

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

<http://www.notibraices.com/>

NOCIONES SOBRE CONTRATOS CIVILES

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

<http://www.notibraices.com/>

CONTRATOS CIVILES

El Corredor de Bienes Raíces y algunos otros profesionales, a pesar de no ser tener por especialidad el Derecho, deben conocer algunos conceptos generales sobre contratos.

La legislación panameña asimila convención a contrato. Ambos conceptos tienen en común que son acuerdos de voluntades, o actos jurídicos bilaterales.

Las convenciones pueden ser jurídicas o no, dependiendo de que los propósitos por las cuales se crean estén o no comprendidos dentro del campo jurídico. Así las convenciones son acuerdos de voluntades destinados a producir un efecto de derecho cualquiera, como por ejemplo las convenciones matrimoniales.

Los contratos sin embargo, siempre caen dentro del derecho ya que son acuerdos de voluntades destinados a crear obligaciones.

La doctrina es casi unánime en considerar la convención como un género y el contrato como una especie. Para Aubry y Rau, *convención “es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico”; mientras que, contrato “constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones”*. Así se desprende que la convención es un acuerdo de voluntades que por sí solo no produce acción ni obligatoriedad. Es sólo un pacto o consenso de dos o más en un mismo deseo.

El contrato es: Un acuerdo de voluntades, que debe perseguir un fin de derecho, tener un efecto jurídico, consistir en la creación, modificación o en la extinción de una relación jurídica..

El artículo 1105 del Libro IV, Título II, “de los contratos”, del Código Civil dice: ” *Contrato o convenio es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o muchas personas.*”

Definiciones de algunos tipos de contratos

Consensuales: Aquellos que se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes.

Solemnes: El convenio que, por expreso mandato de la ley, ha de ser celebrado de acuerdo a determinadas formalidades, fundamentales para la validez del contrato y la

eficacia de sus cláusulas, por ejemplo: la inscripción en el Registro de La Propiedad, para que la hipoteca surta efecto contra terceros.

Reales: El convenio que para su protección requiere, además del consentimiento de las partes, la tradición o entrega de la cosa sobre la cual versare.

Principal: Aquellos que subsisten por si solos.

Accesorios: Solo pueden existir unidos a otro principal del cual dependen.

Garantías: El convenio que requiere de seguridades o protección contra un riesgo.

Aleatorios: Es aleatorio el contrato cuando la prestación debida por una de las partes depende de un acontecimiento incierto que hace imposible su evaluación hasta su realización.

Conmutativo: A diferencia de los contratos aleatorios, es aquel contrato en el que las prestaciones que se deben las partes pueden ser apreciadas inmediatamente.

Nominados: Se dice del contrato que posee nombre determinado en la ley; como el de compraventas, sociedad, depósito, mandato, etc.

Innominados: En derecho aquellos contratos que carecen de nombre particular.

Bilaterales o Sinalagmáticos: Son aquellos en que las partes se obligan recíprocamente, uno hacia el otro.

Unilaterales: Son aquellos en que una sola de las partes se obliga hacia la otra.

NOCIONES DE CONTRATOS

REQUISITOS ESENCIALES PARA LA VALIDEZ DE LOS CONTRATOS:

Los requisitos esenciales para que los contratos sean válidos son: **Consentimiento, Objeto y Causa.**

“No hay contrato sino concurren los requisitos siguientes: Consentimiento de los contratantes, Objeto cierto que sea materia de contrato y Causa de la obligación que se establece” (1112)

Consentimiento: “el consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato”. (1113). “No pueden dar consentimiento: los menores no emancipados, los locos o dementes y los sordomudos que no sepan escribir” (1114)

Objeto: “Pueden ser objeto de contratos todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, aún las futuras....” Pueden ser objeto de contrato todos los servicios que no sean contrarios a las leyes o a las buenas costumbres” (1122).

“No podrán ser objetos de contrato las cosas o servicios imposibles” (1123)

Causa: “En los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio, por la otra parte; en los remunerativos, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera liberabilidad del bienhechor” (1125)

EFICACIA DE LOS CONTRATOS

“Los contratos serán obligatorios siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez” (1129) (1130) “...Para que el contrato tenga existencia legal, se necesita que el consentimiento conste por escrito en los casos en que el contrato sea de los que se enumera en el artículo 1131”

(1131) Deberán constar por instrumentos públicos:

1. Los actos y los contratos que tengan por objeto la creación, trasmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles. La venta de frutos pendientes o futuros de un inmueble podrá constar en documentos privados.
2. Los arrendamientos de bienes inmuebles por seis años y más, siempre que deban perjudicar a terceros
3.

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

CONTRATO DE CORRETAJE

<http://www.notibraices.com/>

CONTRATO DE CORRETAJE

Se define generalmente el Contrato de Corretaje como *“aquel en virtud del cual una de las partes (Comisionado o Corredor) se compromete a indicar a otra (Comitente) la oportunidad de celebrar un negocio jurídico, o servirle de intermediario en este negocio a cambio de una retribución, llamada comisión o premio.”*

El comisionado o corredor por no estar vinculado a las partes por un contrato de mandato, de colaboración o dependencia, no está autorizado para realizar el negocio, este lo celebra personalmente el comitente.

