones contractuales, o un proceso legal en trámite por lanzamiento por mora o lanzamiento por intruso;
- Cuando el arrendatario no haya sido afectado económicamente por el Estado de Emergencia Nacional.

Igualmente, el arrendador podría ejercer las acciones y demandas respectivas ante la jurisdicción administrativa y judicial, según sea el caso, salvo que el arrendatario le presente a él (*el arrendador*) y/o a la autoridad correspondiente, las pruebas de su afectación económica ocurrida durante el Estado de Emergencia Nacional.

Por otro lado, la modificación al artículo 5 del Decreto Ejecutivo N° 145, introducida mediante el Decreto Ejecutivo N° 314, dejó claramente establecido que **el aplazamiento** (ya no congelamiento o suspensión) del canon de arrendamiento **se mantendría hasta dos meses luego del levantamiento de las restricciones de apertura de los bloques y actividades económicas**

respectivas, que permitieran el inicio de operaciones al comercio, según fuera el caso, indicando igualmente que **las obligaciones contractuales**, aun cuando no eran pagaderas hasta dos meses después de levantado el Estado de Emergencia Nacional y de acuerdo con lo establecido por las partes en acuerdo privado, **mantenían su vigencia y eran exigibles**.

Sobre este punto en particular hay que tomar en cuenta que, con la modificación introducida mediante el Decreto Ejecutivo 411, el plazo de dos (2) meses para el aplazamiento del canon de arrendamiento fue reducido a uno (1) y se estableció que **las obligaciones serían pagaderas un mes después del levantamiento de las restricciones de apertura de los bloques y actividades económicas respectivas, no del levantamiento del Estado de Emergencia**, manteniéndose lo relativo a la vigencia y exigibilidad de las obligaciones derivadas de los contratos.

En otro orden de ideas, debemos indicarle que este Despacho no podría entrar a valorar lo actuado por Jueces Civiles de Circuito, con base en lo que expone en su consulta, toda vez que el artículo 2 de la Ley N° 38 de 2000 establece que *“Las actuaciones de la Procuraduría de la Administración se extienden al ámbito jurídico administrativo del Estado, excluyendo las funciones jurisdiccionales, legislativas y, en general, las competencias especiales que tengan otros organismos oficiales”*, sin embargo podemos indicarle que los procesos ejecutivos o de ejecución, tienen una naturaleza jurídica y objeto distintos de los procesos de lanzamiento, siendo la tramitación de estos últimos la que se ha visto restringida mediante las normas analizadas, no así la de los primeros.

Esperamos de esta manera haberle orientado objetivamente con base en lo que señala el ordenamiento positivo respecto al tema consultado, reiterándole igualmente que la orientación vertida por este Despacho, no reviste carácter vinculante.

Atentamente,


Rigoberto González Montenegro
Procurador de la Administración



RGM/jfm