



*Asamblea Nacional*

*Secretaría General*

**TRÁMITE LEGISLATIVO  
2019-2020**

ANTEPROYECTO DE LEY: **226**

PROYECTO DE LEY:

LEY:

GACETA OFICIAL:

TÍTULO: **QUE DICTA MEDIDAS CON RELACION A LOS DEPOSITOS DE GARANTIAS. EN LOS ARRENDAMIENTOS DE BIEN INMUEBLE Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

FECHA DE PRESENTACIÓN: **30 DE SEPTIEMBRE DE 2019.**

PROPONENTE: **H.D. MAYIN CORREA.**

COMISIÓN: **INFRAESTRUCTURA PUBLICA Y ASUNTOS DEL CANAL.**

Panamá, 30 de septiembre de 2019.

Honorable Diputado  
**MARCOS CASTILLERO**  
Presidente de la Asamblea Nacional

Respetado señor Presidente:

<b>ASAMBLEA NACIONAL</b>	
<b>SECRETARIA GENERAL</b>	
Presentación	30/9/2019
Nombre	G. 10 PAI
A Debate	_____
A Votación	_____
Aprobada	_____ Votos

Haciendo uso de la iniciativa legislativa que me confiere la Constitución de la República y el Reglamento Interno de la Asamblea Nacional, de conformidad con el artículo 108, actuando en mi calidad de Diputada de la República, me permito presentar al Pleno de esta Asamblea Nacional el Anteproyecto de Ley, **“Que dicta medidas con relación a los depósitos de garantías, en los arrendamientos de bien inmueble y se dictan otras disposiciones”**, el cual merece la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El depósito de garantía que se solicita, consiste en la suma de dinero que corresponde a un mes de canon de arrendamiento se define como **“suma de dinero retornable que se paga al mudarse a un inmueble disponible para arrendamiento. Este dinero protege al arrendador de pérdidas tales como: rentas o servicios públicos sin pagar; cargos por pagos tardíos; daños que se causen al inmueble, y cualquier otro dinero que se deba al arrendador cuando desocupe el inmueble.**

La Ley 93 de 4 de octubre de 1973, confiere la calidad de orden público a la actividad del arriendo de inmueble para habitación, uso de comercio, adjudicando la regentaría de esta actividad al Ministerio de Vivienda, en aquel entonces, actualmente Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), a través de la Dirección General de Arrendamiento adscrita a esta entidad.

De igual forma, el artículo 13 de la referida ley, implementó la obligación del arrendatario, en entregar el depósito de garantía, por conducto del arrendador, a la Dirección General de Arrendamientos del MIVIOT, **quien se constituiría en el custodio de esta suma de dinero**

**durante la vigencia del contrato pactado devolviéndolo al final, siempre y cuando no existiese daños que se descontarán del depósito,** indicando que la Dirección General de Arrendamientos reglamentaría esta materia sin que hasta la fecha ello haya ocurrido.

El transcurrir del tiempo ha determinado que la finalidad o función que sirvió de base para la creación del DEPÓSITO DE GARANTÍA, se ha visto diluida, ya que tarda en retornar ese dinero al arrendatario, aun cuando se hace la solicitud a la Dirección por parte del arrendador. La motivo principal de esta demora radica en el destino que da la Dirección General de Arrendamientos del MIVIOT, al depositar o más bien incluir estas sumas de dinero en una cuenta común del ministerio, donde confluyen los dineros de uso público, siendo este, un dinero que no debió pasar a esa cuenta, por cuanto que la calidad del mismo, no es de naturaleza pública, sino privada y, el Ministerio opera a este propósito en calidad de custodio de un dinero, cuyo origen, naturaleza y finalidad no es de orden público, y por tanto no forma parte del erario nacional. El poco dinamismo descrito, ha creado una morosidad que se estima en unos veinticinco millones de balboas (\$25,000,000.00).

**Según la Asociación de Propietarios de Inmuebles de Panamá (API), los millones de dólares, producto del depósito de garantía, no son dineros públicos, empero los mismos son depositados en la Cuenta Única del Tesoro Nacional, y los intereses que devengan estas sumas, son apropiadas ilegítimamente por el Estado, en detrimento tanto de arrendadores como de arrendatarios.**

**El Deposito de Garantías es el resultado de una relación de derecho privado, regulada por el Estado, empero este se ha constituido en propietario de los intereses, que este debe generar producto de estos depósitos.**

La consecuencia de esta situación ha sido nefasta para quienes se dedican a esta actividad, porque la suma de dinero consignada en depósito de garantía, debe ser, en la mayoría de las veces, devuelta al arrendatario del pecunio de su arrendador, porque el trámite de devolución que debe efectuar el MIVIOT, a través de la Dirección General de Arrendamientos, resulta excesivamente demorado (años) lo que obliga al arrendador a devolver la suma de dinero

producto de la presión, incomprensión, y hasta amenazas de quienes ya desocuparon el inmueble y no perciben el retorno del depósito.