1. El contrato de corretaje es generalmente un contrato unilateral (aquel en que una de las partes se obliga hacia la otra, sin que ésta le quede obligada). El comitente se obliga a pagar una retribución si el contrato es posible en razón de las gestiones del comisionado. El comisionado solo se compromete a realizar ciertas gestiones de publicidad y a encontrar la contraparte con quien pueda celebrarse el contrato respectivo; pero en ningún caso se responsabiliza en el evento de que de sus actividades no surjan resultados positivos.
2. El comisionado debe limitar sus actividades a poner en contacto directo e indirecto a los futuros contratantes, sin participar personalmente en la celebración del contrato, pero debe comunicar a las partes todas las circunstancias conocidas por él y que pueden influir en el negocio.
3. Es de la esencia del contrato de corretaje una remuneración, que puede consistir en dinero o en cualquier otra prestación. El precio puede ser indicado en el momento del contrato o de acuerdo al que resulte de las costumbres.

Nota: La costumbre en nuestra plaza (Panamá), es 5% del precio de compraventa y un mes de alquiler en el caso de contrato de arrendamiento.

Naturaleza Jurídica del Contrato de Corretaje:

1. No es Mandato, debido a que el Mandato supone la celebración del negocio por parte del mandante, y en el corretaje no hay representación directa ni indirecta.
2. No es contrato de Trabajo: no supone una actividad continua del comisionado; además, no existe salario ni retribución si sus gestiones no tienen éxito.

3. No es contrato de Empresa o de Obra: en el no se promete un resultado concreto.

Objeto del Contrato de corretaje:

1. Que el comisionado le busque al comitente el otro contratante a fin de celebrar determinado contrato. Así el que quiere vender indica al comisionado la cosa y el precio. La tarea del comisionado es promocionar la cosa con el fin de encontrar la persona que tenga interés en comprar por el precio indicado.
2. Que el comisionado busque la cosa que desea adquirir el comitente: ejemplo, como cuando se indica la clase de casa o automóvil que se pretende comprar y el precio en que se ofrece.
3. Que el comisionado indique al comitente la oportunidad para celebrar el contrato (venta y compra de acciones, etc.)

La conducta ilícita del comisionado: Se considera ilícito el contrato por el cual el comisionado, valiéndose de influencias políticas o de amistad, obtiene resultados, como por ejemplo, lograr que el comitente celebre el negocio y luego repartir la comisión con una de las partes del contrato o con un tercero debido sus influencia.

Obligaciones de los comisionados:

1. El comisionado está obligado a observar una conducta ajustada a los parámetros de la buena fe, especialmente abstenerse de influir con conocimiento de lo que perjudique la perfección del contrato. Debe proceder simplemente como intermediario.
2. No es lícito al comisionado actuar contra los intereses del comitente.
3. Abandonar caprichosamente, y en perjuicio del comitente, la actividad voluntariamente iniciada; pero puede servirse de personas auxiliares, si las circunstancias lo aconsejan, salvo que el contrato determine que su actividad debe realizarla personalmente.
4. No puede proceder en forma de hacer desventajosa las condiciones del contrato que va a celebrarse.
5. Puede ser comisionado de las dos partes pero debe actuar con suficiente buena fe, procurando no causar daños a uno a favor del otro.

Obligaciones del Comitente:

1. El comitente debe pagar al comisionado la retribución convenida, tan pronto, se perfeccione el contrato.

2. Cuando en vez del contrato de corretaje se perfecciona otro distinto, la comisión sólo ha de pagarse si, a pesar de todo se alcanza el resultado económico que pretendía el mandante.
3. La retribución debe pagarse si existían razonables posibilidades de conclusión del contrato pero este no se perfeccionó por capricho o culpa del comitente.
4. La comisión debe pagarse cuando se retira la autorización dada al comisionado, en los casos en que este hubiera incurrido en gastos para facilitar el contrato.

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

<http://www.notibraices.com/>

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

La promesa de compraventa puede definirse genéricamente como el convenio por el cual una de las partes se obliga a comprar o a vender, o las dos partes se obligan *recíprocamente*, la una a vender y la otra a comprar una cosa determinada o determinable, por un precio determinado o determinable, en el plazo que se señale o en el evento de cumplirse la condición que se estipule, cumpliendo los demás requisitos legales.

Nuestra legislación atiende el contrato de promesa en el artículo 1221, del Código Civil que dice: *“La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa, en el precio y en el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, dará derecho a la persona a quien se ha hecho la promesa, para reclamar al promitente el cumplimiento de la promesa, que deberá constar por escrito cuando se trate de bienes inmuebles o derechos hereditarios.*

Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en este libro.

La promesa de vender un inmueble hecha por escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad, constituye una limitación del dominio en virtud de la cual el promitente no podrá enajenar el inmueble mientras no sea cancelada la inscripción de la promesa, ni gravarlo sin el consentimiento del presunto comprador”.

En opinión del Dr. Dulio Arroyo, el artículo 1221 de nuestro C.C., contempla únicamente la promesa unilateral, aquella en que sólo una de las partes se obliga a bien vender o a comprar y argumenta como sustentación:

- El inciso 1° del art. 1221, se refiere a la *“promesa de vender o comprar”*, es decir, a una u otra, en forma disyuntiva. Si se hubiese referido a la bilateral de compraventa diría, la *“promesa de vender y comprar”*.
- Dicho inciso además menciona: *“dará derecho a la persona a quien se ha hecho la promesa para reclamar al promitente...”*, es decir, no da lugar a reclamarse recíprocamente, lo cual indica la intención del legislador de regular la promesa unilateral. A pesar de que el inciso 2°, establece: *“Siempre que no pueda*

cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador ...”, puede dar lugar a confusión, dado que podría suponerse que aquí se alude a la promesa bilateral, el Dr. Arroyo, sostiene que se debe a que este artículo fue tomado de la legislación española, y quedó así, debido a una inadvertencia del legislador.

Por la misma razón, los términos *vendedor* y *comprador*, son empleados indebidamente en el inciso, ya que el art. 1221 regula la promesa (al promitente vendedor y al prominente comprador), y no el contrato de venta.

- El inciso 3°, se ocupa tan solo de la promesa de venta, o sea la unilateral de este tipo, y no la unilateral de compra ni de la bilateral. Por ello distingue entre el promitente vendedor y el presunto comprador.

¿Es válida la promesa bilateral de compraventa en nuestro derecho?

Si, la Promesa Bilateral de Compraventa es perfectamente válida por las siguientes razones:

- No existe una disposición que la prohíba.
- La misma tendría su base en el artículo 1106 del Código Civil, que consagra el principio de la autonomía de la voluntad y de la libertad de contratación.
- Si no es contraria a la moral y al orden público, tal convención es lícita y válida, aunque de carácter innominado.

REQUISITOS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

Son requisitos para la validez de este contrato: El consentimiento, objeto y causa.

Consentimiento: Para que la promesa sea eficaz debe haber conformidad, es decir, consentimiento, aceptación o acuerdo en:

1. La cosa que se trata de vender o comprar.
2. El precio que se pagará por ella.
3. En el plazo o condición que fije la época para la celebración de la compraventa.

Los dos primeros requisitos se exigen, es decir, la conformidad en la cosa y en el precio, por la necesidad que existe de determinar en la promesa el contenido del contrato prometido (art. 1109. C.C.P.), y porque según el art. 1113, el consentimiento debe recaer sobre la cosa objeto del contrato; y en este caso el objeto de la promesa lo constituye el contrato prometido (la compra-venta), que, por tanto, debe determinarse o ser al menos determinable.

Objeto: El objeto del contrato de promesa lo constituye el contrato prometido o principal. Conforme a las reglas generales, es preciso que el mismo sea lícito, real o posible y determinado o al menos determinable. Esto último obliga a las partes a determinar en la promesa el contenido del contrato prometido, es decir, la cosa que se promete vender y el precio que se debe pagar por ella, obligación contemplada en el inciso 1° del art. 1221.

Para entender por qué es necesaria la determinación de la cosa que se promete vender, se reproduce la sentencia de la Corte Suprema a propósito de una promesa de venta de un bien inmueble, con la cual decretó su nulidad alegando su falta de determinación (pág. 61-Contratos Civiles-Tomo I, Dr. Dulio Arroyo)

“Y refiriéndose expresamente al contrato de promesa de compra o promesa de venta, la Corte tiene establecido, en sentencia de 15.09.1942, que “cuando de bienes inmuebles se trata es también indispensable distinguir la cosa vendida por el número, folio y tomo del Registro Público, haciendo una determinación precisa de su cabida, linderos y medidas de suerte que no quepa la menor duda de lo que constituye el motivo del contrato”. La descripción del inmueble es necesaria, especialmente en la promesa de venta sin que baste distinguirlo por el número de la finca y el folio del Registro, si no se da la cabida y la descripción del inmueble puede suceder que éste sea fraccionado por ventas parciales posteriores sin conocimiento del presunto comprador y sin que cambie ni el número ni el folio expresados, lo cual vendría a alterar las condiciones de la cosa objeto del contrato sin variar el precio estipulado”

Causa: Como no existe una disposición especial sobre esta materia rigen las reglas generales (art. 1125 y ss.)

El Contrato de Promesa de Compraventa, en nuestro medio, es un contrato innominado, bilateral y además consensual cuando se trata de bienes muebles y solemnes cuando se trata de bienes inmuebles y de derechos hereditarios. La solemnidad consiste en que el contrato conste por escrito, sin que sea necesario para su validez o perfeccionamiento que se otorgue por escritura pública.

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

CONTRATO DE COMPRAVENTA

<http://www.notibraices.com/>

CONTRATO DE COMPRAVENTA

El art. 1215, del C.C.P., define el contrato de compraventa así: "Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada, y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente".

El contrato de compraventa constituye uno de los llamados contratos de cambio, (cambio de cosa por dinero).

Análisis del Dr. Dulio Arroyo de la definición del código:

- a. No dice, que el contrato tiene por objeto el traspaso del dominio de la cosa vendida del vendedor al comprador, a fin de destacar que se trata de un título traslativo de dominio, que es la nota que lo caracteriza y distingue de otras figuras análogas.
- b. Deja claramente establecido, en concordancia con el artículo 980, que seguimos la teoría del título y el modo; o sea que el contrato de compraventa es meramente obligatorio, pues perfecto sólo genera obligaciones y derechos personales. En efecto, el vendedor queda obligado a entregar la cosa y el comprador a pagar el precio, sin que diga nada respecto al traspaso de la propiedad por razón del propio contrato.
- c. Demuestra que, por regla general, el contrato es consensual, ya que no exige solemnidad para su perfeccionamiento, ni la entrega de la cosa.
- d. No usa el término dar, que emplean otras legislaciones, y en otros contratos, como en el caso de la permuta (art. 1290), sino el de entregar, lo que es un resabio del Derecho romano, en el cual el vendedor sólo estaba obligado a proporcionarle la posesión de la cosa al comprador y no el dominio.
- d. No establece, como lo hacen otras legislaciones, que el comprador tiene la obligación de recibir la cosa vendida.

CARACTERES DEL CONTRATO:

En nuestro derecho la compraventa es un contrato generalmente consensual, principal, esencialmente bilateral y oneroso, de libre discusión y meramente obligatorio.

- **Generalmente consensual:** Así resulta de los artículos 1215, y 1220 que dice:

“la venta se perfeccionará entre vendedor y comprador y será obligatoria para ambos, si se hubiere convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio aunque ni la una ni la otra se hayan entregado”.

