



## **Impuestos en tiempos de COVID-19**

*Elí Felipe Cabezas J.-Asesor de impuestos-Centro de Soluciones Impositivas-CSI*

### **DECRETO EJECUTIVO N° 145**

**De 1 de mayo de 2020**

**“Que dicta medidas sobre los arrendamientos, procesos de lanzamiento y desalojo, y se dictan otras medidas”**

**DECRETA:**

**Artículo 2.** Suspender todos los trámites de los procesos de lanzamiento y desalojo de bienes inmuebles destinados para uso habitación, establecimientos comerciales, uso profesional, actividades industriales y docente, sin distinción del canon de arrendamiento, mientras dure el Estado de Emergencia Nacional declarado por el Órgano Ejecutivo.

**Artículo 3.** Se faculta al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para conocer de todos los contratos de arrendamiento contemplados en la Ley 93 de 4 de octubre de 21973, modificada por la Ley 28 de 12 de marzo de 1974, sin excepción del monto del canon de arrendamiento.

**Artículo 4.** En el caso de los contratos de arrendamiento que terminen durante el período en que se encuentren suspendidas las medidas de lanzamiento y desalojo; los mismos se extenderán, manteniendo las mismas condiciones contractuales, por el período de la vigencia de este Decreto Ejecutivo.

**Artículo 5.** Mientras dure el estado de emergencia nacional y hasta dos (2) meses posteriores al levantamiento de esta medida, se ordena el congelamiento de los cánones de arrendamientos, las cláusulas de incrementos y/o de penalización por terminación unilateral del contrato y las relativas a intereses por mora.

**Artículo 6.** Después de haber cesado los efectos de la declaratoria de estado de emergencia nacional, el arrendatario que de manera injustificada se niegue a pagar al arrendador los cánones dejados de pagar durante dicho período, será sancionado de acuerdo a lo estipulado en la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

**Artículo 7.** El arrendador y el arrendatario podrán dirimir por mutuo acuerdo los conflictos originados sobre los cánones de arrendamientos dejados de pagar durante las medidas y disposiciones establecidas en este Decreto.

Estos acuerdos tendrán una duración de hasta dos (2) años a partir de su registro ante la Dirección General de Arrendamientos y se mantendrán vigentes mientras el arrendatario no incumpla lo pactado.

**Artículo 8.** El arrendador que mediante métodos o acciones de hecho suspenda el suministro del servicio de gas, agua, electricidad y otros, como de medida de presión al arrendatario para desalojar el inmueble o que infrinja las disposiciones contenidas en este Decreto Ejecutivo con excepción de aquellas que tengan sanciones diferentes, será penalizado de acuerdo a lo estipulado en la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

**Artículo 9.** El arrendatario que económicamente no haya sido afectado en sus ingresos por el estado de emergencia nacional y no cumpla con su obligación de pagar en canon de arrendamiento, será sancionado de acuerdo a lo estipulado en la Ley 93 de 4 de octubre de 1973.

En caso de controversia, le corresponderá al arrendatario acreditar tal afectación ante la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

**Artículo 10.** Las sanciones que se señalan en el presente Decreto Ejecutivo, serán impuestas por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, e ingresarán a la cuenta del Fondo de Asistencia Habitacional de esta entidad gubernamental.

Contra la sanción correspondiente, se podrá interponer recurso de reconsideración, en primera instancia, ante la Dirección General de Arrendamientos y el de apelación, en segunda instancia, ante la ministra de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

**Artículo 11.** La Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial conocerá, tramitará y decidirá sobre las quejas entre el arrendador y arrendatarios que surjan con relación a los efectos jurídicos del presente Decreto Ejecutivo.

**Artículo 12.** El presente Decreto Ejecutivo empezará a regir desde su promulgación.

***Elí Felipe Cabezas J. / Osvaldo Lau C.***

***E-mail: cabezasj2002@gmail.com***

***efcabezas@csitaxpanama.com***

***olau@csitaxpanama.com***

***Magister en Tributación***

***Cel: 6631-9403***