

Panamá, 29 de noviembre de 2000.

Licenciado
Roberto Broce
Director General de Arrendamientos
del Ministerio de Vivienda.
E. S. D.

Señor Director:

Con nuestro acostumbrado respeto, me permito ofrecer contestación a su Nota N° 14,700-3241-2000, calendada 16 de octubre de 2000, en la que nos solicita aclaración respecto a la aplicación del Artículo 1, del Decreto Ley N°7 de 10 de enero de 1995, publicado en Gaceta Oficial N°22,709 de 24 de enero de 1995 que a su tenor literal señala:

“Excluir del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, tal como quedó modificado por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974; salvo lo dispuesto en los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 13, 16, 19, 65, 66, y 68, el artículo 1, numeral 3 del Decreto N°37 de 15 de mayo de 1974.

- a. Los contratos de arrendamientos 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.”

EXAMEN DE LOS HECHOS

De la disposición transcrita se desprende que todos los apartamentos arrendados, al momento de desocuparlos están excluidos del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 1973 salvo lo dispuesto en los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 16, 19, 65, 66 y 68.

En cuanto a estas excepciones antes citadas, no está incluido el artículo 9, el cual establece que los contratos deben hacerse por tres (3) años y que de estar al día en sus pagos al terminar el período del contrato, el mismo se prorrogará automáticamente.

Opinión de la Dirección General de Arrendamiento

La Dirección General de Arrendamientos es del criterio de que si luego de que el Decreto Ejecutivo N°7 de 1995 entrara a regir, si se arrienda una vivienda, apartamento o cuarto como habitación hasta por un canon de B/.150.00, esta relación arrendaticia se acoge totalmente al ámbito de aplicación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, la cual es de orden público, y por ser cánones protegidos por el Decreto Ejecutivo 294 del 7 de diciembre de 1994, el cual en su artículo primero expresa:

“Excluir del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, tal como quedó modificado por Ley 28 de 12 de marzo de 1974.

1. Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, cuyo canon de arrendamiento **sea superior a la suma de Ciento Cincuenta Balboas (B/. 150.00) mensuales.**”

Dictamen de la Procuraduría de la Administración

En primer lugar, este Despacho coincide con la opinión vertida por el Departamento de Asesoría Legal del Ministerio de Vivienda en el sentido, de que independientemente de que el Decreto Ejecutivo N°7 de 1995, haya entrado a regir, este opera específicamente para los contratos contenidos en los literales a, b y c, y por lo tanto, no les aplicable la ley 93 de 1973, con excepción a los artículos 4, 5, 5, 7, 8, 10, 13, 16, 19, 65, 66 y 68, el artículo 1, numeral 3 del Decreto N°. 37 de 15 de mayo de 1974.

En segundo lugar, queremos advertir, que todo contrato de arrendamiento destinado a vivienda, hasta por un canon no superior de B/.150.00 balboas, se rige totalmente por la ley 93 de 1973, por tanto, el hecho de que en el Decreto Ejecutivo N°7 de 1995, no se haga mención del artículo 9 sobre la prórroga automática, no significa que el mismo ha dejado existir del mundo jurídico, puesto

que el mismo, no ha sido derogado y tampoco puede ser derogado por un Decreto Ejecutivo que no tiene rango Ley.

En ese sentido, somos de opinión que los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares desocupados destinados para habitación, que se celebre a partir de la vigencia de este Decreto, es decir, que se regirán por el Decreto Ejecutivo el N° 7 de 10 de enero de 1995, promulgado en la Gaceta Oficial N° 22,709 de 24 de enero de 1995, fecha en que entró en vigencia.

No obstante, a pesar de lo expuesto, estos arrendamientos se rigen en parte por la Ley 93 de 1973 y, en parte por las normas del Código Civil y del Código Judicial. Conforme a la Ley 28 de 1974, y al Decreto Ejecutivo N°37 del mismo año, se regulan por la Ley 93 de 1973 las materias comprendidas en los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 16, 19, 20, 65 y 66, lo cual es importante considerar jurídicamente; en los demás, es decir, en las otras materias relativas a dicho contratos, quedan sujetas a las normas del Código Civil y el Código Judicial, es decir, a la libre contratación, siempre que se trate, de los contratos de arrendamientos contenidos en los literales a, b, y c, del Decreto Ejecutivo N°7 de 1995.

Sin embargo, en lo que atañe a los Contratos de Arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados a habitación, cuyo canon de arrendamiento mensual sea de B/.150.00 o de suma inferior (Decreto N°294 de 7 de diciembre de 1974) se regirán íntegramente por la Ley 93 de 1973.

En estos términos dejo contestada su interesante Consulta me suscribo de Usted, atentamente.

 Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración

AMdeF/20/cch.