En algunos casos la compraventa es solemne, (compraventa de bienes inmuebles derechos reales sobre bienes inmuebles).

- **Es esencialmente bilateral:** La bilateralidad es una característica esencial de este contrato. Para que haya compraventa, es preciso, que ambas partes, vendedor y comprador se obliguen recíprocamente. Jamás podrá tener carácter unilateral. Este tipo de contrato se caracteriza porque genera obligaciones recíprocas o sinalagmáticas (ver glosario)
- **Esencialmente oneroso:** del artículo 1215 resulta que este contrato debe ser siempre oneroso, es decir, que es preciso que cada parte se grave en beneficio de la otra y que éstas se beneficien recíprocamente.
- **Generalmente de libre discusión:** Las partes, normalmente discuten las cláusulas del contrato antes de que el mismo se perfeccione. Es lo que la doctrina llama un contrato de buenas a buenas; pero puede celebrarse por adhesión. Tal ocurre en las ventas a precio fijo, y en las ventas a crédito en que el comprador paga la suma inicial y firma el documento impreso que el vendedor tiene preparado de antemano. Un punto muy discutido por la doctrina es si estas ventas constituyen verdaderos contratos.
- **Es un título traslativo de dominio, o sea, un contrato meramente obligatorio:** Con forme al sistema general que impera en nuestro Derecho, la compraventa es tan solo un título traslativo de dominio, es decir, un título apto jurídicamente, esto es, que sirve para transferir el dominio de la cosa vendida al comprador, pero que por sí sólo no lo transfiere. Para que ello ocurra es preciso que al contrato (título) se agregue la tradición (modo). Seguimos pues la teoría del título y el modo del Derecho Romano.

REQUISITOS DEL CONTRATO:

1. **El consentimiento:** Por regla general la compraventa es un contrato consensual, es decir, que para su perfeccionamiento basta el acuerdo de las partes, el consentimiento. Pero en ciertos casos la compraventa es solemne (bienes inmuebles y derechos reales sobre inmuebles).

De acuerdo al artículo 1113, del C.C.P., el consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato.

En la compraventa el consentimiento debe recaer sobre:

1. La cosa vendida.
2. El precio que se pagará por ella.
3. Sobre la venta misma, o sea, sobre la naturaleza o especie del contrato que se celebra.

Las Arras: Los contratos para surgir a la vida jurídica requieren del acuerdo de voluntades, es lógico que también se requiera tal acuerdo para dejarlo sin efecto. Las arras penitenciaras constituyen una excepción a este principio, ya que por la voluntad unilateral de una de las partes el contrato puede ser dejado sin efecto. Se trata de una cláusula accidental, que las partes pueden acordar introducir en la venta.

Etimológicamente la palabra arras, viene del griego y significa Prenda. Jurídicamente se habla de arras para referirse a diversa situaciones jurídicas. Unas veces significan un medio de retractarse, de echarse, de devolverse para atrás, en tal caso, son al mismo tiempo una garantía, ya que la parte que haga uso de este derecho sufre una sanción civil; otras, se consideran como parte del precio o como prueba o señal de estar de acuerdo las partes, como prueba del acuerdo irrevocable de los contratantes, arras confirmatorias.

Las arras pueden ser definidas como “una cantidad de dinero u otras cosas muebles que una de las partes entrega a la otra para tener el derecho de desligarse del contrato, o sea para reservarse la facultad de rescindir el contrato su libre arbitrio (arras penitenciaras), o como parte del precio, para certificar el contrato y asegurar su cumplimiento (arras confirmatorias)”. Estas dos tipos de arras son las más corrientes y las que contempla nuestra legislación.

No constituyen arras las sumas que una de las partes da a la otra para el cumplimiento del contrato y que son indispensables para la ejecución del mismo. También no debe confundirse las arras penitenciaras con la cláusula penal ya que difieren en aspectos tales como: a) las arras requieren la entrega de la cosa, no así la cláusula penal; b) la cláusula penal supone el incumplimiento del contrato,

mientras que en las arras la parte que se retracta ejerce un derecho que se ha reservado.

El C.C.P., trata las arras únicamente en el artículo 1224, que establece lo siguiente:

“Si hubiere mediado arras o señal en el contrato de compra y venta podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas o el vendedor a devolverlas duplicadas”-

2. **El objeto:** Por ser la compraventa un contrato bilateral y oneroso resulta que ambas partes son recíprocamente deudoras y acreedoras. Por lo tanto, para un mejor estudio del objeto de este contrato vamos a distinguir el objeto de la obligación del vendedor del objeto de la obligación del comprador.

El objeto de la obligación del vendedor: lo es **la cosa vendida**. Constituye un requisito de la esencia del contrato y, por consiguiente, no puede faltar, porque si falta o el contrato es nulo o degenera en otro contrato. Así lo establece el artículo 1215, y es también aplicación de este principio lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 1230, que dice:

“Si al tiempo de celebrarse la venta se hubiese perdido en su totalidad la cosa objeto de la misma, quedará sin efecto el contrato. Pero si se hubiese perdido sólo en parte, el comprador podrá optar entre desistir del contrato o reclamar la parte existente abonando a su precio en proporción al total convenido”.

Si la cosa vendida falta, el contrato es inexistente o absolutamente nulo desde dos puntos de vista: a) Por falta del objeto de la obligación del vendedor (art. 1112, ord. 2° y 1215 del C.C.); y b) por falta de causa de la obligación del comprador. Y es que como la compraventa es un contrato oneroso “se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte”. (art.1215). Así, la causa de la obligación del comprador la constituye la cosa vendida, es decir, la prestación del vendedor, y la de éste el precio. Por ello, si faltan carecería de causa la obligación del otro.

