



REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DECRETO EJECUTIVO N.º 314

De 7 de AGOSTO de 2020

Que modifica artículos del Decreto Ejecutivo No.145 de 1 de mayo de 2020

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto No.145 de 1 de mayo de 2020, el Órgano Ejecutivo por conducto del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial procedió a dictar medidas sobre arrendamientos, procesos de lanzamiento y desalojo, y se establecieron otras, con la finalidad de suspender, por el término que dure la declaratoria del Estado de Emergencia Nacional, los efectos jurídicos del Decreto Ejecutivo No.294 de 7 de diciembre de 1994 y el Decreto Ejecutivo No.7 de 10 de enero de 1995;

Que la evolución dinámica de la enfermedad COVID-19, ha producido cambios importantes en los niveles socioeconómicos de la población panameña, que, en materia diferenciada, se traducen en una afectación en la actividad de arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes;

Que como parte de la política nacional de vivienda que el Estado debe establecer con el objeto de proporcionar el goce de este derecho social a toda la población, en especial, a los sectores de menos ingresos, se estima necesario introducir modificaciones a algunas disposiciones del Decreto Ejecutivo No.145 de 1 de mayo de 2020,

DECRETA:

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.

Artículo 3. Se modifica el artículo 6 del Decreto Ejecutivo No.145 de 1 de mayo de 2020, así:

Artículo 6. Después de haber cesado los efectos de la Declaratoria del Estado de Emergencia Nacional y hasta dos meses después de haberse levantado la mismo, si el arrendatario se niega a cancelar al arrendador los cánones de arrendamiento dejados de pagar durante dicho periodo y no cumpla con el mutuo acuerdo firmado, será opción de la parte afectada recurrir en caso de incumplimiento ante la jurisdicción ordinaria. En el caso de no existir cláusulas de incumplimiento, pactadas con anterioridad, será aplicable lo estipulado en la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

Artículo 4. Se modifica el artículo 7 del Decreto Ejecutivo No. 145 de 1 de mayo de 2020, así:

Artículo 7. El arrendador y el arrendatario podrán dirimir por mutuo acuerdo los conflictos originados sobre los cánones de arrendamiento dejados de pagar durante la vigencia de este Decreto.

Estos acuerdos tendrán una duración de hasta un máximo de dos años, contados a partir de su registro en la Dirección General de Arrendamientos y se mantendrán vigentes mientras el arrendatario no incumpla lo pactado.

Para garantizar la deuda, el deudor deberá aceptar un pagaré, letras de cambio o cualquier otro documento negociable acordado por las partes.

En los casos de arrendamiento de bienes inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el arrendatario pagará la parte del canon de arrendamiento que corresponda a la cuota de gastos comunes mensuales, entendiéndose que esta cubre los gastos de administración, conservación, mantenimiento, operación y seguridad.

El arrendador podrá recibir el pago de dicha cuota o autorizar al arrendatario a que lo efectúe directamente a la administración del edificio, quien deberá expedir el comprobante de pago correspondiente. El pago realizado por el arrendatario será restado de la deuda que mantenga con el arrendador.

Artículo 5. Se modifica el artículo 11 del Decreto Ejecutivo No. 145 de 1 de mayo de 2020, así:


Artículo 11. La Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial conocerá, tramitará y decidirá sobre las quejas que surjan entre el arrendador y arrendatario en relación, con los efectos jurídicos del presente Decreto Ejecutivo.

Corresponderá a las autoridades de acuerdo a sus competencias, ejecutar las acciones tendientes a hacer cumplir el presente Decreto Ejecutivo y sancionar a quienes lo incumplan, así como también a restituir al arrendatario que haya sido lanzado o desalojado.

Artículo 6. El presente Decreto Ejecutivo empezará a regir a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículo 117 de la Constitución Política de la República, Ley 93 de 4 de octubre de 1973; Decreto Ejecutivo No.294 de 7 de diciembre de 1994, Decreto Ejecutivo No.7 de 10 de enero de 1995, Decreto Ejecutivo No.507 de 24 de marzo de 2020 y Decreto No.145 de 1 de mayo de 2020.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


LAURENTINO CORTIZO COHEN
Presidente de la República


ROGELIO PAREDES ROBLES
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial