

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.

EL CONSEJO NACIONAL DE LEGISLACIÓN**DECRETA:****CAPÍTULO I**

Artículo 1. Es de orden público el arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes.

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

Artículo 2. Esta Ley regula, igualmente, los subarrendamientos y se aplica al arrendamiento de cuartos y apartamentos amueblados.

Artículo 3. Se excluye de la aplicación de esta Ley aquellos bienes inmuebles arrendados cuyo canon de arrendamiento sea establecido por día, tales como: hoteles, moteles, casas de hospedaje y pensiones. Las viviendas en los centros de verano que se arriendan por temporada también quedan excluidas, siempre que el término de arrendamiento con las prórrogas si éste es el caso, no sea superior a seis (6) meses.

Artículo 4. No se podrá negar el arrendamiento de los bienes inmuebles a que se refiere esta Ley, por razón de raza, estado civil, sexo, nacionalidad, edad, color, credo político o religioso, o por tener niños el arrendatario.

Artículo 5. Todo contrato de arrendamiento deberá formalizarse por escrito en formatos suministrados por la Dirección General de Arrendamientos, y expresará: fecha, nombres, apellidos, números de cédula de identidad personal y domicilios de los contratantes; el bien inmueble o parte del que comprenda el arrendamiento, con expresión del número, calle o plaza y corregimiento en que esté ubicado; número catastral de la finca, tomo, y folio de su inscripción y cualesquiera otras indicaciones sobre la misma; valor en dinero que representa el canon de arrendamiento, aunque se convenga el pago en servicios o en especies distintas; el término de duración; y el destino que se le da al inmueble arrendado.

JURISPRUDENCIA. Formalidad del contrato de arrendamiento. *No es necesario para la validez del contrato de arrendamiento que el mismo sea registrado en el Ministerio de Vivienda.*

"Respecto a los contratos de arrendamiento consideramos necesario explicar que si bien de conformidad con los artículos 5 y 6 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, por la cual se dictan medidas sobre los arrendamientos y se crea la Dirección General de Arrendamientos, los contratos de arrendamiento deben formalizarse por escrito en formatos suministrados por la Dirección General de Arrendamientos, y una copia de los mismos debe entregarse a esta Dirección, tales requisitos no constituyen solemnidades, es decir, no son esenciales para la validez del contrato, ya que las únicas consecuencias que se establecen por la infracción de las disposiciones de dicha Ley 93 son la sanción pecuniaria y/o la pena de arresto (ver art. 65), mas no la nulidad del contrato respectivo." (Sentencia de 11 de febrero de 2004 del Primer Tribunal Superior de Justicia. Interterra Corporation, Inc. y Torre Cosmos Inmobiliaria de Panamá, S.A. vs. Alberto Mock Sam).

Artículo 6. EL ARRENDADOR tiene la obligación de entregar a la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su firma, una copia de todo Contrato de Arrendamiento que celebre. La omisión del Arrendador de presentar copia del Contrato, o la negativa del arrendatario a firmarlo cuando esté ocupando el inmueble, será causal de sanción de acuerdo con lo establecido en esta ley.

Las disposiciones de este artículo también se aplicarán al subarrendamiento.

Artículo 7. No se considera violación del contrato de arrendamiento, el hecho de que en una casa arrendada para habitación, sus ocupantes ejerzan el oficio o profesión del cual derivan sus ingresos, siempre que el ejercicio de éstos no viole disposiciones legales vigentes, ocasione gastos adicionales al arrendador o perturbe la paz y tranquilidad de los vecinos.

Artículo 8. Todas las casas destinadas para habitación deben reunir las condiciones de higiene, salubridad y seguridad previstas en la Ley.

¹ Publicada en la Gaceta Oficial 17.456 de 22 de octubre de 1973.

² Aparece tal como fue subrogado por el Art. 1 de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974. (G.O. 17.554 de 18 de marzo de 1974). **VER** Decreto Ejecutivo 294 de 7 de diciembre de 1994. (G.O. 22.689 de 23 de diciembre de 1994) y Decreto Ejecutivo 7 de 10 de enero de 1995. (G.O. 22.709 de 24 de enero de 1995), por los cuales se excluyen ciertos contratos de arrendamiento del ámbito de la Ley 93 de 1973.

Mediante sentencia del 24 de marzo de 2000, el Pleno de la Corte Suprema de Justicia declaró Constitucional este Artículo (G.O. 24.064 de 31 de mayo de 2000).

Artículo 9. Ningún contrato de arrendamiento o la prórroga de él, podrá celebrarse por un término menor de tres (3) años; el arrendatario tendrá derecho a que se le prorrogue, por igual término, en caso de que al vencerse el contrato estuviera al día en sus pagos. Si el arrendador rehusare recibir el importe del canon de arrendamiento, el arrendatario podrá depositarlo en la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda. La constancia correspondiente que se le expida acreditará haber verificado sus pagos y para todos los efectos legales se entenderá prorrogado el contrato.

¹Artículo 10. El término de duración y el de prórroga del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados para habitación será obligatorio para el arrendador y renunciable para el arrendatario en cualquier tiempo, sin otra obligación que la de dar al arrendador aviso escrito previo no menor de treinta (30) días calendarios precedentes a la desocupación de la vivienda arrendada.

Cuando el arrendatario omita total o parcialmente el aviso previo de que trata este artículo, la Dirección General de Arrendamiento previa investigación y con audiencia del arrendador y el arrendatario, dictará resolución ordenando la entrega al arrendador de la parte del depósito proporcional al número de días dejados de avisar o a la totalidad del depósito si el aviso se omitió completamente.

²Artículo 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.

³Artículo 13. En los contratos de arrendamiento que se celebren a partir de la vigencia de esta Ley, es obligación de todo arrendatario, salvo las excepciones que establezca el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, consignar una suma igual al canon de arrendamiento en concepto de depósito.

El depósito en concepto de arrendamiento, por tratarse de fondos de particulares, se manejará de forma separada de las cuentas de funcionamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial a través de los productos y servicios que ofrezcan el Banco Nacional de Panamá y la Caja de Ahorros y conforme a la reglamentación que para tales efectos emita el Órgano Ejecutivo.

Los reclamos, por parte del arrendador, de cánones adeudados o daños causados en el inmueble deberán ser comprobados en la Dirección General de Arrendamientos y le deberá ser entregado el depósito de arrendamiento, con sus intereses o parte de ellos, según sea el caso.

Mediante autorización de la Dirección General de Arrendamientos al Banco Nacional de Panamá o a la Caja de Ahorros, los depósitos de arrendamientos y sus intereses serán devueltos a su depositante al terminar el contrato de arrendamiento, salvo en los casos a que se refiere el párrafo anterior de este artículo.

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial reglamentará la forma, las variaciones y las fechas en que deberán verificarse los depósitos a que se refiere este artículo.

Artículo 14. No podrá estipularse en los contratos de arrendamiento:

1. La obligación para el arrendatario de pagar el canon de arrendamiento por adelantado;
2. La obligación de pagar cualquier suma adicional al canon de arrendamiento estipulado en el contrato; y
3. La renuncia a cualesquiera de los derechos contenidos en las disposiciones de esta Ley.

Artículo 15. Son nulas y, por lo tanto, no obligan a los contratantes, aunque se expresen en un contrato de arrendamiento o en otro pacto cualquiera, las estipulaciones que impliquen renuncia, disminución, adulteración o dejación de derecho alguno reconocido a favor del arrendatario.

⁴Artículo 16. A partir de la vigencia de esta Ley los arrendatarios de edificios de arrendamiento que se incorporen al Régimen de Propiedad Horizontal, tendrán preferencia en las operaciones de compraventa que se verifiquen sobre el bien inmueble objeto del arrendamiento. La opción que por este medio se establece a favor del arrendatario tendrá un plazo máximo de noventa (90) días. Si el arrendatario no hace uso de la opción y deba abandonar el inmueble, tendrá derecho a gozar de los plazos que se establecen en los Artículos 47 y 48 de esta Ley y el arrendador no podrá vender a una persona distinta a un precio inferior al solicitado al arrendatario. El Órgano Ejecutivo reglamentará la forma, requisitos y condiciones para el ejercicio de derecho.

¹ Aparece tal como fue subrogado por el Art. 9 de la Ley 55 de 7 de septiembre de 1976. (G.O. 18.186 de 1 de octubre de 1976).

² El último párrafo aparece tal como fue adicionado por el Art. 3 de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974. (G.O. 17.554 de 18 de marzo de 1974).

³ Aparece tal como fue subrogado por el Art. 1 de la Ley 259 de 2 de diciembre de 2021 (G.O. 29.427 de 2 de diciembre de 2021). VER Resolución 01-78 de 15 de mayo de 1978 del Ministerio de Vivienda. (G.O. 18.592 de 6 de junio de 1978).

⁴ VER Decreto 42 de 2 de junio de 1978. (G.O. 18.593 de 7 de junio de 1978).

Artículo 17. En todos los casos de venta o traspaso por cualquier otro título de un bien inmueble dado en arrendamiento, el comprador o adquiriente queda obligado a respetar los contratos de arrendamiento existentes celebrados por el vendedor, siempre y cuando no vayan en contra de las disposiciones de esta Ley.

Artículo 18. Los arrendatarios no podrán transferir los derechos que surjan de los contratos de arrendamiento celebrados de acuerdo con las formalidades de esta Ley.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el cónyuge, hijos o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad que habiten con el arrendatario, en caso de muerte de éste, se subrogarán en todos los derechos y obligaciones, sin necesidad de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento. Igualmente, cuando por causa justificada el arrendatario se mude del inmueble, los parientes que convivan con él podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del contrato.

CAPÍTULO II

De los subarrendamientos

Artículo 19. Todo Contrato de subarrendamiento deberá contar siempre con el consentimiento previo y expreso del arrendador. En los contratos de arrendamiento de locales comerciales, profesionales, industriales y docentes, no será válida la cláusula que prohíba el subarrendamiento.

Artículo 20. Los bienes inmuebles podrán subarrendarse total o parcialmente. El subarrendamiento total recaerá sobre todo el inmueble con inclusión de las áreas destinadas a los servicios y habrá de celebrarse con una sola persona. El subarrendamiento parcial podrá serlo de una o más habitaciones o locales y con distintas personas.

Artículo 21. La autorización del arrendador para subarrendar no dará lugar al aumento del canon de arrendamiento. Es prohibido el subarrendamiento siempre que signifique, en razón del canon de arrendamiento que se fije, un beneficio adicional para el arrendador o un beneficio directo para el subarrendador.

Lo dispuesto en este artículo no tendrá aplicación respecto a los locales comerciales, profesionales, industriales y docentes.

CAPÍTULO III

Del traspaso de establecimientos comerciales, profesionales, industriales y docentes

Artículo 22. En los casos de traspasos que a cualquier título se realicen sobre negocios o establecimientos comerciales, oficinas profesionales, o establecimientos industriales y docentes, ubicados en los bienes inmuebles a que se refiere esta Ley, el adquiriente de aquellos se subrogará en los derechos y obligaciones nacidos del contrato de arrendamiento. El arrendatario notificará por escrito al arrendador, a su apoderado, o administrador, su decisión de traspasar el establecimiento.

CAPÍTULO IV

Del arrendamiento y subarrendamiento de cuartos y apartamentos amueblados

Artículo 23. Los arrendamientos de cuartos, apartamentos o casas amueblados destinados para habitación se regirán por los preceptos de los artículos de este capítulo y las disposiciones generales de esta Ley.

Artículo 24. En los Contratos de Arrendamiento a que se refiere este capítulo se determinará separadamente la parte del canon de arrendamiento correspondiente a la vivienda y al mobiliario.

¹**Artículo 25.** La parte del canon de arrendamiento relativo al mobiliario no podrá exceder del importe del canon de arrendamiento que legalmente corresponda a la vivienda. Si excediere de este límite, el arrendatario, mientras continúe vigente el arriendo podrá pedir la revisión del contrato, dejándolo subsistente solo respecto de la vivienda, así como el reintegro de las cantidades que indebidamente hubiere abonado el arrendador por tal concepto.

La Dirección General de Arrendamientos establecerá las tarifas para el cobro de la parte del canon de arrendamiento correspondiente a muebles.

Artículo 26. Si fuere insuficiente o inadecuado el mobiliario entregado al arrendatario, éste, mientras subsista el contrato, podrá exigir del arrendador el complemento de aquel y el reintegro de las cantidades que indebidamente le hubiere abonado por dicha causa.

²**Artículo 27.** El Ministerio de Vivienda reglamentará los casos en que las viviendas a que se refiere este capítulo podrán ser subarrendadas.

¹ VER Resolución 02-78 de 15 de mayo de 1978 del Ministerio de Vivienda. (G.O. 18.592 de 6 de junio de 1978).

² VER Resolución 2-78 de 23 de mayo de 1978 del Ministerio de Vivienda. (G.O. 18.588 de 31 de mayo de 1978).

CAPÍTULO V

Obligaciones y derechos del arrendador

Artículo 28. El arrendador está obligado a:

1. Conservar el bien inmueble arrendado en condiciones higiénicas y de seguridad adecuadas, a juicio de las oficinas públicas correspondientes;
2. Efectuar las reparaciones necesarias a fin de conservar el inmueble arrendado y sus instalaciones en estado de servir para el uso a que ha sido destinado;
3. Prorrogar o subrogar el contrato de arrendamiento de acuerdo con las disposiciones que establece esta Ley;
4. Garantizar al arrendatario en el goce pacífico del bien inmueble arrendado por todo el tiempo del contrato;
5. Procurar al arrendatario el suministro de agua potable;
6. Mantener el alumbrado y limpieza de las áreas comunes tales como: pasillos, zaguanes, escaleras y vestíbulos; y
7. Entregar a la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, una copia firmada de cada contrato de arrendamiento que celebre, y notificarle su prórroga o subrogación.

Artículo 29. Serán por cuenta del propietario los gastos que se causen en cumplimiento de las obligaciones que se expresan en el Artículo anterior.

Artículo 30. El arrendador tiene derecho a:

1. Percibir el valor del canon de arrendamiento en las fechas estipuladas en el contrato;
2. Recibir el valor del canon de arrendamiento mediante descuento directo del salario del arrendatario en la forma y casos previstos en la Ley;
3. Solicitar el lanzamiento o notificar el desahucio del arrendatario en los casos previstos por esta Ley y por los Reglamentos que de ella se dicten;
4. El pago de la reparación de los daños causados al bien inmueble arrendado por el arrendatario cuando aquellos sean imputables a éste; y
5. Al pago del canon de arrendamiento del Fondo de Asistencia Habitacional en los casos que ello proceda.

Artículo 31. Por motivos de interés social urgente, el Ministerio de Vivienda podrá ocupar inmediatamente, en calidad de arrendamiento temporal, cualquier bien inmueble que se encuentre desocupado. En estos casos, los propietarios están obligados a ceder al Ministerio de Vivienda el uso del bien solicitado.

Cualquier acto u omisión del propietario o cualquier persona tendiente a evitar el cumplimiento de lo que dispone este artículo, será sancionado de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

CAPÍTULO VI

Obligaciones y derechos del arrendatario

Artículo 32. El arrendatario está obligado a:

1. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estipulado o a depositarlo en los términos del Artículo 9 de esta Ley;
2. Usar el inmueble arrendado única y exclusivamente para los fines que establece el contrato de arrendamiento, con excepción de lo estipulado en el Artículo 7º de esta Ley;
3. Cuidar y conservar el bien inmueble arrendado en el estado que le hubiere sido entregado, siendo responsable de los deterioros causados por su culpa o negligencia y la reparación de éstos serán por su cuenta;
4. Comunicar al arrendador, en el más breve plazo posible, cualquier perturbación, usurpación, o daños que se cause al inmueble arrendado;
5. Tolerar la realización de las reparaciones urgentes o necesarias del inmueble arrendado. En caso de que, previa aprobación de la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, el arrendatario deba desocupar el inmueble para efectuar reparación, se suspenden los efectos del contrato y del pago del canon de arrendamiento durante todo el tiempo que duren éstas, y tiene derecho a regresar al inmueble una vez sean terminadas y no se podrá aumentar el precio del canon de arrendamiento;
6. Permitir al arrendador, previa notificación, que realice inspecciones periódicas al inmueble arrendado y verifique sus condiciones, a fin de determinar las reparaciones de conservación; y,
7. Entregar el bien inmueble arrendado en las mismas condiciones que lo recibió, salvo los deterioros ordinarios imputables al uso y a la acción del tiempo.