Requisitos de la cosa: Para que el contrato sea válido debe existir una cosa vendida que sea objeto del contrato, la cual debe cumplir los requisitos siguientes:

- Que sea comerciable y lícita;
- Real o posible;
- Determinada o determinable;

- Que no pertenezca al comprador;
- Tratándose de bienes inmuebles, sea propiedad del vendedor al momento de perfeccionarse la venta, ya que el Código Civil sanciona con la nulidad la venta de cosa ajena inmueble (art. 1227).

El objeto de la obligación del comprador: El precio. El mismo constituye un elemento de la esencia del contrato de compraventa (art. 1215). De modo que si falta, o no hay compraventa o la misma adolece de nulidad absoluta, por falta del objeto de la obligación del comprador y de causa de la obligación del vendedor.

El precio, al igual que la cosa vendida, debe reunir ciertos requisitos para que la compraventa sea válida. Tales son:

- Debe ser cierto, esto es, determinado, o al menos determinable.
- Debe consistir en dinero o en signo que lo represente (o sea algo equivalente, giros, pagarés, letras de cambio, cheques, etc.)
- Debe ser real, verdadero.

3. **La causa:** De acuerdo con el ordinal 3° del artículo 1112, la causa es otro de los elementos esenciales para la existencia del contrato. Por ello, el artículo 1113 del C.C. dispone que “el consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que ha de constituir el contrato”.

La causa en los contratos de compraventa siguen las reglas generales de los contratos (arts. 1125 a 1128 del C.C.), las cuales nos dicen que, por tratarse de un contrato esencialmente oneroso, se entiende por causa para cada contratante, “la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte” (art. 1125, y “que la causa se presume que existe y que es lícita, salvo prueba en contrario”, (art. 1128)

La Corte Suprema ha reconocido que para el vendedor la causa es la obtención del precio, y para el comprador la adquisición y goce de la cosa comprada.

LA CAPACIDAD PARA COMPRAR O VENDER:

La capacidad es otro requisito de la validez del contrato de compraventa y está regulada en el art. 1228 del C.C.P. Además de la capacidad para obligarse, contempladas en el art. 1114 (“No pueden prestar consentimiento, a) los menores no emancipados; b) los locos o dementes y los sordomudos que no sepan escribir”), el Comprador no debe estar incluido en las prohibiciones que establece el artículo 1229 y

agrega el Dr. Arroyo, en los casos señalados en los artículos 249 y 250 de la Constitución Nacional.

Observaciones del Dr. Dulio Arroyo C. a los artículos 1228 y 1229.

- a. La regla general es que toda persona capaz de obligarse es capaz de celebrar el contrato de compraventa, y que sólo excepcionalmente no puede celebrarlo cuando se encuentre incluida en las prohibiciones que establece el art. 1229. Art.
- b. Los casos contemplados en el artículo 1229 no constituyen verdaderas incapacidades; se trata de carencia o falta de legitimación.
- c. Las disposiciones del art. 1229 son de orden público y, por consiguiente, no son renunciables por las partes. No podría, por ejemplo, un pupilo contratar con su tutor alegando que no obstante lo dispuesto por la ley, él renuncia a la protección que ella le brinda. Y es que, en el presente caso, se trata de normas de carácter prohibitivo, que se imponen a la voluntad de las partes.
- d. Estas prohibiciones se establecen tanto para las compras realizadas personalmente, como para las que se realizan por medio de representantes o personas interpuestas o intermediarias.
- e. La adquisición por compra se prohíbe no sólo en las ventas privadas, sino también en las públicas, incluso las que se realicen por intermedio de la justicia.
- f. El legislador prohíbe la compra a dos categorías de personas: 1° a los administradores de bienes ajenos, ya sean representantes legales o voluntarios, y 2° a las personas encargadas de la administración de justicia, o que tienen íntima relación con ella, como los abogados. En el primer caso la prohibición se ha establecido por razones de moralidad, pues tal circunstancia surgiría para el administrador de estos bienes un conflicto de intereses, que él resolvería posiblemente en perjuicio de los propietarios de los mismos. Por ejemplo, cuando un tutor, actúa, por una parte, en su propio nombre y, por otra, en representación del pupilo, y celebra una compraventa, dos intereses opuestos surgen: por un lado, el vendedor (el pupilo) que lógicamente deseará vender al mayor precio posible; por el otro, el del comprador (el tutor) que deseará comprar al precio más bajo. Esta precisa situación es la que quiere evitar el legislador al establecer esta prohibición.

En el segundo caso, en cambio, no sólo se persigue evitar la ocasión de fraude, sino que no se afecte el prestigio, la seriedad y el respeto de los funcionarios

encargados de administrar justicia deben merecer de la comunidad. Si tales prohibiciones no existiesen, habría de parte de los otros presuntos compradores, el fundado temor de que los funcionarios judiciales, valiéndose de su influencia y de las ventajas inherentes a su cargo, resultasen favorecidos en estas operaciones. De allí que la ley prohíba, con sobrada razón, que ellos compren los bienes y derechos que estén en litigio en el tribunal en cuya jurisdicción o territorio ejercen sus respectivas funciones; y lo mismo se dispone con respecto a los abogados en el inciso final del artículo 1229, por razones obvias.

PROHIBICIONES ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 1229.

(Análisis del Dr. Dulio Arroyo C.):

Hechas las anteriores observaciones generales, debemos proceder al estudio de cada uno de los casos contemplados en el artículo 1229.

Ordinal 1°. Es prohibido adquirir por compra al tutor o curador, los bienes de la persona o personas que estén bajo su tutela o que administren, según el caso.

