

ANTEPROYECTO DE LEY QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (Ley 93 de 1973)

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO I, ARTICULO 1: La Ley 93 de 1973, “Es de Orden Público el arrendamiento de bienes inmuebles destinados para habitación, establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes.”.</p> <p>NOTAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decreto Ejecutivo No. 7 de 10 de enero 1995, excluye del ámbito de la aplicación de la Ley 93 de 1973 los contratos de arrendamiento de habitaciones amuebladas en forma permanente u ocasional; los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles desocupados y destinados para habitación.; los contratos de arrendamientos destinados para establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales o docentes. • Decreto Ejecutivo No. 5 de 25 febrero de 1983, excluye del ámbito de la aplicación de la Ley 93 de 1973 “todos los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales o docentes, independientemente del canon de arrendamiento siempre y cuando dichos inmuebles se construyan a partir de la vigencia de este Decreto.” 	<p>CAPITULO I, ARTICULO 1: “Retener el Artículo 1 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973 tal y cual se encuentra redactado.”</p> <p>NOTAS: (argumentos del MIVI)</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Ley 93 de 1973 es de <u>Orden Público</u>, “porque el interés social de la misma es limitado, y esta ley especial se creo a fin de que la población, a través de esta, tuviera un mínimo de protección con relación a lo que constituye el contrato de arrendamiento. • Todos los países tienen una ley de arrendamiento que se ha creado, de acuerdo a las situaciones que se le presentan; los artículos que en el artículo 1, se mencionan hacen la salvedad que deben aplicarse, dado que se trata de dar la protección, a los contratos superiores a los ciento cincuenta balboas (B/.150.00), y los establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes. • La Constitución Nacional en el Artículo 117, si bien nos habla que “El Estado establecerá una política nacional de vivienda destinada a proporcionar el goce de este derecho social a toda la población especialmente a los sectores de menor ingreso.” <p align="center">PAGINA 1 DE 35</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 1: ORDEN PÚBLICO VS INTERÉS SOCIAL es un tema técnico y legal el cual debe ser determinado por abogados expertos en la materia. Sin embargo, la Constitución Nacional en el Artículo 117, establece que “El Estado establecerá una política nacional de vivienda... especialmente a los sectores de menor ingreso.” Resaltamos lo establecido en la Constitución Nacional, “sectores de menor ingreso”, como fundamento para establecer una Ley de Interés Social, ya que existe en el Código Civil y Código Judicial normas que regulan esta materia. Proponemos que el Artículo 1 quede así:</p> <p><u>Es de <i>Interés Social</i> el arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinado para habitación, cuyo canon de arrendamiento sea inferior a B/. 150.00 balboas mensuales.</u></p> <p>NOTAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decreto Ejecutivo No. 294 de 7 de diciembre de 1994, excluye del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 1973 “los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, cuyo canon de arrendamiento sea superior a la suma de CIENTO CINCUENTA BALBOAS (B/. 150.00) mensuales.”

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO I, ARTICULO 2:</p> <p>“Esta Ley regula, igualmente, los subarrendamientos y se aplica al arrendamiento de cuartos y apartamentos amueblados.”</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 2:</p> <p>“Queda tal y cual esta reglamentado en la Ley 93 de 1973.”</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 2:</p> <p>Estamos de acuerdo con la propuesta del MIVI. Inicialmente, API recomendó que el Artículo 2 y el Capítulo II (Artículos 19, 20 y 21) fueran derogados porque consideramos el subarrendamiento como un uso lucrativo.</p> <p>Es importante que apartamentos amueblados no sea confundido por habitaciones amuebladas ya que el Decreto Ejecutivo No. 7 de 10 de enero 1995, excluye del ámbito de la aplicación de la Ley 93 de 1973 los contratos de arrendamiento de habitaciones amuebladas en forma permanente u ocasional.</p> <p><u>NOTA:</u></p> <p>Decreto Ejecutivo No. 7 de 10 de enero 1995, excluye del ámbito de la aplicación de la Ley 93 de 1973 los contratos de arrendamiento de habitaciones amuebladas en forma permanente u ocasional; los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares desocupados y destinados para habitación; los contratos de arrendamientos destinados para establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales o docentes.</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO I, ARTICULO 3:</p> <p>“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 os centros de verano que se arriendan por temporada también quedan excluidas, siempre que el termino de arrendamiento con las prorrogas si este es el caso no sea superior a seis (6) meses”</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 3:</p> <p>“Este articulo queda como se encuentra establecido en la Ley 93 de 1973, a excepción de los meses, los que serian tres (3) en vez de seis (6).”.</p> <p>Quedaría el Articulo de esta manera:</p> <p>“...siempre que el termino de arrendamiento con las prorrogas si este es el caso no sea superior a <u>tres (3)</u> meses.”</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 3:</p> <p>Estamos de acuerdo con los cambios propuestos por el MIVI. Pero a la misma vez queremos incluir los decretos de ley que excluyen del ámbito de la Ley 93 de 1973 otras funciones. Quedaría este Articulo de esta manera:</p> <p>“Se excluye de la aplicación de esta Ley aquellos inmuebles arrendados... <u>Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, cuyo canon de arrendamiento sea superior a la suma de CIENTO CINCUENTA BALBOAS (B/. 150.00) mensuales; Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles particulares destinados para establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales o docentes; los contratos de arrendamiento de habitaciones amuebladas en forma permanente u ocasional. ...siempre que el termino de arrendamiento con las prorrogas si este es el caso no sea superior a <u>tres (3)</u> meses.”</u></p> <p><u>NOTAS:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Decreto Ejecutivo No. 7 de 10 de enero 1995, excluye del ámbito de la aplicación de la Ley 93 de 1973 los contratos de arrendamiento de habitaciones amuebladas en forma permanente u ocasional; los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles desocupados y destinados para habitación.; los contratos de arrendamientos destinados para establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales o docentes. • Decreto Ejecutivo No. 294 de 7 de diciembre de 1994, excluye del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 1973 “los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, cuyo canon de arrendamiento sea superior a la suma de CIENTO CINCUENTA BALBOAS (B/. 150.00) mensuales.”