Artículo 33. Se prohíbe a los arrendatarios efectuar mejoras o cambios en las divisiones o estructuras del bien inmueble arrendado, sin el consentimiento previo y expreso del arrendador.

Artículo 34. El arrendatario tiene derecho a:

1. Usar el bien inmueble arrendado, de acuerdo con su destino, por todo el tiempo que dure el contrato de arrendamiento, salvo lo dispuesto en el Artículo 7º de esta Ley;

2. Que se le prorrogue el contrato de arrendamiento al tenor del Artículo 9º de esta Ley; y
3. Que el arrendador realice las reparaciones necesarias del inmueble arrendado y sus instalaciones.

CAPÍTULO VII

Del canon de arrendamiento

1Artículo 35. El Ministerio de Vivienda, con el fin de asegurar a los arrendatarios un canon de arrendamiento justo y a los propietarios un rendimiento razonable sobre su inversión, reglamentará el canon de arrendamiento de los bienes inmuebles a que se refiere esta Ley.

Artículo 36. A partir de la vigencia de la presente Ley el canon de arrendamiento de todos los contratos de arrendamiento existentes, o el canon de arrendamiento de todos los bienes inmuebles arrendados donde no existan dichos contratos, será igual a aquel que se pagaba el 31 de diciembre de 1972.

Artículo 37. El aumento del canon de arrendamiento en contravención a las disposiciones de esta Ley no obligará a los arrendatarios.

2Artículo 38. El Ministerio de Vivienda podrá autorizar aumentos en los costos de operación o mantenimiento, o si, por cualesquiera circunstancias la tasa de rentabilidad desciende por debajo de un nivel considerado justo y razonable. La autorización podrá afectar a todos los inmuebles en arrendamiento o a determinados sectores según su uso, localización, tramos de cánones de arrendamiento u otras características.

También podrá hacer autorizaciones individuales a solicitud de los arrendadores en el caso de mejoras al bien inmueble que permitan un mejor uso del mismo por parte del arrendatario o cuando el arrendador esté incurriendo en pérdidas.

Para la autorización de aumentos de canon de arrendamientos no excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley, se considera como rentabilidad justa y razonable hasta el 15% neto anual sobre el costo total del inmueble. Sin embargo, cuando el aumento autorizado sea superior al 10% del canon vigente éste se prorrateará anualmente hasta alcanzar el monto total autorizado. El Órgano Ejecutivo reglamentará todo lo relativo a esta materia.

Las solicitudes de autorización para aumentos del canon de arrendamiento podrán ser formuladas por los arrendadores durante la vigencia del contrato.

3Artículo 39. El Ministerio de Vivienda reglamentará el procedimiento para cumplir con lo dispuesto en el Artículo anterior.

4CAPÍTULO VIII

De los desahucios y los lanzamientos

Artículo 40 Ningún arrendador podrá solicitar el lanzamiento de un arrendatario amparado por esta Ley, sino en los casos en que esta misma Ley y su reglamentación lo contemplan.

Artículo 41. No procederá el lanzamiento por mora de un bien inmueble destinado para vivienda cuando el arrendatario o las personas que habitan con él no están en condiciones materiales de pagar el canon de arrendamiento por enfermedad, falta de trabajo o por la carencia de otras fuentes de ingresos no salariales, condiciones que deberán ser debidamente comprobadas por la Comisión de Vivienda respectiva.

Artículo 42. Tratándose de locales de uso comercial, industrial, profesional o docente las acciones de desahucio y lanzamiento serán competencia de la jurisdicción ordinaria, de acuerdo con las leyes respectivas y con lo dispuesto en este artículo.

Si ocurre tácita reconducción el contrato se convierte en contrato por tiempo indefinido.

En estos casos serán causales de lanzamiento los que establece el Código Civil y, cuando el contrato sea por tiempo indefinido, serán causales de desahucio las siguientes:

1. Cuando el propietario vaya a utilizar el local para fin comercial, industrial, profesional o docente, lo que comprobará en la forma prevista en el Artículo 50 y sujeto a las sanciones en él establecidas;
2. Cuando el inmueble se venda a alguna persona de derecho público o a una institución privada de asistencia social;

¹ VER Art. 1 del Decreto Ejecutivo 44 de 2 de junio de 1978 del Ministerio de Vivienda. (G.O. 18.593 de 7 de junio de 1978).

"Artículo 1. Todo propietario de un bien inmueble particular destinado a uso habitacional que tenga cuartos, apartamentos y Locales Comerciales desocupados, que tengan un rendimiento neto anual inferior al 15%, podrá solicitar la incorporación de nuevos precios en esos apartamentos, o piezas desocupadas, siempre y cuando sus cánones sean aplicables a la Ley 93 de 4 de octubre de 1973."

² Los dos últimos párrafos aparecen tal como fueron adicionados por el Art. 4 de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974. (G.O. 17.554 de 18 de marzo de 1974). VER Decreto Ejecutivo 43 de 2 de junio de 1978 del Ministerio de Vivienda. (G.O. 18.593 de 7 de junio de 1978).