A este respecto, observamos lo siguiente:

- a. Que el tutor y el curador son representantes legales;
- b. Que como esta norma no distingue de qué clase de bienes se trata, debe entenderse que los comprende todos, es decir, tanto a los muebles como a los inmuebles; y
- c. Que si bien la prohibición en estudio únicamente se refiere a la compra, el artículo. 285, en el inciso 1°, prohíbe de manera absoluta la celebración de cualquier contrato entre ellos, prohibición que comprende también a los curadores, en virtud de lo dispuesto en el artículo 309 del C.C.P.;
- d. Que el nuevo código de la Familia ha hecho de la Tutela y la Curatela una sola institución, a la que atribuye la primera denominación.

Ordinal 2°. Es prohibido a los albaceas adquirir por compra los bienes confiados a su cargo.

El albacea no es más que un ejecutor testamentario, es decir, es la persona encargada por el testador de ejecutar sus disposiciones. Puede ocurrir que el testador faculta al albacea para que se encargue de la administración de toda la herencia o de bienes concretos de la misma. Si el está facultado para vender los bienes de cuya administración ha sido encargado, entra en vigencia la prohibición a que nos referimos.

Sin embargo, esta prohibición es relativa, pues está limitada a la compra de los bienes confiados a su cargo mientras tal situación subsista. Por tanto, la prohibición no existe tratándose de bienes de la herencia que no estén confiados a su cargo, ni de aquellos que lo hubiesen estado con anterioridad, salvo que se pruebe que actuó por persona intermediaria, en cuyo caso la venta es nula.

Ordinal 3°. Es prohibido adquirir por compra a los mandatarios, los bienes del mandante de cuya administración o enajenación estuviesen encargados.

- a. El mandatario es un representante voluntario del mandante.
- b. Tratándose de los bienes de éste de cuya administración o enajenación el mandatario no está encargado, él puede adquirirlos por compra válidamente, así como también aquellos que hubiese estado encargado por anterioridad, salvo que se pruebe que ha actuado por medio de interpósita persona.
- c. ¿Puede el mandatario vender de sus propios bienes al mandante, si éste lo ha comisionado para comprar?. Creemos que como la venta no está prohibida, y que en este caso no se trata de proteger menores, ni de representantes legales, como en el caso de los hijos de la familia, y en vista de que el art. 1229 sólo prohíbe la compra, tal contrato sería válido si el mandante de manera expresa manifiesta su conformidad con el mismo.

Ordinal 4°. Es prohibido adquirir por compra, A “los empleados públicos, los bienes del estado, de los municipios, y de los establecimientos también públicos, de cuya administración estuvieren encargados. Esta disposición regirá para los jueces y peritos que de cualquier modo intervengan en la venta”

- a. Esta prohibición se refiere a los empleados públicos y a los jueces y peritos que intervengan en la venta
- b. Que la misma rige únicamente tratándose de bienes de los cuales dichos funcionarios estuvieren encargados al momento de celebrarse el contrato, salvo que se pruebe que han actuado por persona intermediaria.

Ordinal 5°. Es prohibido adquirir por compra a los “magistrados jueces, individuos del Ministerio Público, y empleados de los tribunales, los bienes y derechos que estuvieren en litigio ante el tribunal, en cuya jurisdicción o territorio ejercieren sus respectivas funciones, extendiéndose esta prohibición al acto de adquirir por cesión. Se exceptuará de esta regla el caso en que se trate de

acciones hereditarias entre coherederos, o de cesión en pago de créditos, o de garantía de los bienes que posean.

La prohibición contenida en el numeral 5° comprenderá a los abogados, respecto a los bienes y derechos que fueron objeto de un litigio en que intervengan por su profesión u oficio.”

a. A este respecto ha dicho la Corte:

“La incapacidad especial (sic) a que se refiere la segunda regla del Art. 1229 del CC. tiene que ser con respecto a bienes y derechos litigiosos, que no hubiesen estado alguna vez en tal condición, sino que estuviesen en litigio al tiempo de celebrarse el contrato”. (Jurisp. de Herrera, T. II. N° 511) Y en otro fallo sostuvo que los abogados pueden adquirir tales bienes una vez que el litigio ha terminado. (MORREL, ob. Cit., p. 23 y 55)

b. Esta prohibición tiene por objeto evitar fraudes y el descrédito de los tribunales de justicia. Por esa razón, cuando no existe la posibilidad de que ello ocurra, la ley permite la compra a tales personas.

SOLEMNIDADES.

La compraventa, por regla general, es, en nuestro Derecho, un contrato consensual. Así resulta de los artículos 1215 y 1220.

1215. Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.

1220. La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieran convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado; pero si el contrato se refiere a bienes inmuebles o derechos hereditarios, no se perfeccionará mientras no conste por escrito con las formalidades que este Código establece.

En ciertos casos es solemne:

a. **Tratándose de inmuebles y derechos reales sobre inmuebles, debe constar por escritura pública.** Dicha excepción aparece consignada en el art. 1220 al disponer que “si el contrato se refiere a bienes inmuebles.no se perfeccionará mientras no conste por escrito con las formalidades que este Código establece”.

Comentarios del Dr. Dulio Arroyo, sobre la parte final del art. 1220.

