

Panamá, 24 de abril de 2026.  
Nota C-062-26

Señor Ministro:

**Ref.: Aplicación de los artículos 11 y 12 de la Ley N°93 de 4 de octubre de 1973, como quedó reformada por la Ley N°28 de 12 de marzo de 1974.**

Me dirijo a usted en esta ocasión y, con nuestro acostumbrado respeto, con la finalidad de dar respuesta a la Nota DS-VV-399-2026, presentada el 6 de abril de 2026 ante esta Procuraduría, a través de la cual nos consulta, si los artículos 11 y 12 de la Ley N°93 de 4 de octubre de 1973, tal como quedó reformada por la Ley N°28 de 12 de marzo de 1974, son aplicables a los contratos de arrendamiento habitacionales cuyo canon de arrendamiento mensual supere la suma de B/.150.00; y, si los contratos cuyo canon mensual exceda de B/.150.00, pueden ser registrados y/o formalizados ante la Dirección General de Arrendamientos, con penalización consistente en un porcentaje adicional en aquellos casos en que el arrendatario no cancele el canon por mes adelantado dentro del término pactado contractualmente.

Para dar respuesta a su primera interrogante, resulta pertinente traer a colación el texto de los artículos 11 y 12 de 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 Vivienda, la Dirección General de Arrendamientos”*, como quedó modificada por la Ley N°28 de 12 de marzo de 1974, los cuales se citan a continuación:

**“Artículo 11.** El canon de arrendamiento se pagará por mes vencido.

No obstante lo anterior, el arrendatario, a su iniciativa podrá pagar por adelantado, si con ello obtiene un descuento no inferior al 10% del canon establecido. La circunstancia de realizar efectivamente pagos del canon de arrendamiento por adelantado no significa una obligación para el arrendatario y para los efectos de la mora siempre se tomará en cuenta los meses vencidos de acuerdo con la fecha del contrato.”

**“Artículo 12.** Queda prohibido exigir del arrendatario retribución alguna en cualquier forma que ésta sea, fuera del importe del canon de arrendamiento correspondiente.”

Su Excelencia  
**JAIME A. JOVANÉ C.**  
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial  
Ciudad.

*Sobre ...*

Sobre la aplicación de las normas legales anteriormente citadas, a los contratos de arrendamiento habitacionales cuyo canon de arrendamiento mensual supere los B/.150.00, debemos señalar que, el segundo párrafo del artículo 1 de la Ley N°93 de 1973, como quedó modificado por la Ley N°28 de 12 de marzo de 1974, dispone lo siguiente:

*“Artículo 1. (...)*

*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 dicha Ley, por medio de Decreto y en base a tramos de arrendamiento u otras características, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que se regirán por la libre contratación.”*

El Órgano Ejecutivo, en uso de la potestad reglamentaria así conferida, mediante el Decreto N°37 de 15 de mayo de 1974, dispuso excluir ciertos contratos del ámbito de aplicación de la Ley N°93 de 1973. El artículo 1 del mencionado instrumento reglamentario, dispone lo siguiente:

*“ARTÍCULO 1. 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.*

- 1. Los contratos de arredramientos de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, cuyo canon de arrendamiento sea superior a la suma de CIENTO CINCUENTA BALBOAS (B/.150.00) mensuales.”*

Como es posible apreciar, la norma reglamentaria citada es clara al señalar que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinados al uso habitacional están excluidos del ámbito de aplicación de la Ley N°93 de 1973, modificada por la Ley N°28 de 1974. Dicha norma, además, se encuentra vigente y revestida de la presunción de legalidad que ampara a los actos administrativos de efecto general, en los términos del artículo 15 del Código Civil, el cual profesa que, *“Las órdenes y demás actos ejecutivos del Gobierno, expedidos en ejercicio de la potestad reglamentaria tienen fuerza obligatoria, y serán aplicados mientras no sean contrarios a la Constitución o a las leyes”* (Énfasis suplido).

De ahí que, en respuesta a su primera interrogante, este Despacho sea del criterio que, los artículos 11 y 12 de la Ley N°93 de 4 de octubre de 1973, tal como quedó reformada por la Ley N°28 de 12 de marzo de 1974, no son aplicables a los contratos de arrendamiento habitacionales cuyo canon de arrendamiento mensual supere la suma de B/.150.00; puesto que, el artículo 1 Decreto N°37 de 15 de mayo de 1974, el cual es de obligatorio cumplimiento, los excluye.

En lo que corresponde a su segunda interrogante, sobre si los contratos cuyo canon mensual exceda de B/.150.00, pueden ser registrados y/o formalizados ante la Dirección General de Arrendamientos, con penalización consistente en un porcentaje adicional, en aquellos casos en que el arrendatario no cancele el canon por mes adelantado dentro del término pactado contractualmente; si bien es cierto que estos

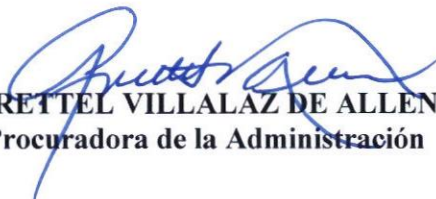
*contratos ...*

contratos (cuyo canon que exceda los B/.150.00 y se rigen por la libre contratación) deben entenderse excluidos de la aplicación de la Ley N°93 de 1973, según se infiere del segundo párrafo del artículo 1 de dicha ley, como quedó modificado por Ley N°28 de 12 de marzo de 1974, no lo es menos que de conformidad con dicho artículo, tal exclusión no los exime del cumplimiento del artículo 6 la Ley N°93 de 1973 conforme al cual, el arrendador tiene la obligación de entregar a la Dirección General de Arrendamiento del MIVIOT, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su firma, una copia de todo contrato de arrendamiento que celebre.

Además, el propio artículo 1 expresamente señala los artículos de la aludida Ley N°93, que son de obligatoria aplicación para todos los contratos de arrendamiento (entre ellos el artículo 6), incluyendo aquellos que por disposición del Órgano Ejecutivo, se rijan por la libre contratación.

Por lo las razones anotadas, esta Procuraduría opina en respuesta a su segunda interrogante que, los contratos que se rigen por la libre contratación, cuyo canon mensual exceda los B/.150.00, pueden ser registrados y/o formalizados ante la Dirección General de Arrendamientos, con penalización consistente en un porcentaje adicional en aquellos casos en que el arrendatario no cancele el canon por mes adelantado dentro del término pactado contractualmente, si así lo hubieren acordado las partes en el respectivo contrato.

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

  
**GRETTEL VILLALAZ DE ALLEN**  
**Procuradora de la Administración**



GVdeA/dc  
C-053-26