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO I, ARTICULO 4: No se podrá negar el arrendamiento de los bienes inmuebles por razones de raza, estado civil, sexo, nacionalidad, edad, color, credo político o religioso, o por tener niños...</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 4: No cambios</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 4: No cambios</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO I, ARTICULO 5: El contrato de arrendamiento es por escrito y en formatos del MIVI...</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 5: No cambios</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 5: No cambios</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO I, ARTICULO 6: “EL ARRENDADOR tiene la obligación de entregar a la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, dentro de cinco (5) días hábiles siguiente 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.”</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 6: “La figura del subarrendamiento nace del contrato de arrendamiento primario y esta regulada en el Código Civil. Este artículo esta reglamentado mediante la Resolución 2-78 de 23 de mayo de 1978. Nuestro criterio con relación a la propuesta no es justa y debe mantenerse la figura del subarrendamiento, la cual siempre se va a dar, tanto en contratos que la Ley 93 de 1973 ampara como los contratos regidos por el Código Civil.”</p> <p>NOTA: RESOLUCIÓN No. 2-78 DE 23 DE MAYO DE 1978: “ARTICULO PRIMERO: Compete a la Dirección General de Arrendamiento, otorgar la autorización para dar en sub-arriendo, viviendas</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 6: Estamos parcialmente de acuerdo con la propuesta del MIVI. Inicialmente, API recomendó que el Artículo 2 y el Capítulo II (Artículos 19, 20 y 21) fueran derogados porque consideramos el subarrendamiento como un uso lucrativo. Solicitamos que el Artículo 6 sea adecuado para que no sea necesario entregar al MIVI una copia de “todo” Contrato de Arrendamiento que el arrendador celebre. Estamos de acuerdo a que todo contrato dentro del ámbito de la aplicación de esta Ley sea registrado en el MIVI, pero no aquellos contratos que estén fuera del mismo.</p>

<p>-----</p> <p>Viernes, 11 de mayo de 2007</p> <p>MIVI acepto el argumento y recomendación de API</p> <p>-----</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p>CONTINUACION DEL ARTICULO No 6</p> </div>	<p>amuebladas.”</p> <p>“ARTICULO SEGUNDO: A pesar de la inspección ocular, la Dirección General de Arrendamiento llevará a cabo para otorgar la autorización de sub-arriendo de viviendas amuebladas, deberá cumplirse con lo estipulado en la Reglamentación del Artículo 25 de la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.”</p> <p>“ARTICULO TERCERO: En ningún caso se permitirá el subarriendo de la vivienda amueblada sin el consentimiento previo del Arrendador, que deberá hacerlo por escrito ante la Dirección General de Arrendamiento.”</p> <p>“ARTICULO CUARTO: En todo caso, es prohibido el subarrendamiento siempre que éste signifique en razón del canon de arrendamiento que se fije un beneficio adicional para el arrendador o un beneficio directo para el subarrendador.”</p>	<p>NOTAS:</p> <p>El CAPITULO I, ARTICULO 3, establece bienes inmuebles que están excluidas del ámbito de la aplicación de esta Ley.</p> <p>JURISPRUDENCIA: “No es necesario para la validez del contrato de arrendamiento que el mismo sea registrado en el Ministerio de vivienda.” 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).</p>
--	---	---

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO I, ARTICULO 7:</p> <p>Esta permitido que el arrendatario ejerzan el oficio o profesión del cual derivan ingresos, siempre que no violen disposiciones legales...</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 7:</p> <p>No cambios</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 7:</p> <p>No cambios</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO I, ARTICULO 8:</p> <p>Las casas arrendadas deben reunir las condiciones de higiene, salubridad y seguridad...</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 8:</p> <p>No cambios</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 8:</p> <p>No cambios</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO I, ARTICULO 9:</p> <p>“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 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.”</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 9:</p> <p>“Nuestro criterio en cuanto a este artículo con relación a la propuesta es que el término del contrato debe quedarse como esta dispuesto en la Ley 93 de 1973, o sea, por un periodo de 3 años y el derecho a la prórroga por igual termino, en caso de que al vencerse el contrato estuviera al día en sus pagos.</p> <p>En cuanto a la exposición de motivo por el término de 3 años del contrato, no es que se le impone al arrendatario ese tiempo sino que se ha considerado que en ese tiempo puede el arrendatario vivir en alquiler, pero también tiene la opción de mudarse en cualquier tiempo condición que se establece en el Artículo 10 de la Ley.”</p> <p>-----</p> <p><i>Viernes, 11 de mayo de 2007</i> <i>MIVI acepto el argumento y recomendación de API</i></p> <p>-----</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 9:</p> <p>No estamos de acuerdo ya que establecer contratos de arrendamiento por un periodo de tres (3) años y que el mismo sea renovado automáticamente mientras el arrendatario este al día en el pago de su canon de arrendamiento, crea un contrato por “perpetuidad”. Estimamos que este artículo, tal como actualmente esta, viola el derecho de propietario que esta protegido en la Constitución de la Republica.</p> <p>Tenemos que llegar a un acuerdo en lo que es justo en relación a un periodo adecuado de arrendamiento sin crear perpetuidad por parte del arrendatario.</p> <p>API sugiere que sea un contrato por un término no menor a tres (3) años y que el mismo automáticamente tendrá el derecho a que se prorrogue una sola vez por igual término en caso de que al vencerse el contrato estuviera el arrendatario al día en sus pagos.</p> <p>El Artículo quedaría así: “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 prorrogue <u>una sola vez</u>, por igual término, en caso de que al vencerse el contrato estuviera al día en sus pagos...”</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO I, ARTICULO 10:</p> <p>“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.</p> <p>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 la totalidad del depósito si el aviso se omitió completamente.”</p> <p>NOTA: 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).</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 10:</p> <p>“1. Debe quedarse tal y cual está en la Ley 93 de 1973.</p> <p>Tenemos la experiencia de que el arrendador no le recibe al arrendatario la carta de aviso previo por escrito, puesto que ante nuestras oficinas se nos presentan las quejas de parte del mismo; como también de que el arrendatario no avisa por escrito sino verbalmente.</p> <p>2. Las audiencias son optativas por parte del arrendatario cuando viene a reclamar su depósito, la Ley 93 de 1973, es este artículo no dice que la audiencia previa sea una imposición, esta es optativa.</p> <p>Que dicha audiencia solo se hace para que las partes (arrendador y arrendatario) se pongan de acuerdo en cuanto a quien le corresponde el depósito y que dicho reclamo no se haga largo y más oneroso el trámite. De acuerdo a lo expuesto, la Dirección General a través de un asistente legal llevará a cabo la audiencia y se cerciorará quien de las partes tiene la razón.”</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 10:</p> <p>Estamos en acuerdo de retener tal como esta. Es esencial que los avisos previo del arrendatario al arrendador de la desocupación de la vivienda sean por escrito y no menor de treinta (30) días calendarios precedentes a la desocupación de la vivienda arrendada, tal como lo requiere la actual Ley.</p> <p>En caso que el arrendador rehusé recibir el aviso escrito, el arrendatario podrá anteponerla a la Dirección General de Arrendamiento, quien de inmediato le dará aviso al arrendador del recibo de la misma.</p> <p>Actualmente, en la mayoría de los casos, los arrendatarios usan su depósito como el pago del canon de su último mes de arrendamiento; y obligan a los arrendadores reclamar el depósito de arrendamiento por motivos de morosidad al MIVI.</p> <p>Lo ideal sería que el reclamo del depósito de arrendamiento en el MIVI sea por acuerdo mutuo (arrendador y arrendatario). La audiencia es un proceso burocrático que prolonga la recuperación del depósito de arrendamiento. Aún así, mientras que el requisito del aviso sea por escrito, API no se opone a retener la audiencia en el MIVI.</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO I, ARTICULO 11: El canon de arrendamiento se pago por mes vencido... Si pagan por adelantado reciben no inferior del 10% de descuento...	CAPITULO I, ARTICULO 11: No cambios	CAPITULO I, ARTICULO 11: No cambios

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO I, ARTICULO 12: “Queda prohibido exigir del arrendatario retribución alguna en cualquier forma que ésta sea, fuera del importe del canon de arrendamiento correspondiente.”	CAPITULO I, ARTICULO 12: Propuesta del MIVI: “Queda prohibido exigir del arrendatario retribución alguna en cualquier forma que ésta sea, fuera del importe del canon de arrendamiento, <u>excepto el pago del consumo de agua y tasa de aseo.</u>” Somos partícipes de que es cierto que el arrendatario es quien se beneficia del consumo del agua y el servicio de la recolección de basura y como todos sabemos es mejor que se establezca claramente y no usar la frase “estipulado en el contrato de arrendamiento” porque se presta a que puedan ser otras que aquí o se han comentado. Esta excepción se aplicaría a los contratos pactados a partir de la vigencia de las reformas de esta Ley.”	CAPITULO I, ARTICULO 12: Estamos en acuerdo con las modificaciones a este Artículo. La manera que lo redacta el MIVI es bien claro y evita confusiones y abusos. Recomendamos aclarar en este Artículo, que el MIVI requiere que los arrendatarios paguen los timbres de los registros de los contratos de arrendamiento. A la propuesta se le añadiría <u>y los timbres del registro del contrato de arrendamiento.</u> La modificación del MIVI, junto a la propuesta de API, quedaría así: Queda prohibido exigir del arrendatario retribución alguna en cualquier forma que ésta sea, fuera del importe del canon de arrendamiento, <u>excepto el pago del consumo de agua, tasa de aseo y los timbres del registro del contrato de arrendamiento.</u>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO I, ARTICULO 13: Se requiere un depósito igual al canon de arrendamiento...	CAPITULO I, ARTICULO 13: No cambios	CAPITULO I, ARTICULO 13: No cambios

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO I, ARTICULO 14: “No podrá estipularse en los contratos de arrendamiento: <ol style="list-style-type: none"> 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.” <p>-----</p> <p><i>Viernes, 11 de mayo de 2007</i> <i>MIVI acepto el argumento y recomendación de API</i></p> <p>-----</p>	CAPITULO I, ARTICULO 14: “Como hemos manifestado en el comentario a la reforma del Artículo 12, la modificación debe ser clara y expresar se trata en este caso del “pago del consumo de agua y la tasa de aseo”, en vez de usar la frase “a la estipulada en el contrato de arrendamiento”, la que seguidamente exponemos:” “No podrá estipularse en los contratos de arrendamiento: <ol style="list-style-type: none"> 1. ... 2. La obligación de pagar cualquier suma adicional, al canon de arrendamiento, <u>excepto el pago del consumo de agua y la tasa de aseo.</u> 3. ...” 	CAPITULO I, ARTICULO 14: Estamos en total acuerdo. Solamente añadimos lo que actualmente se practica en el MIVI – el arrendatario paga los timbres del registro del contrato de arrendamiento. El Artículo quedaría así: “No podrá estipularse en los contratos de arrendamiento: <ol style="list-style-type: none"> 1. ... 2. La obligación de pagar cualquier suma adicional, al canon de arrendamiento, <u>excepto el pago del consumo de agua, la tasa de aseo y los timbres del registro del contrato de arrendamiento.</u> 3. ...”

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO I, ARTICULO 15: Arrendatario no pierde su derecho aunque renuncie al mismo...	CAPITULO I, ARTICULO 15: No cambios	CAPITULO I, ARTICULO 15: No cambios

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO I, ARTICULO 16: Incorporación al P.H., los arrendatarios tienen primera opción de compra...	CAPITULO I, ARTICULO 16: No cambios	CAPITULO I, ARTICULO 16: No cambios

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO I, ARTICULO 17: En caso de venta, el contrato de arrendamiento queda vigente y obligatorio...	CAPITULO I, ARTICULO 17: No cambios	CAPITULO I, ARTICULO 17: No cambios