Lo que se propone es activar un formulario que será emitido por la Dirección General de Arrendamientos, que hará constar al arrendatario la consignación del depósito que es presentado ante esa Dirección, pero que el arrendador mantendrá en calidad de custodio de ese dinero para facilitar la devolución efectiva, dinámica y rápida, además de menos lesivas en términos económicos para ambas partes.

El presente anteproyecto no restringe la calidad de regente que ostenta el MIVIOT en esta materia. Lo que se trata es brindar una alternativa para los actores de la actividad del arriendo; que sea más cónsona a la realidad y que disminuya los perjuicios experimentados por ellos, a causa de la demora en el retorno del depósito de garantía.

Por las razones antes expuestas, sometemos a la consideración de ustedes, la aprobación de dicha ley.

  
**I.L.D. MAYÍN CORREA**  
Diputada de la República  
Circuito 8-8

## ANTEPROYECTO DE LEY No.

De de de 2019

“Que dicta medidas con relación a los depósitos de garantías, en los arrendamientos de bien inmueble y se dictan otras disposiciones”

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

ASAMBLEA NACIONAL SECRETARÍA GENERAL	
Presentación	30/4/2019
Hora	6:10 P.M.
A Debate	
A Votación	

**Artículo 1.** A la firma del contrato de arrendamiento, el arrendatario entregará al arrendador el depósito de garantía correspondiente a un mes de arrendamiento, el cual quedará en poder del arrendador hasta el término de la vigencia del contrato de arrendamiento de bien inmueble. La Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en adelante MIVIOT, proporcionará un formato en el que conste la entrega del depósito de garantía al arrendador.

**Artículo 2.** Al término de la vigencia del contrato de arrendamiento, se realizará una inspección ocular por parte de un funcionario designado por la Dirección General de Arrendamiento del MIVIOT, con la presencia del arrendador y arrendatario, con el fin de determinar las condiciones físicas en que se encuentra el inmueble. Esta diligencia se notificará personalmente a las partes y se realizará con la que concurra.

**Artículo 3.** Concluida la inspección, el funcionario levantará un informe escrito en el que consten las observaciones del arrendador y el arrendatario sobre las condiciones físicas del bien inmueble.

**Artículo 4.** Los desacuerdos entre arrendador y arrendatario, sobre las condiciones en que se entregó el bien inmueble al término de la vigencia del contrato de arrendamiento, serán dirimidos en audiencia ante el Director General de Arrendamientos o el funcionario que este designe, el cual debe ser un profesional del derecho idóneo.

**Artículo 5.** En vista de las pruebas, el funcionario designado deberá resolver si ordena que el arrendador entregue al arrendatario el depósito de garantías en su totalidad, al comprobarse que no hubo deterioro en el bien inmueble, o que el arrendador conserve el depósito de garantía o la parte proporcional en concepto de indemnización, al comprobarse que el arrendatario provocó daños en el bien arrendado o incumplió con el aviso de los treinta (30) días.

**Artículo 6.** Contra esta resolución cabe el recurso de apelación, en efecto suspensivo, que será presentado ante el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, que deberá resolver en un plazo no mayor a 30 días calendario.

**Artículo 7.** El arrendador podrá, sin perjuicio del trámite administrativo para conservar o devolver el depósito de garantías, acudir a la vía penal, si considera que, al término de la vigencia del contrato de arrendamiento, se ha producido un delito de daños a la propiedad.

**Artículo 8.** Esta Ley deroga el artículo 13 y el numeral 6 del Artículo 56 de la Ley 93 de 1973 “Por la cual se dictan medidas sobre los arrendamientos y se crea en el Ministerio de Vivienda, la Dirección General de Arrendamientos”, y cualquier otra disposición legal o reglamentaria que le sea contraria.

**Artículo 9.** Esta Ley comenzará a regir el día siguiente al de su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Anteproyecto de Ley propuesto a la consideración del Pleno de la Asamblea Nacional, hoy de de 2019, por la Honorable Diputada Mayín Correa.



**H.D. Mayín Correa**  
Diputada de la República  
Circuito 8-8