³ VER Art. Único de la Resolución 5-78 de 23 de mayo de 1978 del Ministerio de Vivienda. (G.O. 18.588 de 31 de mayo de 1978).

"Artículo Único. Para los efectos de los aumentos en los cánones de arrendamiento, incluidos en ámbito de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, se regirá por lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974, en concordancia con la reglamentación que sobre el mismo ordenamiento jurídico, haya dictado el Órgano Ejecutivo."

⁴ VER Resolución 3-78 de 23 de mayo de 1978 del Ministerio de Vivienda. (G.O. 18.588 de 31 de mayo de 1978).

3. Cuando sea imprescindible reparar el local y de acuerdo con certificado de Ingeniería Municipal resulte necesaria la desocupación,
 4. Cuando el propietario se proponga demoler o reconstruir el inmueble, previa presentación de los permisos correspondientes.
- En caso de lanzamiento por mora la consignación en cualquier estado del juicio de las sumas adeudadas dará lugar a la terminación del juicio. Se entiende que existe mora cuando el canon de arrendamiento no se pague dentro del mes siguiente a su vencimiento.

Cuando el inmueble fuese vendido, el nuevo propietario deberá respetar el contrato de arrendamiento vigente hasta la expiración del plazo pactado, siempre que se hubiese presentado con anterioridad copia del contrato al Ministerio de Vivienda.

Artículo 43. Los desahucios y lanzamientos relativos a vivienda a partir de la vigencia de esta Ley serán de competencia de las Comisiones de Vivienda.

Artículo 44. En todo lo concerniente a desahucios y lanzamientos de vivienda se seguirá el procedimiento establecido en esta Ley.

¹**Artículo 45.** Las solicitudes de desahucio o lanzamiento se tramitarán conforme el siguiente procedimiento.

El arrendador presentará la solicitud de desahucio o lanzamiento acompañada de una copia del contrato de arrendamiento correspondiente y certificado de paz y salvo del inmueble.

La Resolución que admita la solicitud de desahucio o lanzamiento se notificará personalmente al arrendatario dentro del término de cuarenta y ocho (48) horas. En caso de no ser encontrado, la notificación se entregará por la Comisión de Vivienda en el domicilio. En dicha resolución se fijará la fecha en que se escucharán a las partes y se presentarán las pruebas.

La Comisión de Vivienda tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para realizar las investigaciones, pronunciar su fallo y dictar la resolución correspondiente, la cual solo admitirá recursos de revocatoria o apelación ante la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda. La decisión de la Dirección General de Arrendamiento tendrá carácter definitivo y obligatorio.

²**Artículo 46.** Sólo se admitirá la solicitud de desahucio cuando el propietario necesitare el inmueble arrendado para su uso personal o de algún miembro de su familia hasta el tercer grado de consanguinidad, o cuando el inmueble se someta al Régimen de Propiedad Horizontal en los términos del artículo 16, o para su demolición y construcción posterior de un nuevo edificio, lo cual debe ser debidamente comprobado mediante declaración jurada del solicitante o la presentación del permiso de demolición, según el caso. En caso de que el solicitante o el familiar no ocupen el inmueble dentro de los tres (3) meses siguientes a la resolución que decretó el desahucio, el responsable será sancionado con multa hasta de B/.1,500.00, sin excluir la indemnización a la cual podrá ser condenado por los daños y perjuicios causados.

Artículo 47 En los casos a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario tendrá un plazo improrrogable para desocupar de un (1) mes por cada doce (12) meses de haber pagado el canon de arrendamiento; en todo caso esta plazo no podrá ser menor de un (1) mes ni mayor de seis (6) meses. Para los efectos de este artículo, el plazo se comenzará a contar a partir de la fecha de notificación por escrito.

Queda prohibido al arrendador arrendar, o al familiar que ocupe el inmueble subarrendar a persona distinta. Esta prohibición estará vigente por el término de dos (2) años contados a partir de la fecha de desocupación por el arrendatario original.

³**Artículo 48.** Para los efectos del ejercicio del derecho que se establece en el artículo anterior, el arrendatario podrá optar por permanecer en el inmueble arrendado, sin la obligación de pagar el canon de arrendamiento durante todo el tiempo a que tenga derecho en razón de la antigüedad; o podrá optar por abandonar el inmueble y, en este caso, el arrendador deberá pagarle una suma igual a la que corresponda por cada mes a que tenga derecho por este concepto.

En caso de que el arrendatario opte por desocupar el inmueble, la suma que debe recibir por compensación correspondiente deberá ser consignada por el arrendador en la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda. Esta Dirección a su vez, la entregará al arrendatario en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, contados a partir del día de la desocupación.

Artículo 49. Sólo se admitirá solicitud de lanzamiento por mora cuando el arrendatario dejare de pagar el canon de arrendamiento por dos (2) o más meses, con excepción de los casos contemplados en el Artículo 41 de esta Ley.

¹ El último párrafo de este artículo aparece tal como fue subrogado por el Art. 5 de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974. (G.O. 17.554 de 18 de marzo de 1974). Mediante sentencia de 4 de febrero de 1980, el Pleno de la Corte Suprema de Justicia declaró la frase "En caso de no ser encontrado, la notificación se entregará por la Comisión de Vivienda en el domicilio", contenida en el tercer párrafo de este artículo, Constitucional. (G.O. 19.118 de 23 de julio de 1980).

