

5 Datos Clave del Arrendamiento de Bienes Inmuebles

Ley No. 93 de 4 de octubre de 1973

El arrendamiento es una de las figuras del Derecho más utilizada y presente en el día a día de las personas. Se trata de un acuerdo de voluntades entre las partes en el cual pueden convenir sobre cosas, obras o servicios. De conformidad con el Código Civil panameño, en el arrendamiento de cosas, una de las partes (llamada arrendador) se obliga a dar a la otra (llamada arrendatario) el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Las normas relativas al arrendamiento y subarrendamientos de bienes inmuebles particulares destinados para la habitación, establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docentes, son de orden público y son regulados por la Ley No. 93 de 4 de octubre de 1973.

Entre los principales puntos de dicha normativa destacamos los siguientes 5 datos clave:

1. Los contratos de arrendamiento deben formalizarse por escrito.
2. El arrendador tiene la obligación de registrar los contratos de arrendamientos en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT).
3. Contra el registro del contrato de arrendamiento, el arrendatario tiene la obligación de consignar en el MIVIOT una suma igual al canon de arrendamiento en concepto de depósito. Dicha suma es devuelta al depositante al terminar el contrato de arrendamiento, salvo en el caso de reclamo por parte del arrendador por cánones adeudados o daños causados por el arrendatario distintos a aquellos producto del uso o desgaste normal de los bienes, los cuales deben ser comprobados.



4. El término de duración y prórroga del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados para habitación es 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 calendario precedentes a la desocupación de la vivienda arrendada.
5. Los inmuebles pueden subarrendarse total o parcialmente, salvo que se pacte lo contrario expresamente en el contrato de arrendamiento. El subarrendamiento total recae sobre todo el inmueble y sólo puede celebrarse con una sola persona. Mientras que el subarrendamiento parcial de una o más habitaciones o locales puede celebrarse con distintas personas. En los casos de los subarrendamientos, el arrendatario debe contar con el consentimiento previo y por escrito del arrendador para poder celebrar dichos contratos. En los contratos de arrendamiento de locales comerciales, profesionales, industriales y docentes, no es válida la cláusula que prohíbe el subarrendamiento.