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO I, ARTICULO 18:</p> <p>“Los arrendatarios no podrán transferir los derechos que surjan de los contratos de arrendamiento celebrados de acuerdo con las formalidades de esta Ley.</p> <p>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.”</p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 18:</p> <p>PROPUESTA DEL MIVI:</p> <p>“Los arrendatarios no podrán transferir los derechos que surjan de los contratos de arrendamiento celebrados de acuerdo con las formalidades de esta Ley.</p> <p>No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, el cónyuge <u>y parientes hasta el primer grado de consanguinidad</u> 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.</p> <p>Igualmente, cuando por causa justificada el arrendatario se mude del inmueble, los parientes <u>que hasta el primer grado de consanguinidad</u> que convivan con él podrán subrogarse en los derechos y obligaciones del contrato.</p> <p><u>Esta subrogación sería hasta por una sola vez después de que ya sea por muerte o mudanza del arrendatario primario.”</u></p>	<p>CAPITULO I, ARTICULO 18:</p> <p>Estamos en total acuerdo con lo redactado por el MIVI. Ambos coincidimos.</p> <p>-----</p> <p><i>Viernes, 11 de mayo de 2007</i></p> <p><i>AMBOS ESTAMOS EN ACUERDO</i></p> <p>-----</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO II, ARTICULO (19, 20 Y 21): De los subarrendamientos-</p> <p>“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.</p> <p>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.</p> <p>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”</p>	<p>CAPITULO II, ARTICULO (19, 20 Y 21): De los subarrendamientos-</p> <p>“Con relación a la derogación de todo el Capítulo II que trata de los subarrendamientos no estamos de acuerdo porque como ya expusimos en lo que respecta donde el comentario del Artículo 2 y 6 de esta Ley, el subarrendamiento constituye una figura jurídica y debe permanecer toda vez que esta reglamentada.</p> <p>Lo único que hay que eliminar en los artículos que lo componen (19, 20 y 21) es la parte referente a los locales comerciales, profesionales, industriales y docentes.”</p>	<p>CAPITULO II, ARTICULO (19, 20 Y 21): De los subarrendamientos-</p> <p>Aceptamos el argumento del MIVI. Inicialmente, API recomendó que el Artículos 2, 6 y el Capítulo II (Artículos 19, 20 y 21) fueran derogados porque consideramos el subarrendamiento como un uso lucrativo. Es esencial clarificar que Los Contratos de arrendamiento y subarrendamiento superiores a B/. 150.00 para todos los efectos están fuera del ámbito de esta Ley y se registrarán por el Código Civil.</p> <p>NOTAS: Decreto Ejecutivo No. 7 de 10 de enero 1995, excluye del ámbito de la aplicación de la Ley 93 de 1973 los contratos de arrendamiento de habitaciones amuebladas en forma permanente u ocasional; los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles desocupados y destinados para habitación.; los contratos de arrendamientos destinados para establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales o docentes.</p> <p>Decreto Ejecutivo No. 294 de 7 de diciembre de 1994, excluye del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 1973 “los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, cuyo canon de arrendamiento sea superior a la suma de CIENTO CINCUENTA BALBOAS (B/. 150.00) mensuales.”</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO III ARTICULO 22:</p> <p>Del traspaso de establecimientos comerciales, profesionales, industriales y docentes.</p> <p>“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”</p>	<p>CAPITULO III, ARTICULO 22:</p> <p>“Este capitulo constituido por solo el artículo 22 y que trata del traspaso de establecimientos comerciales, profesionales, industriales y docentes, debe mantenerse tal y cual esta ya que las salvedades o excepciones deben quedarse en la forma dispuesta en el artículo 1 de la Ley 93 de 1973 y el Decreto Ejecutivo 7 de 10 enero de 1995.”</p> <p style="text-align: center;">-----</p> <p style="text-align: center;"><i>Viernes, 11 de mayo de 2007</i></p> <p style="text-align: center;"><i>MIVI acepto el argumento y recomendación de API</i></p> <p style="text-align: center;">-----</p>	<p>CAPITULO III, ARTICULO 22:</p> <p>Estamos en total desacuerdo. El Capitulo III, constituido por solo el Artículo 22 debe ser derogado ya que se refiere únicamente a establecimientos comerciales, oficinas profesionales, o establecimientos industriales y docentes, los cuales están excluidos del ámbito de esta Ley por el Decreto Ejecutivo No. 7 de 10 de enero de 1995. y las excepciones expuestas en la misma también se encuentran en el Código Civil, por lo cual no se violan los derechos constitucionales ni el proceso legal.</p> <p>Las únicas excepciones en la Ley 93 de 1973 y el Decreto Ejecutivo No. 7 de 1995 de estos inmuebles arrendados son los siguientes artículos que también se rigen en el Código Civil y Judicial:</p> <p>Artículo 4: Es con relación a no discriminación. Artículo 5: Contratos deben ser formalizados por escrito en formatos del MIVI. Artículo 6: Registrar el Contrato de Arrendamiento en el MIVI. Estamos eliminando este requisito. Artículo 7: Ocupantes de una casa arrendada pueden ejercer su profesión del cual derivan sus ingresos. Artículo 8: Condiciones de higiene, salubridad y seguridad. Artículo 10: La duración del contrato de arrendamiento es renunciante para el arrendatario. Artículo 13: Deposito en el MIVI. Al eliminar el requisito del Artículo 6, automáticamente, este Artículo no es aplicable para el Artículo 22. Artículo 16: Referencia al P.H. Artículo 19: Subarrendamiento Artículo 65: Infracciones y sanciones Artículo 66: Citaciones y boletas del MIVI Artículo 68: Deposito anteriores a la creación de la Ley 93 de 1973.</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO IV, ARTICULO 23:</p> <p>Del arrendamiento y subarrendamiento de cuartos y apartamentos amueblados</p> <p>“Los arrendamientos de cuartos, apartamentos o casas amuebladas destinados para habitación se regirán por los preceptos de los artículos de este capítulo y las disposiciones generales de esta Ley.”</p>	<p>CAPITULO IV, ARTICULO 23:</p> <p>“Estamos de acuerdo con la propuesta presentada a excepción de que hace falta la palabra “hasta” y que seguidamente transcribimos la propuesta la cual quedará así:</p> <p>Los arrendamientos de cuartos, apartamentos o casas amuebladas destinados para habitación <u>cuyo canon de arrendamiento sea hasta B/. 150.00 mensuales</u>, se regirán por los preceptos de los artículos de este capítulo y las disposiciones generales de esta Ley.</p>	<p>CAPITULO IV, ARTICULO 23:</p> <p>Estamos de acuerdo con la redacción de la propuesta del MIVI en la adecuación de este Artículo en la cual se usa la palabra “hasta” y no la palabra “inferior”.</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO IV, ARTICULO 24:</p> <p>En los contratos de arrendamientos se separan el canon y al mobiliario...</p>	<p>CAPITULO IV, ARTICULO 24:</p> <p>No cambios</p>	<p>CAPITULO IV, ARTICULO 24:</p> <p>No cambios</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO IV, ARTICULO 25:</p> <p>“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 limite, 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 de la vivienda, así como el reintegro de las cantidades que indebidamente hubiere</p>	<p>CAPITULO IV, ARTICULO 25:</p> <p>“No estamos de acuerdo que se elimine el último párrafo del artículo 25, en donde se establece que la Dirección General de Arrendamientos, establecerá las tarifas, los cuales están reglamentadas a través de la Resolución 02-78 de 15 de mayo de 1978; opinamos que de cualquier forma la Ley de Arrendamientos, tendrá que reglamentar el arrendamiento de los muebles de estos</p>	<p>CAPITULO IV, ARTICULO 25:</p> <p>Aceptamos el argumento y propuesta del MIVI de no derogar el último párrafo de este Artículo.</p> <p>Le solicitamos al MIVI una revisión de su estadísticas para determinar si en realidad este último párrafo no esta obsoleto.</p> <p><u>NOTAS:</u> Resolución 02-78 de 15 de</p>

<p>abonado el arrendador por tal concepto.</p> <p>La Dirección General de Arrendamientos establecerá las tarifas para el cobro de la parte del canon de arrendamiento correspondiente a muebles.”</p>	<p>apartamentos que quien pudiera ser de otra un porcentaje del pago del canon de arrendamiento de apartamento.”</p>	<p>mayo de 1978 regula este Artículo. (G.O. 18.592 de 6 de junio de 1978 del Ministerio de Vivienda).</p>
---	--	--