² Aparece tal como fue subrogado por el Art. 6 de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974. (G.O. 17.554 de 18 de marzo de 1974). Mediante sentencia de 28 de agosto de 1979, el Pleno de la Corte Suprema de Justicia declaró la frase "o de algún miembro de su familia hasta el tercer grado de consanguinidad", contenida en este artículo, Constitucional. (Jurisprudencia Constitucional, Tomo III, Sección de Investigación Jurídica de la Universidad de Panamá, 1985, Pág. 88).

³ El último párrafo de este artículo aparece tal como fue adicionado por el Art. 7 de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974. (G.O. 17.554 de 18 de marzo de 1974).

¹Artículo 50. Cuando se hubiere agotado los trámites correspondientes y sea necesario realizar efectivamente el lanzamiento, se observarán las siguientes prescripciones:

1. El afectado se encargará de depositar los muebles y enseres en el lugar donde lo estime conveniente;
2. Si en la casa habitación objeto de la diligencia existe algún enfermo, se citará a un médico para que dictamine sobre el traslado del mismo, suspendiéndose en tanto las diligencias; y
3. En caso de que el arrendatario no designe el lugar en donde deba depositarse los muebles, éstos serán depositados en el lugar que indique la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda. El Ministerio de Vivienda reglamentará esta materia.

Artículo 51. En ningún caso, en los trámites de lanzamiento que recaigan sobre inmuebles destinados a habitación se podrá solicitar la retención de bienes de arrendatario o de las personas que convivan con él.

CAPÍTULO IX

Del fondo de asistencia habitacional

²Artículo 52. Créase EL FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL con la finalidad de atender las necesidades sociales relativas a la vivienda en los siguientes casos:

1. Pago del monto de los cánones de arrendamiento en los casos contemplados en el artículo 31 de esta Ley;
2. Alojamiento provisional de los damnificados por razón de desastres o catástrofes, ocurridos en el territorio nacional tales como terremotos, incendios, inundaciones, vendavales y cualesquiera otros fenómenos ocasionados por fuerzas de la naturaleza o ajenas a la voluntad del hombre; y
3. Para la reparación de los inmuebles a que se refiere el Artículo 31 de esta Ley y para la construcción de viviendas o depósitos donde se resguardarán los bienes de las familias afectadas por las causales que determina esta Ley o para atender los inmuebles que por circunstancias especiales deba el Ministerio de Vivienda intervenir por razones de humanidad o de interés social.

³Artículo 53. Este fondo lo constituirá:

1. ⁴**Derogado**
2. El producto de las multas que imponga la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda en ejercicio de las facultades que confiere la Ley;
3. Las asignaciones presupuestarias que para el efecto establezca el Estado;
4. Cualesquiera otros ingresos provenientes de Instituciones Públicas, municipios o fuentes privadas;
5. Los dineros que se puedan recuperar a través de arrendamiento, asignaciones, cuotas o pagos provenientes de los arrendamientos de inmuebles ocupados por razón del artículo 31, de damnificados o de propietarios de inmuebles intervenidos;
6. ⁵**Derogado**
7. ⁴**Derogado**

⁶Artículo 54. Se reglamenta el uso del Fondo de Asistencia Habitacional de la siguiente manera:

1. En caso de catástrofes naturales o necesidad urgente, el Ministerio de Vivienda ordenará el desembolso de las sumas necesarias para la reubicación o atención de los damnificados y la reparación de los inmuebles destinados para habitación que se vean afectados;
2. La Dirección de Asuntos Sociales o la Dirección Regional respectiva del Ministerio de Vivienda, presentará un informe en cada caso, que determine el número de personas afectadas y establezca la prioridad en el uso de los fondos;
3. El Ministerio de Vivienda podrá utilizar los fondos previstos para la construcción de soluciones temporales de vivienda, en los casos que así se requiera;
4. En los casos previstos por el artículo 31 de esta Ley, el Ministerio de Vivienda, previo acuerdo con el propietario o arrendador, ordenará el desembolso de los fondos necesarios para la reparación de los inmuebles utilizados para los fines del precitado artículo.

De igual manera el Ministerio de Vivienda ordenará lo conducente a fin de brindar mantenimiento a las soluciones temporales de vivienda en los casos que la necesidad y el uso así lo requieran;

5. El Ministerio de Vivienda podrá destinar parte de los fondos en la construcción de las nuevas viviendas unifamiliares o comunitarias, así como cualquier otra solución análoga en los casos en que la necesidad así lo indique;

¹ VER Resolución 3-78 de 23 de mayo de 1978. (G.O. 18.588 de 31 de mayo de 1978).

² Aparece tal como fue subrogado por la Ley 29 de 31 de diciembre de 1986. (G.O. 20.712 de 5 de enero de 1987).

³ Aparece tal como fue subrogado por el Art. 2 de la Ley 29 de 31 de diciembre de 1986. (G.O. 20.712 de 5 de enero de 1987).

⁴ Derogado por el Art. 7 de la Ley 6 de 20 de marzo de 2015 (G.O. 27.744 de 20 de marzo de 2015).

⁵ Derogado por el Art. 62 de la Ley 22 de 29 de julio de 1991. (G.O. 21.844 de 5 de agosto de 1991).

⁶ Aparece tal como fue subrogado por el Art. 3 de la Ley 29 de 31 de diciembre de 1986. (G.O. 20.712 de 5 de enero de 1987).

6. No se podrá utilizar la totalidad del fondo en una sola de las finalidades aquí previstas. El Ministerio de Vivienda reglamentará la utilización del mismo; y,
7. En general, los fondos serán utilizados para la solución o atención inmediata de hechos fortuitos, así como el mantenimiento e inversión en soluciones habitacionales temporales.

