

LEY 28

(De 12 de marzo de 1974)

Por la cual se modifica y adiciona artículos de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973

EL CONSEJO NACIONAL DE LEGISLACIÓN.

DECRETA:

ARTÍCULO 1. El Artículo 1º de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973 quedará así:

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 del Decreto y en base a tramos de arrendamientos y otras características, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que se registrarán por la libre contratación.

ARTÍCULO 2. Se modifica el Artículo 10 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, el cual quedará así:

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 el arrendador aviso previo no menor de treinta (30) días calendarios precedentes a la desocupación de la vivienda arrendada.

En los casos de bienes inmuebles destinados para establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes, el término de duración y el de prórroga son obligatorios para el arrendador y el arrendatario. Sin embargo, si las partes así lo acordaren, el arrendatario podrá renunciar al plazo pactado y a la prórroga, en los términos y condiciones que se establezcan en el Contrato de Arrendamiento.

ARTÍCULO 3. Se adiciona el artículo 11 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, con el siguiente párrafo:

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.

G.O.17554

ARTÍCULO 4. El artículo 38 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, se adiciona con los siguientes párrafos:

Para la autorización de aumentos del 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.

ARTÍCULO 5. El último párrafo del artículo 45 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, queda modificado de la siguiente forma:

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 sólo admitirá recurso de apelación ante la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda. La decisión de la Dirección General de Arrendamiento tendrá carácter definitivo y obligatorio.

ARTÍCULO 6. Se adiciona el artículo 46 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, el cual quedará así:

Sólo se admitirá la solicitud de desahucio cuando el propietario necesitara el inmueble arrendado para 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 sea 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 causado.

ARTÍCULO 7. El artículo 48 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, se le adiciona el párrafo siguiente:

En caso de que el arrendatario opte por desocupar el inmueble, la suma que deba 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

G.O.17554

en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir del día de la desocupación.

ARTÍCULO 8. Se adiciona el artículo 60 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, con el párrafo siguiente:

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

ARTÍCULO 9. Esta Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE

Dada en la ciudad de Panamá a los 12 días del mes de marzo de mil novecientos setenta y cuatro

DEMETRIO B. LAKAS
Presidente de la República

ARTURO SUCRE P.
Vicepresidente de la República

CARLOS ESPINO
Presidente de la Asamblea Nacional
de Representantes de Corregimientos

ROGER DECEREGA
Secretario General