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO IV, ARTICULO 26: Si la vivienda fuere insuficiente o inadecuada, el arrendatario podrá exigir el reintegro de las cantidades abonadas...</p>	<p>CAPITULO IV, ARTICULO 26: No cambios</p>	<p>CAPITULO IV, ARTICULO 26: No cambios</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO IV, ARTICULO 27: “El Ministerio de Vivienda reglamentará los casos en que las viviendas a que se refiere este capítulo podrán ser subarrendadas.”</p>	<p>CAPITULO IV, ARTICULO 27: “Este articulo queda tal y cual esta en la Ley 93 de 1973.”</p>	<p>CAPITULO IV, ARTICULO 27: Aceptamos la propuesta y lógica del MIVI sobre el subarrendamiento, tal como anteriormente lo estipulamos en el Artículo 2, Capítulo II (Artículos 19, 20 y 21) y demás artículos que se refieren al subarrendamiento.</p> <p>Es esencial quedar claro que esta fuera del ámbito de esta Ley los subarrendamientos superiores a B/.150.00.</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO V, ARTICULO 28: “El arrendador está obligado a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 pacifico 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 al 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.” 	<p>CAPITULO V, ARTICULO 28: “No estamos de acuerdo y en los artículos comentados que son el 12 y 14, ya hemos expuesto nuestra opinión.</p> <p>Para nosotros debe quedar de la manera siguiente:</p> <p>El arrendador esta obligado a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ... 2. 3. 4. 5. Procurar al arrendatario el suministro de agua. 6. 7.” 	<p>CAPITULO V, ARTICULO 28: Aceptamos la propuesta del MIVI en el Numeral 5, tal como fue estipulado en los Artículos 12 y 14 donde también expusimos nuestros motivos.</p> <p>El Numeral 7 tiene que compaginar con el Artículo 6 de esta Ley en referencia al registro del Contrato de Arrendamiento en el MIVI. Nuestro argumento se encuentra en el Artículo 6. El Numeral 7 quedaría así:</p> <p>“7. Entregar a la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda, una copia firmada de cada contrato de arrendamiento que celebre inferior a B/.150.00, y notificarle su prórroga o subrogación.”</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO V, ARTICULO 29: El costo de las obligaciones en el Art. 28 es responsabilidad del propietario...</p>	<p>CAPITULO V, ARTICULO 29: No cambios</p>	<p>CAPITULO V, ARTICULO 29: No cambios</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO V, ARTICULO 30: Derechos del arrendador...</p>	<p>CAPITULO V, ARTICULO 30: No cambios</p>	<p>CAPITULO V, ARTICULO 30: No cambios</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO V, 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.</p> <p>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.”</p> <hr/> <p><u>PROPUESTA DE API:</u> “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. Esta ocupación temporal por parte del Ministerio de Vivienda no podrá exceder más de seis (6) meses sin la autorización previa y por escrito del propietario. <u>El canon de arrendamiento generado por la ocupación temporal es responsabilidad directa del Ministerio de Vivienda.</u></p> <p>Cualquier acto u omisión...”</p>	<p>CAPITULO V, ARTICULO 31: “Queda tal y cual esta dispuesto en la Ley 93 de 1973.”</p> <p>-----</p> <p><i>Viernes, 11 de mayo de 2007 MIVI acepto el argumento y recomendación de API</i></p> <p>-----</p>	<p>CAPITULO V, ARTICULO 31: Estamos en total desacuerdo con la propuesta del MIVI en retener este Artículo tal como esta. Reconocemos que por motivos de interés social urgente, el MIVI necesita tener uso de la propiedad privada para proveer albergue temporal en calidad de arrendamiento. Sin embargo, el MIVI ha abusado de este derecho y en vez de usar la propiedad privada por un periodo temporal, es utilizada, sin la autorización del propietario, por un periodo indefinido y sin justificación alguna. Ejemplos de estos abusos son numerosos y reposan en los archivos del MIVI. Mantenemos que este Artículo sea incorporado como fue sugerido por API. El periodo temporal no puede exceder seis (6) meses sin la autorización por escrito del propietario. Utilizamos el periodo de seis (6) meses para compaginar con el periodo que establece la Ley 93 de 1973 en el uso del FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL, (Capitulo IX, Artículo 54). Si el límite de seis (6) meses es el periodo establecido por el MIVI para prestar asistencia habitacional, el mismo límite es aplicable para que el MIVI haga uso de la propiedad privada en calidad de albergue temporal.</p> <p><u>NOTA:</u> LEY 22 DE 1991</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO VI, ARTICULO 32:</p> <p>“El arrendatario esta obligado a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estipulado, o a depositarla en los términos del artículo 9 de esta Ley. 2. ...(usar para fines establecidos) 3. ...(cuidar y conservar) 4. ...(reportar daños) 5. ...(tolerar las reparaciones) 6. ...(permitir inspecciones) 7. ...(entregar en buenas condiciones)” 	<p>CAPITULO VI, ARTICULO 32:</p> <p>“Como ya hemos manifestado con relación al pago del consumo de agua y tasa de aseo que los arrendatarios se benefician, esta condición debe ser taxativa, es decir establecerse claramente para evitar confusiones por lo que el ordinal 1 del artículo 32 deberá decir:</p> <p>Propuesta nuestra (MIVI):</p> <p>El arrendatario esta obligado a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pagar puntualmente el canon de arrendamiento estipulado <u>y al pago del agua y tasa de aseo</u>, o a depositarla en los términos del artículo 9 de esta Ley. 2. ... 3. ... 	<p>CAPITULO VI, ARTICULO 32:</p> <p>Estamos de acuerdo en la manera redactada en la propuesta del MIVI. Iguáleme, hemos manifestado lo relacionado al pago del consumo de agua y tasa de aseo.</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO VI, ARTICULO 33:</p> <p>Arrendatarios no pueden efectuar mejoras sin el consentimiento previo por escrito del arrendador...</p>	<p>CAPITULO VI, ARTICULO 33:</p> <p>No cambios</p>	<p>CAPITULO VI, ARTICULO 33:</p> <p>No cambios</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO VI, ARTICULO 34:</p> <p>Derechos del arrendatario...</p>	<p>CAPITULO VI, ARTICULO 34:</p> <p>No cambios</p>	<p>CAPITULO VI, ARTICULO 34:</p> <p>No cambios</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO VII, ARTICULO 35: MIVI reglamenta el canon de arrendamiento...	CAPITULO VII, ARTICULO 35: No cambios	CAPITULO VII, ARTICULO 35: No cambios

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO VII, ARTICULO 36: “A partir de la vigencia de la presente Ley el canon de arrendamiento de todos los contratos de arrendamiento existente, o el canon de arrendamiento de todos los bienes inmuebles arrendados, será igual a aquel que se graba el 31 de diciembre de 1972.”	CAPITULO VII, ARTICULO 36: “Este artículo debe permanecer tal y cual esta en la Ley 93 de 1973, no se puede exponer que este artículo no tiene vigencia, puesto que de acuerdo a nuestra experiencia y los casos que hemos atendido aún existen arrendamientos que habitan o viven arrendados con fecha que data antes del 31 de diciembre de 1972.”	CAPITULO VII, ARTICULO 36: Aceptamos el argumento y propuesta del MIVI de no derogar este artículo. Le solicitamos al MIVI una revisión de sus estadísticas para determinar si en realidad este último párrafo no esta obsoleto.

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO VII, ARTICULO 37: Aumento de canon en contravención a esta Ley no es obligatorio para el arrendatario...	CAPITULO VII, ARTICULO 37: No cambios	CAPITULO VII, ARTICULO 37: No cambios

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO VII, 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 cualquiera circunstancia 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.</p> <p>Para la autorización de aumento 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 reglamentara todo lo relativo a esta materia.</p> <p>Las solicitudes de autorización para aumentos del canon de arrendamiento podrán ser formulados por los arrendadores durante la vigencia del contrato”</p>	<p>CAPITULO VII, ARTICULO 38: “Estamos de acuerdo con la propuesta.”</p>	<p>CAPITULO VII, ARTICULO 38: Estamos de acuerdo, es solamente un cambio de sintaxis. El segundo párrafo del Artículo 38 quedaría así:</p> <p>Para la autorización de aumento 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 reglamentara todo lo relativo a esta materia.</p> <p><u>NOTAS:</u></p> <p>Los dos últimos párrafos del Artículo 38 fueron adicionados por el Artículo 4 de la Ley 28 de 12 de marzo de 1974. Además, este Artículo es reglamentado por el Decreto Ejecutivo 43 de 2 de junio de 1978 del Ministerio de Vivienda.</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO VII, ARTICULO 39: MIVI reglamentará los aumentos en los cánones...	CAPITULO VII, ARTICULO 39: No cambios	CAPITULO VII, ARTICULO 39: No cambios

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO VIII, ARTICULO 40: Arrendatarios no pueden solicitar el lanzamiento sino en los casos establecidos por esta Ley...	CAPITULO VIII, ARTICULO 40: No cambios	CAPITULO VIII, ARTICULO 40: No cambios

