

Panamá, 20 de febrero de 2026
Nota C-029-26

Licenciado Ramos:

Ref.: Aplicación de la Ley N°93 de 4 de octubre de 1973 a los contratos de arrendamiento de locales comerciales suscritos con los Mercados Nacionales de la Cadena de Frío, S.A.

Me dirijo a usted en esta ocasión y, con nuestro acostumbrado respeto, con la finalidad de dar respuesta a su consulta realizada mediante nota N°38-2026-MNCF-AL/G.G. y recibida en esta Procuraduría el día 4 de febrero de 2026, referente a la aplicación de la Ley N° 93 de 4 de octubre de 1973 para los contratos de arrendamiento que suscriban los Mercados Nacionales de la Cadena de Frío, S.A. con sus arrendatarios.

De manera específica requiere se le brinde contestación en lo concerniente a *“si le son aplicable la ley N°93 de 4 de octubre de 1973 con sus modificaciones, en cuanto al registro del contrato, así como a lo que dispone esta Ley en materia de depósito de garantía”*.

La Ley N° 93 de 4 de octubre de 1973 *“Por la cual se dictan medidas sobre los arrendamientos y se crea en el Ministerio de la Vivienda, la Dirección General de Arrendamientos”*, en su artículo 13 establece la obligatoriedad de todo arrendatario de consignar a través del arrendador una suma igual a un canon de arrendamiento en concepto de depósito.¹ De igual forma, observamos que el artículo 64 de la citada normativa, señala de manera taxativa que no se aplicará a los arrendamientos en que el Estado y los Municipios sean parte.²

Ahora bien, los Mercados Nacionales de la Cadena de Frío, S.A , tal y como lo establece la Ley 90 de 7 de noviembre de 2013 *“Que autoriza la creación de la empresa Mercados Nacionales de la Cadena de Frío, S.A. y establece su marco regulatorio”*, es una sociedad anónima cuyas acciones pertenecen en su totalidad al Estado (artículo 4) y permanecerán

Licenciado
JOSÉ PABLO RAMOS
Gerente General
Mercados Nacionales de la Cadena de Frío, S.A.
Ciudad

bajo...

¹ Modificado por la Ley 259 de 2 de diciembre de 2021. Gaceta Oficial Digital N°29427 de 2 de diciembre de 2021.

² Ley N° 93 de 4 de octubre de 1973. Gaceta Oficial 17456 de 22 de octubre de 1973.

bajo custodia del Ministerio de Economía y Finanzas, así mismo, su Junta Directiva está integrada en su mayoría por miembros del Órgano Ejecutivo; teniendo entre sus objetivos, la promoción y gestión de mercados alimentarios y la realización de iniciativas que coadyuven a mejorar la cadena de distribución y comercialización de productos alimentarios, especialmente los perecederos, en beneficio del interés general y con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la población. De igual forma, su patrimonio se encuentra bajo la fiscalización de la Contraloría General de la República.

Conforme a su constitución, fines, patrimonio y la fiscalización que de sus bienes ejerce la Contraloría, se deduce que la sociedad anónima Mercados Nacionales de la Cadena de Frío, S.A., es de las llamadas empresas públicas, definidas en el Manual de Clasificaciones Presupuestarias del Gasto Público³ como: “aquellas entidades que dentro del Sector Público, se encargan de producir, vender o comercializar bienes y servicios en gran escala.”

Es decir, Mercados Nacionales de la Cadena de Frío, S.A. es una empresa pública que forma parte del conglomerado de entidades que componen el Estado, independientemente de tratarse de una sociedad anónima regentada por la Ley 32 de 1927 en términos generales.

Lo anterior, nos lleva a concluir que, a los contratos de arrendamientos de los locales comerciales que suscriba la empresa pública Mercados Nacionales de la Cadena de Frío, S.A. en calidad de arrendador, no les resultará aplicable la Ley N°93 de 4 de octubre de 1973 reformada, tal y como se desprende del artículo 64 de la citada excerta legal. Por el contrario, dichos contratos deberán ajustarse al Reglamento Interno para Arrendatarios de los Mercados Propiedad de la Empresa Mercados Nacionales de la Cadena de Frío, S.A.⁴ y las condiciones particulares que a bien tengan incorporar en cada arrendamiento.

Esperamos de esta manera haberle orientado objetivamente sobre lo consultado, señalándole que la opinión vertida por este Despacho, no constituye un pronunciamiento de fondo ni reviste carácter vinculante en cuanto a lo consultado.

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


GRETTEL VILLALAZ DE ALLEN
Procuradora de la Administración



GVdeA/jkp
C-021-26

³ Resolución Ministerial N° MEF-RES-2025-678 de miércoles 19 de marzo de 2025. “Por la cual se aprueba el Manual de Clasificaciones Presupuestarias del Gasto Público...”. Gaceta Oficial Digital 30247-A de 31 de marzo de 2019.

⁴ Gaceta Oficial N°29264 de viernes 16 de abril de 2021.