Cuando en un ejercicio Fiscal determinado, el Fondo de Asistencia Habitacional arroja un superávit, en virtud de que no haya sido usado en su totalidad para atender las necesidades a que expresamente se refiere esta disposición, los saldos favorables serán destinados, en el siguiente ejercicio Fiscal, a la construcción de soluciones de viviendas permanentes, para aquellas familias que se encuentren alojadas de manera provisional en pensiones y otros lugares semejantes, como consecuencia de los siniestros y catástrofes naturales que hayan ocurrido.

En los casos previstos en el presente artículo, el Ministerio de Vivienda coordinará con las autoridades municipales, la Junta Comunal y con las demás entidades públicas y privadas que puedan coadyuvar a la solución de los mismos.

1Artículo 55. Los cánones de arrendamiento que se paguen de este fondo, obedecerán a un plan de contingencia habitacional elaborado por el Ministerio de Vivienda conforme a lo estatuido en el artículo 31 de la presente Ley.

CAPÍTULO X

Organismos administrativos

Artículo 56. Créase dentro del Ministerio de Vivienda la Dirección General de Arrendamientos que tendrá las siguientes funciones:

1. Proponer normas y reglamentaciones sobre los cánones en concepto de arrendamiento y depósitos de garantía;
2. Elaborar programas, realizar estudios e investigaciones y preparar informes relacionados con la vivienda y demás locales de arrendamiento;
3. Vigilar el cumplimiento de las reglamentaciones establecidas relacionadas con los arrendamientos;
4. Coordinar, dirigir y supervisar la labor de las Comisiones de Vivienda;
5. Tramitar y decidir quejas y conflictos entre los arrendatarios y arrendadores;
6. Velar porque los depósitos de garantía sean efectivamente consignados y manejarlos conforme lo establece esta Ley;
7. Suministrar a los arrendadores, previo el pago de suma que se fije, tipos de contratos de arrendamiento preparados por el Ministerio de Vivienda;
8. Revisar, controlar y llevar un registro riguroso de todos los contratos de arrendamiento;
9. Ordenar la modificación de los contratos de arrendamiento que no se ajusten a la Ley;
10. Autorizar el alza de los cánones de arrendamiento con sujeción a las disposiciones de esta Ley;
11. Administrar el Fondo de Asistencia Habitacional;
12. Prestar asistencia y adiestramiento a los representantes de las Juntas Comunales a través de reuniones y seminarios que contribuyan a mejorarlos en el desempeño de sus funciones; y
13. Las demás funciones que le señalen la Ley, los Reglamentos y el Ministro.

Artículo 57. Créase bajo la dependencia de la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda las Comisiones de Vivienda que tendrán las siguientes funciones:

1. Promover arreglos entre arrendadores y arrendatarios para el pago de cánones de arrendamiento atrasados;
2. Efectuar investigaciones con el objeto de comprobar los casos en que los arrendatarios desocupados o imposibilitados para trabajar tengan derecho al FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL para los efectos del pago de canon de arrendamiento, y determinar el momento en que pierdan el derecho al mismo;
3. Atender quejas de los arrendatarios por razones de insalubridad o inseguridad de las viviendas que ocupan y ponerlas en conocimiento de las autoridades respectivas para los efectos de la Ley;
4. Recibir las solicitudes de autorización para aumentar los cánones de arrendamiento y remitirlas a la Dirección General de Arrendamientos para su tramitación;
5. Tramitar y decidir en primera instancia quejas y conflictos entre arrendatarios y arrendadores;
6. Atender todas las notificaciones de desahucio y solicitudes de lanzamiento de locales habitacionales; y
7. Las demás funciones que le señalen la Ley, los Reglamentos y el Ministro.

Artículo 58. El Ministerio de Vivienda podrá crear las comisiones de vivienda que estime necesarias para atender los asuntos relacionados con su competencia.

Estas Comisiones podrán ser permanentes o para casos específicos.

¹ Aparece tal como fue subrogado por el Art. 4 de la Ley 29 de 31 de diciembre de 1986. (G.O. 20.712 de 5 de enero de 1987). **VER** Resolución 3-78 de 15 de mayo de 1978 del Ministerio de Vivienda. (G.O. 18.592 de 6 de junio de 1978).

1Artículo 59. Las Comisiones de Vivienda estarán integradas por tres (3) miembros nombrados por el Ministerio de Vivienda, así

1. Un representante del Ministerio de Vivienda, quien la presidirá;
2. Un representante de la Junta Comunal y un suplente que lo reemplazará en sus ausencias temporales y escogidos por la Junta Comunal respectiva;
3. Un profesional de Servicio Social escogido por el Ministerio de Trabajo y Bienestar Social.

El representante de cada Junta Comunal solamente actuará en los casos en que el arrendatario se encuentre dentro de la jurisdicción de su Corregimiento.

2Artículo 60. En los lugares donde no existan oficinas de Comisiones de Vivienda, los interesados podrán presentar sus casos a través de la respectiva Junta Comunal.

Las decisiones que adopten las Juntas Comunales, incluyendo aquellas que recaigan sobre desahucios o lanzamientos, son apelables ante la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda.

3Artículo 61. Los miembros de las Comisiones de Vivienda deberán reunirse por lo menos una vez a la semana, para resolver los asuntos que se le sometan a su consideración.