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 41:</p> <p>“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.”</p> <hr/> <p>PROPUESTA DE API:</p> <p>No procederá <u>la ejecución</u> lanzamiento por mora de un bien inmueble destinado para vivienda cuando el arrendatario o las personas que habitan con él y <u>aparecen en el contrato de arrendamiento</u>, no están en condiciones materiales de pagar el canon de</p>	<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 41:</p> <p>“Queda tal y cual esta dispuesto en la Ley 93 de 1973.”</p> <p>-----</p> <p><i>Viernes, 11 de mayo de 2007</i> <i>MIVI acepto el argumento y recomendación de API</i></p> <p>-----</p>	<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 41:</p> <p>Estamos en desacuerdo con la propuesta del MIVI de retener este artículo tal como esta. En realidad, lo único que API propone es que las enfermedades al momento de la ejecución del lanzamiento por mora sean verificadas por el Centro de Salud del corregimiento respectivo dentro del lapso de 48 horas y si en realidad existe una enfermedad y/o falta de ingreso, la ejecución del lanzamiento por mora es suspendido y el costo del arrendamiento es pagado por el MIVI, bajo el FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL (Capitulo IX , Artículo 54 de la Ley 93 de 1973 tal como estaba previo al cambio realizado por la Ley 22 de 1991).</p> <p>El proceso administrativo de las Comisiones de Viviendas en la Dirección General de Arrendamiento para determinar</p>

<p><u>arrendamiento por enfermedad grave 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. condición que deberá ser debidamente comprobada por un medico idóneo del Centro de Salud del corregimiento respectivo dentro del término de 48 horas; en este caso se procederá con lo dispuesto en el Artículo 54 de la presente Ley.</u></p>		<p>si existen motivos para un lanzamiento por morosidad no debe ser detenido por los motivos expresados en la actual Ley. El lanzamiento por mora se puede y debe ser detenido al nivel de corregiduría y no del MIVI, ya que si el MIVI determina que existe una morosidad y que el arrendatario llena uno de los requisitos en el Artículo 41 de esta Ley, el MIVI puede y debe utilizar el FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL para ayudar al arrendatario.</p>
---	--	---

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO VIII ARTICULO 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 tacita 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 comprobara en la forma prevista en el Artículo 46 y sujeto a las sanciones en el establecidas; 2. Cuando el inmueble se venda a 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</p>	<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 42: “Estamos de acuerdo, con la propuesta de A.P.I., excepto del penúltimo párrafo del Artículo 42 el cual quedará así: En caso de lanzamiento por mora, la consignación en cualquier estado del juicio de las sumas adeudadas, dará lugar a la terminación del juicio.</p>	<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 42: Estamos de acuerdo en retener el penúltimo párrafo del Artículo 42 tal como lo propone el MIVI. En caso de lanzamiento por mora, la consignación en cualquier estado del juicio de las sumas adeudadas, dará lugar a la terminación del juicio. Los demás párrafos se refieren únicamente a locales comerciales, los cuales ya han sido excluidos del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 1973. NOTAS: Decreto Ejecutivo No. 294 de 7 de diciembre de 1994, excluye del ámbito de aplicación de la Ley 93 de 1973 “los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados para habitación, cuyo canon de arrendamiento sea superior a la suma de CIENTO</p>

<p>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.</p> <p>__ 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.</p>		<p>CINCUENTA BALBOAS (B/. 150.00) mensuales.”</p> <p>Decreto Ejecutivo No. 7 de 10 de enero 1995, excluye del ámbito de la aplicación de la Ley 93 de 1973 los contratos de arrendamiento de habitaciones amuebladas en forma permanente u ocasional; los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles desocupados y destinados para habitación.; los contratos de arrendamientos destinados para establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales o docentes.</p>
---	--	---

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 43:</p> <p>“Los desahucios y lanzamientos relativos a vivienda a partir de la vigencia de esta Ley serán de competencia de las Comisiones de Vivienda.”</p>	<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 43:</p> <p>“Estamos de acuerdo con omisión de la frase “a partir de la vigencia de esta Ley”.</p>	<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 43:</p> <p>Estamos de acuerdo. El cambio propuesto solamente es de adecuación.</p> <p>La propuesta quedaría así:</p> <p>Los desahucios y lanzamientos relativos a vivienda a partir de la vigencia de esta Ley serán de competencia de las Comisiones de Vivienda.</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 44: Lanzamiento y desahucio se tramitarán conforme al procedimiento del MIVI...</p>	<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 44: No cambios</p>	<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 44: No cambios</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API ✓
<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 45:</p> <p>“Las solicitudes de desahucio o lanzamiento se tramitarán conforme el siguiente procedimiento.</p> <p>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.</p> <p>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 entregara 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.</p> <p>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.</p> <p>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 recursos 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.”</p>	<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 45:</p> <p>“Este artículo debe quedarse igual y tal como está redactado.</p> <p>Las demandas de lanzamiento y desahucio deben tramitarse a través de un profesional de derecho.</p> <p>Opinamos que las solicitudes que deben omitirse el abogado son las quejas por reparaciones, quejas por corte de agua y las formalizaciones de contrato y deben tramitarse mediante un procedimiento sumario el cual debemos realizar.</p> <p>Igualmente se podría hacer con las solicitudes de pago por consignación.</p> <p>Estos casos a la fecha con el procedimiento que se les lleva es demasiado largo.</p> <p>El arrendatario siempre es la parte en cualquiera de estos procesos, que lleva la desventaja.</p> <hr/> <p>PROPUESTA DE API:</p> <p>Las solicitudes de desahucio o lanzamientos <u>podrán o no ser tramitadas por medio de abogados conforme al siguiente procedimiento.</u></p> <p><u>El propietario, el arrendador, o el administrador presentarán... acompañada de una copia simple del contrato de arrendamiento...</u></p>	<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 45:</p> <p>Estamos en total desacuerdo con incorporar el uso de abogados en la actual Ley93 de 1973 o en el Anteproyecto de Ley. La Ley 93 de 1973 y los reglamentos dictados al efecto e igual que el JURISPRUDENCIA sobre este tema, no prevén la intervención de la parte dentro del procedimiento administrativo que se suscite entre arrendador y arrendatario asistido de modo obligatorio por un profesional del derecho.</p> <p>Además argumentamos los siguientes puntos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ningún miembro de la Comisión de Vivienda es abogado. 2. La actual Ley 93 de 1973 no impone el uso de un profesional del derecho, pero lo permite. 3. El Decreto Ejecutivo No. 87 de 28 de septiembre de 1993, por el cual regula este Artículo en los trámites, demandas y solicitudes relacionadas con arrendamientos urbanos a la Ley 93 de 4 de octubre de 1973, no impone el uso de un profesional del derecho, pero lo permite. 4. JURISPRUDENCIA a favor del MIVI: Sala Tercera Contencioso Administrativa de la Corte Suprema de Justicia, 26 de septiembre de 2001, DECLARA QUE NO ES ILEGAL la Resolución No. 01-98, de 10 de julio de 1998, expedida por la Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda, y niega las demás declaraciones pedidas en la demanda de plena jurisdicción incoada por la empresa Wizo, S.A. contra el referido acto administrativo. Adjuntamos copia del JURISPRUDENCIA.