1. La frase “si el contrato se refiere a inmuebles”, significa si la venta tiene por objeto el dominio u otro derecho real sobre bienes de esta naturaleza, o más sencillamente, derechos reales sobre inmuebles.
 2. Resulta que no basta con que el contrato conste por escrito, pues se requiere, además, que dicho escrito cumpla “las formalidades que este Código establece”. Pero ¿Cuáles son dichas formalidades?. En nuestro concepto no es otra que la escritura pública.
 3. Conviene advertir que la inscripción en el Registro Público de estas ventas no constituye solemnidad del contrato, como en algunas ocasiones erróneamente se ha sostenido por nuestros tribunales. Ella tiene que ver con la eficacia del mismo (constituye entrega o tradición del inmueble vendido al comprador) y no con su perfeccionamiento.
- b. La venta o cesión de derechos hereditarios.
 - c. La venta de frutos pendientes y futuros de un inmueble. Son también solemnes ciertas ventas especiales, como las forzadas hechas por ministerio de la justicia, la de bienes inmuebles pertenecientes a menores habilitados de edad (art. 213), etc.
 - d. La venta de bienes muebles con reserva de dominio.

EFFECTOS DEL CONTRATO.

Perfecto el contrato, éste surte sus efectos, que se traducen, por ser meramente obligatorios, en las obligaciones y derechos personales que de él emanan para los contratantes. Como se trata de un contrato bilateral resultan derechos y obligaciones recíprocos para las partes, en tal forma que ambas son deudoras y acreedoras, respectivamente, y lo que para una constituye un derecho, viene a ser una obligación para la otra y viceversa.

OBLIGACIONES PRINCIPALES DEL VENDEDOR.

Son dos: **ENTREGAR** y **SANEAR** la cosa vendida, de acuerdo al art. 1231, que dice: “El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta”.

Obligación de entregar la cosa vendida.

Se trata de una obligación de la esencia del contrato, sin ella no hay compraventa, o el contrato es nulo.

La obligación genérica de entregar vamos a dividirla, para su mejor estudio, en las cuatro obligaciones que comprende, y que son:

- a. **la de guardar o custodiar la cosa vendida hasta su entrega.** El fundamento de esta obligación se encuentra en la obligación que la ley le impone al vendedor de entregar la cosa en el estado en que se hallaba al momento de perfeccionarse el contrato (art. 1238). Aunque no hay una disposición especial en la compraventa que la establezca, ella resulta de las reglas generales, ya que el art. 979 dispone que “el obligado a dar alguna cosa lo está también de conservarla”.

Pero la obligación no existe necesariamente, la misma sólo va a surgir si concurren los siguientes supuestos:

1. Cuando la entrega de la cosa vendida no tenga lugar inmediatamente, es decir, cuando medie un término entre el perfeccionamiento del contrato y la entrega, y
2. Cuando se trate de entregar especies o cuerpos ciertos, pues si la obligación es la de entregar una cosa genérica no hay obligación de custodia ya que el género no perece.

La obligación de custodia existe desde el momento en que el contrato se perfecciona y se prolonga hasta que tenga lugar la entrega de la cosa vendida al comprador; es una obligación accesoria de la de entregar.

- b. **la de conservarla con la diligencia de un buen padre de familia.** Esta obligación presupone la de custodia. Cuando el vendedor está obligado a la custodia de la cosa vendida se presenta el problema de determinar qué clase de diligencia o cuidado debe emplear. Entre las normas que regulan la compraventa nada se dice a este respecto. Según el art. 34c la ley distingue tres especies de culpa y descuido: a) culpa grave, negligencia grave o culpa lata; b) culpa leve, descuido leve o descuido ligero, y c) culpa o descuido levísimo. Por lo general el deudor responde de la culpa leve cuando el contrato interesa a ambas partes; de la grave, cuando sólo le interesa al comprador, y de la levísima, cuando sólo beneficia al deudor. Por ser la compraventa un contrato que interesa a ambas partes, el vendedor debe responder de la culpa leve, lo cual es confirmado por las reglas generales, por una parte el art. 989 dice que “Cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento, se exigirá a la que correspondería a un buen padre de familia”, y el art. 979, que “El obligado de dar una cosa lo está también a conservarla con la diligencia de un buen padre de

familia”. Y, conforme al art. 34c, el que debe administrar un negocio como un buen padre de familia es responsable de la culpa leve, que es, según este mismo artículo, “la falta de aquella diligencia y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios”. Naturalmente, ello salvo pacto en contrario.

- c. la de responder, en ciertos casos, de la pérdida o deterioro que sufra la misma.** Nuestro Código se ocupa de este caso en el art. 1230, que dice. “Si al tiempo de celebrarse la venta se hubiese perdido en su totalidad la cosa objeto de la misma, quedará sin efecto el contrato. Pero si se hubiese perdido sólo en parte, el comprador podrá optar entre desistir el contrato o reclamar la parte existente, abonando su precio en proporción al total convenido”. En presencia de esta norma parece que la misma resulta innecesaria, ya que para que haya venta se precisa de la existencia de la cosa vendida al momento en que se perfecciona el contrato.

El Dr. Arroyo, sostiene que lo que contempla la norma es la pérdida de la cosa que tiene lugar al “tiempo de celebrarse la venta”, esto es momentos antes de que la misma se perfeccione, ignorándolo las partes, que si bien ha ocurrido antes de que el contrato se perfeccione, ha sido en una época tan inmediata, que las partes contratan bajo la creencia de que la cosa existe. En este supuesto de pérdida total el contrato quedará sin efecto, es decir, será nulo. En el supuesto de pérdida parcial, el legislador parte también del supuesto de que el contrato se ha perfeccionado, lo cual tiene plena justificación, ya que la cosa vendida existe, aunque sea en parte, de manera que el contrato no carece de objeto. La subsistencia del contrato la deja el legislador al arbitrio del comprador, ya que éste puede optar por desistir de él, es decir, dejarlo sin efectos por su voluntad unilateral, o porque se mantenga vigente y produzca los efectos que le son propio, si bien en este caso tiene derecho a que se le rebaje el precio en proporción al total convenido.

