Comparativo entre el Decreto Ejecutivo N° 145 **"Que dicta medidas sobre los arrendamientos, procesos de lanzamiento y desalojo, y se dictan otras medidas";** y el Decreto Ejecutivo N° 314 **que modifica el Decreto 145.**

Decretos Ejecutivos
145-2020
314-2020

MODIFICACIONES

Decreto Ejecutivo 145	Decreto Ejecutivo 314	Comentario
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 2.** Suspender todos los trámites de los procesos de lanzamiento y desalojo de bienes inmuebles destinados para uso **habitacional**, 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.	Corrección ortográfica

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 5.** Mientras dure el Estado de Emergencia Nacional y hasta dos meses luego del levantamiento de esta medida, **los arrendatarios afectados por la crisis económica causada por la pandemia de la COV1D-19, que no tengan la posibilidad de pagar su canon de arrendamiento, podrán acogerse al artículo 2 del presente Decreto Ejecutivo.** Se ordena la **suspensión** de pago de los cánones de arrendamiento, las cláusulas de incrementos y las relativas a intereses por mora de los contratos, **mientras dure esta medida.** **En el caso de los arrendamientos comerciales, el aplazamiento del canon de arrendamiento se iniciará a partir de la declaratoria del Estado de Emergencia Nacional y se mantendrá hasta dos meses luego del levantamiento de las restricciones de apertura de los bloques y actividades económicas respectivas, que permitan el inicio de operaciones que aplique al comercio.** **Las obligaciones contractuales, serán exigibles, mas no pagaderas sino hasta dos meses después de levantado el Estado de Emergencia Nacional y de acuerdo con lo establecido por las partes en acuerdo privado. No obstante, las obligaciones de sus contratos mantendrán su vigencia.**	La modificación mantiene la suspensión sobre los cánones de arrendamiento y las cláusulas de penalización y/o de incrementos; las de intereses por mora. Para los arrendamientos de locales comerciales, el término por el cual se aplaza el cánon de arrendamiento iniciará desde decretado el estado de Emergencia Nacional hasta los 2 meses posteriores a la apertura del bloque o actividad económica al cual pertenece el comercio. Se mantienen exigibles las obligaciones establecidas en el contrato pero las mismas serán pagaderas hasta los 2 meses posteriores al levantamiento del estado de emergencia decretado a través de la **Resolución de Gabinete Nº 11-2020** Esta determinación de la norma se interpreta que aplica para los arrendamientos no comerciales, no obstante, la redacción crea ambigüedad.
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 periodo, será sancionado de acuerdo a lo estipulado en la **Ley 93 de 4 de**	**Artículo 6**. Después de haber cesado los efectos de la Declaratoria del Estado de Emergencia Nacional **y hasta dos meses después de haberse levantado la mismo**, si el arrendatario se niega a cancelar al arrendador los cánones de arrendamiento dejados de pagar durante dicho periodo **y no cumpla con el**	Se remite a la jurisdicción ordinaria los casos en los que el arrendatario no cumpla con lo establecido en el acuerdo de pago pactado, cuyo término iniciará posterior a los 2 meses de levantarse el estado de emergencia.

octubre de 1973.	**mutuo acuerdo firmado, será opción de la parte afectada recurrir en caso de incumplimiento ante ia jurisdicción ordinaria. En el caso de no existir cláusulas de incumplimiento, pactadas con anterioridad**, será aplicable 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 dejado 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 7.** El arrendador y el arrendatario podrán dirimir por mutuo acuerdo los conflictos originados sobre los cánones de arrendamiento dejados de pagar durante la vigencia de este Decreto. Estos acuerdos tendrán una duración de hasta un máximo de dos años, contados a partir de su registro en la Dirección General de Arrendamientos y se mantendrán vigentes mientras el arrendatario no incumpla lo pactado. **Para garantizar la deuda, el deudor deberá aceptar un pagaré, letras de cambio o cualquier otro documento negociable acordado por las partes.** **En los casos de arrendamiento de bienes inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el arrendatario pagará la parte del canon de arrendamiento que corresponda a la cuota de gastos comunes mensuales, entendiéndose que esta cubre los gastos de administración, conservación, mantenimiento, operación y seguridad.** **El arrendador podrá recibir el pago de dicha cuota o autorizar al arrendatario a que lo efectúe directamente a la administración del edificio, quien deberá expedir el comprobante de pago**	Se crea la obligatoriedad de aceptar un pagaré o documento similar, entre el acreedor y el deudor. Para los arrendamientos de PH, el arrendatario deberá continuar con los pagos correspondientes a gastos comunes mensuales. Estas sumas pagadas serán deducidas de las cantidades pendientes.

	correspondiente. El pago realizado por el arrendatario será restado de la deuda que mantenga con el arrendador.	
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 11.** La Dirección General de Arrendamiento del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial conocerá, tramitará y decidirá sobre las quejas que surjan entre el arrendador y arrendatario en relación, con los efectos jurídicos del presente Decreto Ejecutivo. **Corresponderá a las autoridades de acuerdo a sus competencias, ejecutar las acciones tendientes a hacer cumplir el presente Decreto Ejecutivo y sancionar a quienes lo incumplan, así como también a restituir al arrendatario que haya sido lanzado o desalojado.**	Se faculta a las Autoridades a velar por el debido cumplimiento del Decreto y evitar desalojos y lanzamientos para los arrendatarios protegidos por la norma.

PANAMA LEGAL GROUP
Avenida Manuel María Icaza y calle 51
Area Bancaria, Edificio Proconsa I
Piso 12, Oficina 12 C y D
Phone: +(507) 396.1402