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 46:</p> <p>“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.”</p>	<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 46:</p> <p>“Estamos de acuerdo con las adiciones al artículo 46, ya que hace años la corte ha estado opinando que las personas jurídicas pueden solicitar el desahucio.”</p>	<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 46:</p> <p>Estamos de acuerdo en incluir la persona jurídica en el Artículo 46. Además, cambiamos de tercer a primer grado de consanguinidad. La redacción quedaría así:</p> <p>Sólo se admitirá la solicitud de desahucio cuando el propietario, <u>sea este persona natural o jurídica</u>, necesitare el inmueble arrendado para su uso personal o de algún miembro de su familia hasta el <u>primer</u> 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, ...</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 47:</p> <p>Desahucio por motivos por uso del arrendador; el arrendatario tiene derecho de un mes por cada 12 meses; maximo de 6 meses de vivir gratis y no se permite al propietario subarrendar...</p>	<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 47:</p> <p>No cambios</p>	<p>CAPITULO VIII, ARTICULO 47:</p> <p>No cambios</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO VIII, ARTICULO 48: Para efectos del Artículo anterior (47); el arrendatario tiene el derecho a optar por vivir gratis o recibir la suma igual al canon por los meses que tiene derecho...	CAPITULO VIII, ARTICULO 48: No cambios	CAPITULO VIII, ARTICULO 48: No cambios

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO VIII, 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.”	CAPITULO VIII, ARTICULO 49: “Queda tal y cual esta en lo dispuesto en la Ley 93 de 1973.”	CAPITULO VIII, ARTICULO 49: No estamos de acuerdo, ya que la intención del Artículo 41 y 49, es compaginar en el cambio que proponemos. El objetivo es que se admitan las solicitudes de lanzamiento por mora, pero no así la ejecución del mismo y que la causa de la suspensión del lanzamiento por mora en el Artículo 41, en caso de enfermedad grave, sea rápidamente verificada por un doctor. Cuando la Comisión de Vivienda determinara una de las excepciones del Artículo 41 de esta Ley, con respecto a la falta de empleo o por la carencia de otras fuentes de ingresos no salariales, el MIVI aplicaría el uso del FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL. Tal como están redactados los Artículos 41 y 49 en la actual Ley, implica que el sector privado mantenga indefinidamente todos los arrendatarios en Panamá que estén desempleados. El FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL debe ser aplicado en estos casos y el mismo
<hr/> PROPUESTA DE API: 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.	<hr/> <p style="text-align: center;"><i>Viernes, 11 de mayo de 2007</i> <i>MIVI acepto el argumento y recomendación de API</i></p> <hr/>	

		solamente sería aplicable por el máximo de seis (6) meses.
--	--	--

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO VIII, ARTICULO 50: Realizar el lanzamiento... <ol style="list-style-type: none"> 1. Afectado determina el lugar donde guardar los muebles... 2. En caso de un enfermo, se citará a un médico y se suspende las diligencias... 3. En caso de que el arrendatario no determina el depósito de los muebles el MIVI indicara el lugar... 	CAPITULO VIII, ARTICULO 50: No cambios	CAPITULO VIII, ARTICULO 50: No cambios ¿Quién es el afectado, el arrendatario o el arrendador? ¿Cuál es el mecanismo para regresar al MIVI, cuando ya estamos a nivel del corregidor de policías?

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO VIII, ARTICULO 51: En el lanzamiento no se puede solicitar la retención de bienes...	CAPITULO VIII, ARTICULO 51: No cambios	CAPITULO VIII, ARTICULO 51: No cambios

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO IX, ARTICULO 52: Se crea el FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL...	CAPITULO IX, ARTICULO 52: No cambios (Revisar el Decreto No. 92)	CAPITULO IX, ARTICULO 52: No cambios (Revisar el Decreto No. 92)

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO IX, ARTICULO 53: Recaudación del presupuesto para el FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL...	CAPITULO IX, ARTICULO 53: No cambios (Revisar el Decreto No. 92)	CAPITULO IX, ARTICULO 53: No cambios (Revisar el Decreto No. 92)

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO IX, ARTICULO 54: “Se reglamenta el uso del Fondo de Asistencia Habitacional de la siguiente manera:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 requiere. 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 requieren; 5. El Ministerio de Vivienda podrá destinar parte de los fondos en la construcción de las nuevas viviendas unifamiliares o 	<p>CAPITULO IX, ARTICULO 54: “Queda tal y cual esta en lo dispuesto en la Ley 93 de 1973, a excepción del Ministerio de Trabajo y Bienestar Social, el cual deberemos cambiar por Ministerio de Trabajo y Desarrollo Laboral.”</p> <p>-----</p> <p><i>Viernes, 11 de mayo de 2007</i> <i>MIVI acepto el argumento y recomendación de API</i></p> <p>-----</p>	<p>CAPITULO IX, ARTICULO 54: No estamos de acuerdo. Es esencial incluir un numeral que contenga parte del Artículo 54 como estaba redactado antes de ser modificado por el Artículo 3 de la Ley 29 de 31 de diciembre de 1986 y añadir lo que propone API.</p> <p>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. <u>Transcurrido este plazo, el inmueble arrendado será devuelto inmediatamente al propietario y es responsabilidad directa del Ministerio de Vivienda la reubicación del arrendatario.</u></p> <p>Si la Ley 93 actual o el Anteproyecto de Ley (Art. 41, 49 y 54) no permite que se admitan lanzamientos por mora cuando una persona esta enferma sin especificar tipo de enfermedad, o cuando una persona esta desempleada y no puede pagar el canon de arrendamiento; ¿quién paga el canon de arrendamiento?</p>

<p>comunitarias, así como cualquier otra solución análoga en los casos en que la necesidad así lo indique;</p> <p>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,</p> <p>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.</p> <p>Cuando en un ejercicio Fiscal determinado, el Fondo de Asistencia Habitacional arrojase 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 encontrasen alojadas de manera provisional en pensiones y otros lugares semejantes, como consecuencia de los siniestros catástrofes naturales que hayan ocurrido.</p> <p>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 pueden coadyuvar a la solución de los mismos.” (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)</p>	<p style="text-align: center;">-----</p> <p style="text-align: center;"><i>Viernes, 11 de mayo de 2007</i></p> <p style="text-align: center;"><i>MIVI acepto el argumento y recomendación de API</i></p> <p style="text-align: center;">-----</p>	<p>Tal como está redactado el Artículo 54 en la actual Ley, implica que el sector privado mantenga indefinidamente todos los arrendatarios en Panamá que estén desempleados y que El FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL no será utilizado para la intención original para el cual fue creado.</p> <p><u>NOTAS:</u></p> <p>Art. 62 de la Ley 22 de 29 de julio de 1991 (G.O. 21.844 de 5 agosto de 1991)</p> <p>Art. 3 de la Ley 29 de 31 de diciembre de 1986 (G.O. 20.712 de 5 de enero de 1987)</p>
--	---	--

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO IX, ARTICULO 55: Método para que el MIVI pague el arrendamiento por medio del FONDO DE ASISTENCIA HABITACIONAL...	CAPITULO IX, ARTICULO 55: No cambios (Revisar el Decreto No. 92)	CAPITULO IX, ARTICULO 55: No cambios (Revisar el Decreto No. 92)

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO X, ARTICULO 56: Se crea la DIRECCIÓN GENERAL DE ARRENDAMIENTOS...	CAPITULO X, ARTICULO 56: No cambios	CAPITULO X, ARTICULO 56: No cambios ¿Cómo queda esto redactado en la Ley, ya que estamos modificando la misma?