Para sesionar se requiere la asistencia de todos sus miembros y sus decisiones se adoptarán por mayoría.

El representante de la Junta Comunal devengará una dieta de B/.10.00 por cada reunión a que asista.

4Artículo 62. El Ministerio de Vivienda reglamentará las atribuciones de los Presidentes de las Comisiones de Vivienda.

CAPÍTULO XI Disposiciones finales

Artículo 63. A partir de la vigencia de la presente Ley, todos los contratos de arrendamientos existentes, verbales o escritos, se ajustarán a sus disposiciones. Para los efectos de los Artículos 5º y 6º de esta Ley los arrendadores tendrán un plazo de noventa (90) días.

5Artículo 64. Esta Ley no se aplicará en aquellos casos en que sea parte el Estado, los Municipios y las Entidades Autónomas, pero cuando los mismos sean arrendadores podrán acogerse a las normas sobre desahucio y lanzamiento de esta Ley.

Artículo 65. Toda infracción de las disposiciones contenidas en esta Ley, con excepción de aquellas que tengan sanción diferente, será sancionada con multa de B/.10.00 a B/.1.000.00 o con penas de arresto de treinta (30) a noventa (90) días, o ambas. Las multas se pagarán en la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda e ingresarán al FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL.

El Director General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, aplicará en cada caso la sanción correspondiente, y éstas solo son apelables ante el Ministro de Vivienda.

Artículo 66. Para los efectos del cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Vivienda citará a las personas cuya comparecencia estime necesaria, en atención al asunto de que se trate, mediante boletas que expresarán el día, la hora y Despacho en que deban presentarse. Las boletas se entregarán personalmente a la persona citada y ésta deberá firmarla. Si la persona citada no pudiere, no supiere o no quisiere firmar, el portador de la boleta llamará a un testigo, con cuyo testimonio se puede acreditar el hecho de haber sido citada la persona.

Todo el que fuere citado en la forma expresada, salvo causa justificada, deberá comparecer a las Oficinas del Ministerio de Vivienda; si no lo hiciere así será apremiado con multas hasta de B/.20.00 o arresto hasta de cinco (5) días por cada vez que se cometa la desobediencia.

Artículo 67. A partir de la vigencia de la presente Ley, en los Contratos de Arrendamiento vigentes, cuando exista compromiso para el arrendatario de pagar el consumo de agua u otros servicios, el canon de arrendamiento comprenderá únicamente la suma que se hubiere asignado por el uso del inmueble.

Artículo 68. A partir de la vigencia de la presente Ley, los depósitos que hayan verificado los arrendatarios serán entregados al Ministerio de Vivienda en las condiciones y el plazo que éste señale. En los casos en que haya sumas en exceso de la cantidad equivalente a un mes de canon de arrendamiento, éstas serán devueltas por el Ministerio de Vivienda al arrendatario que las hubiere entregado o se acreditarán al pago del canon de arrendamiento correspondiente.

¹ VER Resolución 97-2003 de 17 de junio de 2003, (G.O. 24.836 de 3 de julio de 2003), por la cual se reglamenta este Art. modificada por la Resolución 612-10 de 15 de septiembre de 2010 (G.O. 26.628-A de 24 de septiembre de 2010).

² El último párrafo de este artículo aparece tal como fue adicionado por el Art. 8 de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974. (G.O. 17.554 de 18 de marzo de 1974).

³ VER Resolución 97-2003 de 17 de junio de 2003, (G.O. 24.836 de 3 de julio de 2003), por la cual se reglamenta este Art. modificada por la Resolución 612-10 de 15 de septiembre de 2010 (G.O. 26.628-A de 24 de septiembre de 2010).

⁴ VER Resolución 1-78 de 23 de mayo de 1978 del Ministerio de Vivienda. (G.O. 18.588 de 31 de mayo de 1978).

⁵ Aparece tal como fue subrogado por el Art. 10 de la Ley 55 de 7 de septiembre de 1976. (G.O. 18.186 de 1 de octubre de 1976).

Ley N° 93 de 1973

Los arrendadores que no cumplan con la entrega a que se refiere el párrafo anterior en el plazo señalado por el Ministerio de Vivienda, serán sancionados con multa equivalente a diez (10) veces el valor de la cantidad retenida.

¹Artículo 69. Todos los arrendadores que hubiesen aumentado el valor del canon de arrendamiento del treinta y uno (31) de diciembre de mil novecientos setenta y dos (1972) a la fecha de la entrega en vigencia de esta Ley, quedan obligados a devolver o a aplicar a los pagos futuros de sus arrendatarios las sumas cobradas por este concepto. Si el arrendador opta por lo primero, tendrá un plazo de tres (3) meses para ello.

En los casos en que hubiere terminado el contrato de arrendamiento, el arrendador depositará en la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, a nombre del exarrendatario, la totalidad de las sumas pagadas en razón del aumento.

El arrendador será sancionado con multa de diez (10) veces el valor de la suma dejada de entregar si no cumple la obligación a que se refiere este artículo.

El Ministerio de Vivienda señalará los plazos y condiciones en que se hará efectiva la devolución a que se refieren los párrafos anteriores.

Artículo 70. A partir de la vigencia de esta Ley, queda derogado el Decreto de Gabinete N° 3 de 14 de octubre de 1968 y todas las disposiciones que sean contrarias a esta Ley.

Artículo 71. Esta Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE

¹ VER Resolución 4-78 de 23 de mayo de 1978 del Ministerio de Vivienda. (G.O. 18.588 de 31 de mayo de 1978).