

**LEY 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 LEGISLACION**

**CAPITULO I**

**ARTICULO 1-** Es de orden público el arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes, que se regula por medio de esta Ley.

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

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

## **G.O. 17456**

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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, ocasionen gastos adicionales al arrendador o perturbe la paz y tranquilidad de los vecinos.

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

**ARTICULO 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 rehusase recibir el importe del canon de arrendamiento, el arrendatario podrá depositarlo en la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda. La constancia correspondiente que se le expida acreditará haber verificado sus pagos y para todos los efectos legales se entenderá haber verificado sus pagos y para todos los efectos legales se entenderá prorrogado el contrato.

**ARTICULO 10-** El término de duración y el de prórroga del contrato de arrendamiento es obligatorio para el arrendador y renunciable para el arrendatario en cualquier tiempo, sin otra obligación que un aviso previo.

**ARTICULO 11-** El canon de arrendamiento se pagará por mes vencido.

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

**ARTICULO 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, consignar por conducto del arrendador una suma igual al canon de arrendamiento en concepto de depósito. Esta suma será entregada a la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, a cuyo cargo está su control y manejo, y será devuelta a su depositante al terminar el contrato de arrendamiento, salvo el caso de reclamo por el arrendatario distintos a aquellos debidos al uso o desgaste normal de los bienes; estas circunstancias deberán ser debidamente comprobadas.

## **G.O. 17456**

La Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda reglamentará la forma y fecha en que deberán verificarse los depósitos a que se refiere este Artículo.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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 renuncian, disminución, adulteración o dejación de derecho alguno reconocido a favor del arrendatario.

**ARTICULO 16-** A partir de la vigencia de esta Ley los arrendatarios de edificio de arrendamiento que se incorporen al Régimen de Propiedad Horizontal, tendrán preferencia en las operaciones de compra venta 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 los Artículo 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 este derecho.

**ARTICULO 17-** En todos los casos de venta o traspaso por cualquier otro título de un bien inmueble dado en arrendamiento, el comprador o adquirente 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.

**ARTICULO 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 él 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

## **G.O. 17456**

por causa justificada el arrendatario se mude del inmueble, los parientes que convivan con él podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del contrato.

### **CAPITULO II**

#### **DE LOS SUBARRENDAMIENTOS**

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

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

### **CAPITULO III**

#### **DEL TRASPASO DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES,**

#### **PROFESIONALES, INDUSTRIALES Y DOCENTES**

**ARTICULO 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 adquirente 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.

**CAPITULO VI**

**DE ARRENDAMIENTO Y SUBARRENDAMIENTO**

**DE CUARTOS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS**

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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 canon de arrendamiento pactado o la novación del contrato, dejándolo subsistente sólo respecto a la vivienda, así como el reintegro de las cantidades que indebidamente hubiere abonado el arrendador por tal concepto.

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

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

**ARTICULO 27-** El Ministerio de Vivienda reglamentará los casos en que las viviendas a que se refiere este Capítulo podrán ser subarrendadas.

**CAPITULO V**

**OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ARRENDADOR**

**ARTICULO 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;

## **G.O. 17456**

3- Prorrogar o subrogar el contrato de arrendamiento de acuerdo con las disposiciones que establece esta Ley;

4- Garantizar el arrendamiento en el goce pacífico del bien inmueble arrendador 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 notificada su prórroga o subrogación.

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

**ARTICULO 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- El pago del canon de arrendamiento del Fondo del Asistencia Habitacional en los casos que ello proceda.

**ARTICULO 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.

**CAPITULO VI**

**OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ARRENDATARIO**

**ARTICULO 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 los 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 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.

**ARTICULO 33-** Se prohíbe a las arrendatarios efectuar mejoras o cambie en las divisiones o estructuras del bien inmueble arrendado, sin el consentimiento previo y expreso del arrendador.

**ARTICULO 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;

## **G.O. 17456**

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.

### **CAPITULO VII**

#### **DEL CANON DE ARRENDAMIENTO**

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

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

**ARTICULO 38-** El Ministerio de Vivienda podrá autorizar aumentos en los cánones de arrendamientos si se producen 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 y otras características. También 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.

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

### **CAPITULO VIII**

#### **DE LOS DESAHUCIOS Y LOS LANZAMIENTOS**

**ARTICULO 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.



## **G.O. 17456**

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 42-** Tratándose de locales de uso comercial, 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 46 y sujeto a las sanciones en él establecidas;
- 2- Cuando el inmueble se venda alguna persona de derecho público o a una institución privada de asistencia social;
- 3- Cuando sea imprescindible reparar el local y de acuerdo con certificado de Ingeniería Municipal resulte necesaria la desocupación; y
- 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 se pague dentro del mes siguiente a su vencimiento.