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO X, ARTICULO 57: Se crea las Comisiones de Vivienda...	CAPITULO X, ARTICULO 57: No cambios	CAPITULO X, ARTICULO 57: No cambios ¿Cómo queda esto redactado en la Ley, ya que estamos modificando la misma?

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO X, ARTICULO 58: El número de las Comisiones de Vivienda es determinado por el MIVI...	CAPITULO X, ARTICULO 58: No cambios	CAPITULO X, ARTICULO 58: No cambios

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO X, ARTICULO 59: Integrantes de las Comisiones de Viviendas: 1. Representante del MIVI 2. Representante de la JC 3. Profesional del Servicio Social	CAPITULO X, ARTICULO 59: No cambios	CAPITULO X, ARTICULO 59: No cambios

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO X, ARTICULO 60: Lugares que no tienen Comisiones de Vivienda los casos serán atendidos por las Juntas Comunales (JC)...	CAPITULO X, ARTICULO 60: No cambios	CAPITULO X, ARTICULO 60: No cambios

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO X, 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 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.”	CAPITULO X, ARTICULO 61: “Estamos de acuerdo con la propuesta en lo relacionado a las reuniones de comisiones en cuanto a la convocatoria del llamado a la reunión de los miembros de la comisión y la eliminación de la dieta que devengara en otros tiempos el comisionado de la Junta Comunal.”	CAPITULO X, ARTICULO 61: Estamos en acuerdo. El Artículo 61 quedaría así: Los miembros de las Comisiones de Vivienda, convocados <u>previamente y por escrito por el Presidente de la Comisión</u>, 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 <u>todos la mayoría de</u> 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.”

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO X, ARTICULO 62: MIVI reglamentará las atribuciones de los Presidentes de las Comisiones de Vivienda...	CAPITULO X, ARTICULO 62: No cambios	CAPITULO X, ARTICULO 62: No cambios

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO XI, 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.”	CAPITULO XI, ARTICULO 63: “Estamos de acuerdo en derogarlo.”	CAPITULO XI, ARTICULO 63: Estamos en acuerdo. El Artículo 63 quedaría derogado.

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO XI, ARTICULO 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 lanzamientos de esta Ley.”	CAPITULO XI, ARTICULO 64: “No estamos de acuerdo en que se derogue, que las instituciones del Estado se acojan a lo establecido en el Artículo 64 de la Ley 93 de 1973. Las modificaciones a la Ley 93 de 1973 a través de los Decretos Ejecutivo 294 de 7 de diciembre de 1994 y Decreto Ejecutivo 7 de 10 de enero de 1995, ha dejado de conocer muchas situaciones arrendaticias, que con anterioridad a estos decretos eran competentes por la Dirección General de Arrendamientos.”	CAPITULO XI, ARTICULO 64: No estamos de acuerdo y mucho menos entendemos lo expuesto en relación al Decreto Ejecutivo 294 de 7 de diciembre de 1994 y Decreto Ejecutivo 7 de 10 de enero de 1995; Ninguno de estos Decretos Ejecutivos tiene relación al Artículo 64 de esta Ley. Argumentamos lo siguiente: 1. No entendemos el por que el Estado tiene que ser excluido del ámbito de esta Ley cuando es arrendatario pero es incluido cuando es un arrendador. 2. Todos somos iguales ante la Ley y la Ley es para todos incluyendo el Estado. Mantenemos que este Artículo debe ser

	<p>-----</p> <p>Viernes, 11 de mayo de 2007</p> <p>API acepto el argumento y recomendación del MIVI</p> <p>-----</p>	<p>derogado.</p> <p>NOTAS: Decreto Ejecutivo 294 de 1994, establece el canon de arrendamiento para el ámbito de esta ley inferior a B/. 150.00 mensuales. Decreto Ejecutivo 7 de 1995, excluye los locales comerciales...</p>
--	--	--

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO XI, ARTICULO 65: Sanciones con multa de B/. 10.00 a B/. 1,000.00 o con penas de arresto de 30 a 90 días, o ambas...</p>	<p>CAPITULO XI, ARTICULO 65: No cambios</p>	<p>CAPITULO XI, ARTICULO 65: No cambios. Debemos considerar también sanciones para funcionarios que no cumplen.</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO XI, ARTICULO 66: MIVI citará mediante boletas...</p>	<p>CAPITULO XI, ARTICULO 66: No cambios</p>	<p>CAPITULO XI, ARTICULO 66: No cambios</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO XI, ARTICULO 67:</p> <p>“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 hubiese asignado para el uso del inmueble.”</p>	<p>CAPITULO XI, ARTICULO 67:</p> <p>“Estamos de acuerdo, este artículo fue transitorio (Derogarlo).”</p>	<p>CAPITULO XI, ARTICULO 67:</p> <p>Estamos en acuerdo, debe ser derogado.</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO XI, ARTICULO 68:</p> <p>“A partir de la vigencia de la presente Ley, los depósitos que hayan verificado los arrendatarios serán entregados al Ministerio de Vivienda...”</p>	<p>CAPITULO XI, ARTICULO 68:</p> <p>“El artículo fue transitorio (Derogado).”</p>	<p>CAPITULO XI, ARTICULO 68:</p> <p>Estamos en acuerdo; debe ser derogado.</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
<p>CAPITULO XI, ARTICULO 69:</p> <p>“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 pagas futuros de sus arrendatarios las sumas cobradas por este concepto. ...”</p>	<p>CAPITULO XI, ARTICULO 69:</p> <p>“Este articulo fue transitorio (Derogado).”</p>	<p>CAPITULO XI, ARTICULO 69:</p> <p>Estamos en acuerdo; debe ser derogado.</p>

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO XI, ARTICULO 70: Deroga el Decreto de Gabinete No. 3 de 14 de octubre de 1968...	CAPITULO XI, ARTICULO 70: No cambios	CAPITULO XI, ARTICULO 70: No cambios, pero tiene que ser adecuada cuando se refiere a la Ley 93 de 1973.

LEY ACTUAL	PROPUESTA DEL MIVI	PROPUESTA DE API
CAPITULO XI, ARTICULO 71: “Esta Ley comenzará a regir a partir de su promulgación”.	CAPITULO XI, ARTICULO 71: No cambios	CAPITULO XI, ARTICULO 71: No cambios

OBSERVACIONES:

Recomendamos que los cambios a la Ley 93 de 1973 se le añada los siguientes capítulos:

- Un capitulo que contenga incentivos para invertir en arrendamientos de interés social.
- Un capitulo con sanciones para los funcionarios que no cumplan con lo estipulado en esta Ley. Recomendamos que esto no sea contemplado en la reglamentación de la nueva Ley.

SUGERENCIAS O COMENTARIOS, por favor llamen a la Asociación de Propietarios de Inmuebles de Panamá (API) al 225-3061