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

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

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

**ARTICULO 45-** Las solicitudes de desahucio o lanzamiento se tramitarán conforme el siguiente procedimiento.

## **G.O. 17456**

El arrendador presentará la solicitud de desahucio o lanzamiento acompañada de una copia del contrato de arrendamiento correspondiente y certificado de paz y salvo de 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 y pronunciar su fallo y dictar la resolución correspondiente, la cual no admitirá recursos de revocatoria o apelación.

**ARTICULO 46-** Solo 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 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.

**ARTICULO 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 este plazo no podrá ser menor de un (1) mes ni mayor de seis (6) meses. Para los efectos de este Artículo el plazo 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.

**ARTICULO 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.

## **G.O. 17456**

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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 par 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 Ministro de Vivienda. El Ministerio de Vivienda reglamentará esta materia.

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

### **CAPITULO IX**

#### **EL FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL**

**ARTICULO 52-** Créase un FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL con el fin de garantizar al arrendador el pago del monto del canon de arrendamiento en los casos contemplados en el Artículo 41 de esta Ley, y para la reparación de los inmuebles a que se refiere el Artículo 31 de esta misma Ley.

**ARTICULO 53-** Este Fondo lo constituirá:

1- El quince por ciento (15%) de lo que produzca el impuesto de fabricación de cerveza, de que trata de Artículo 896 del Código Fiscal, una vez deducidas las sumas comprometidas para abrir obligaciones pendientes;

2- El producto de las multas que imponga la Dirección General de Arrendamientos del ministerio de Vivienda en ejercicio de las facultades que le otorga esta Ley;

3- Las asignaciones presupuestarias que para estos efectos establezca el Estado;  
y

## **G.O. 17456**

4. Cualesquiera otros ingresos provenientes de Instituciones Públicas, Municipios, o fuentes privadas.

Este fondo será depositado en el banco Nacional de Panamá en una cuenta denominada "FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL".

**ARTICULO 54-** En el caso de mora por las causales contempladas en el Artículo 41 de esta Ley, los cánones de arrendamiento adeudados le serán cancelados al arrendador a su solicitud, a través del Fondo de Asistencia Habitacional, hasta por un período de seis (6) meses en cada caso, contado a partir del último pago efectuado por el arrendatario salvo casos excepcionales.

Siempre que subsistan estas causales, el Ministerio de trabajo y bienestar Social tomará las medidas necesarias para la asistencia de éstos arrendatarios.

**ARTICULO 54-** Los cánones de arrendamiento que se paguen de este Fondo serán a título de préstamo al arrendatario y éstos no causarán intereses. La Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda reglamentará la forma como el arrendatario reembolsará estas sumas al Fondo.

### **CAPITULO X**

#### **ORGANISMOS ADMINISTRATIVOS**

**ARTICULO 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;

## **G.O. 17456**

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 Junta Comunales a través de renunciias 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.

**ARTICULO 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.

## **G.O. 17456**

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

**ARTICULO 59-** Las Comisiones de Vivienda están 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 casos en que el arrendatario se encuentre dentro de la jurisdicción de su Corregimiento.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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 su decisiones se adoptarán por mayoría.

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

**ARTICULO 62-** El Ministerio de Vivienda reglamentará las atribuciones de los Presidentes de las Comisiones de Vivienda.

## **CAPITULO XI**

### **DISPOSICIONES FINALES**

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 64-** Esta Ley no se aplicará en aquellos casos en que el Estado y los Municipios sean parte.

## **G.O. 17456**

**ARTICULO 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/.100.00 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.

**ARTICULO 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 arrestado hasta de cinco (5) días por cada vez que se cometa la desobediencia.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO 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.

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.

**ARTICULO 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 entrada 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 el 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 Arrendamiento del Ministerio de

## **G.O. 17456**

Vivienda, a nombre del ex arrendatario, 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 cumpliera 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.

**ARTICULO 70-** A partir de la vigencia de esta Ley, queda derogado el Decreto de Gabinete No.3 de 14 de octubre de 1968 y todas las disposiciones que sean contrarias a esta Ley.

**ARTICULO 71-** Esta Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

### **COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE**

Dado en la ciudad de Panamá, a los 4 días del mes de octubre de mil novecientos setenta y tres.

DEMETRIO B. LAKAS  
Presidente de la República

ELIAS CASTILLO G.  
Presidente de la Asamblea Nacional de  
Representantes de Corregimiento