- d. la de entregar propiamente tal, o sea, ponerla en poder y posesión del comprador.** Resulta necesario y conveniente precisar el alcance de la obligación de entregar, a fin de determinar concretamente en qué consiste y cuándo se entiende cumplida la misma. En nuestro Derecho surge el problema de

determinar el alcance de esta obligación, dado que el vendedor está obligado a entregar; el 1232 que “se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador”, y, el 1244, que el vendedor responde de la posesión legal, pacífica y útil de la cosa vendida. Resulta evidente que la compraventa se celebra precisamente para que tenga lugar el traspaso del dominio del bien al comprador. De allí, que la circunstancia de que al vendedor se le imponga la obligación de transferirlo, resulte algo normal, natural y propio de este contrato, no cabe duda de que el que compra una cosa lo hace con el propósito de adquirir su propiedad.

Entrega de bienes inmuebles:

1. En nuestro derecho la venta de cosa ajena inmueble es nula (art.1227, inc.2do.). Esto significa que el vendedor deberá ser dueño al momento de celebrarse la venta y, por tanto, que al hacer la entrega o transmisión de la cosa vendida necesariamente le transferirá el dominio de la misma al comprador.
2. En materia de bienes inmuebles la obligación de entregar sólo se estima cumplida cuando el vendedor le transfiere al comprador el dominio en virtud de la inscripción del título en el Registro de la Propiedad.
3. En nuestro sistema de Registro sólo puede hacer entrega o tradición de un inmueble la persona que en el Registro aparece con derecho para ello, o sea, su dueño o titular. Y realizada la tradición el comprador necesariamente se convierte en propietario del bien vendido en virtud de la inscripción.

Bienes muebles:

No obstante, el asunto parece más difícil tratándose de bienes muebles ya que los art. 1215, 1231, 1244, etc., no contienen ningún precepto que imponga al vendedor, de una manera expresa y clara, la obligación de proporcionarle al comprador la propiedad de la cosa vendida, en su caso el derecho vendido. Más aún, el inciso 1º. del art. 1227, considera válida la venta de cosa ajena mueble. Sin embargo, existen otras disposiciones que permiten una interpretación progresista, y sostener que el vendedor está en la obligación de transferirle, no sólo la posesión sino el dominio:

1. El art. 1232, inciso 1º., “se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador”.

2. El art. 1273, que obliga al vendedor a garantizarle al comprador “la posesión o dominio de la cosa adquirida”. Esta obligación de garantizarle el dominio supone que previamente debe el vendedor habérselo transferido.
3. El art. 1244 dispone en el ordinal 1º., que el vendedor le responde al comprador “de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida”

Entrega de bienes muebles:

1. La entrega o tradición real o material (el hecho de poner la cosa vendida en poder y posesión del comprador), que es la que normalmente tiene lugar. (art.1232)
2. La entrega instrumental, que se consagra en el inciso 2º. del art. 1232, cuando dice: “y el otorgamiento cuando se refiera a bienes muebles, si de la misma escritura no resultare o se dedujera claramente lo contrario”. O sea, que si un bien mueble se vende y la venta se hace por escritura pública, la ley presume que su otorgamiento constituye tradición (entrega), salvo que las partes dispongan lo contrario.
3. La entrega de llaves del lugar o sitio donde los bienes se hallan almacenados o guardados. Esta especie de tradición simbólica la consagra el art. 1233 del C.C. y no exige voluntad expresa.
4. El solo acuerdo o conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta, que constituye un caso de tradición legal. (art. 1233).
5. El solo acuerdo o conformidad de los contratantes, si el comprador ya tenía en su poder, por algún motivo, la cosa comprada. (art. 1233). Es la especie de tradición fingida. Como no hay entrega material se requiere manifestación de voluntad expresa.

OBLIGACIÓN DE SANEAR LA COSA VENDIDA.

De acuerdo al artículo 1231 el vendedor resulta por ley obligado no sólo a la entrega de la cosa vendida sino también al saneamiento de la misma. Esta segunda obligación la consagra también el artículo 1244 y se reglamenta a partir de este último artículo hasta el 1270. El 1244 dice así:

“En virtud del saneamiento a que se refiere el artículo 1231 el vendedor responderá al comprador.

1. De la posesión legal y pacífica de la cosa vendida.

2. De los vicios o defectos ocultos que tuviere”.

Nuestra legislación no trata la obligación de **SANEAR** como una institución de carácter general, sino que se limita a regularla a propósito de determinados actos y contratos generalmente onerosos. Nuestro Código Civil la contempla en la compraventa (art. 1244 y ss.), la venta o cesión de derechos (arts. 1281, 1282 y 1283), en la permuta (art. 1293), en el arrendamiento de cosas (art. 1305), en el contrato de sociedad (art. 1372), en las donaciones onerosas (art. 958), en el comodato (art. 1443) y en la partición de bienes (art. 925).

¿En qué consiste la obligación de sanear?. Conforme a las disposiciones del C. civil (arts. 1244, 1245, 1248, 1249, 1254, etc.), *“el saneamiento es la obligación que, salvo pacto en contrario, la ley le impone al vendedor de responderle o garantizarle al comprador el dominio y la posesión legal, pacífica y útil de la cosa vendida y de indemnizarlo en caso de que no dé cumplimiento al anterior compromiso”.*

El saneamiento implica dos obligaciones: a) sanear la evicción, y, b) sanear los vicios ocultos que tenga la cosa vendida. Algunos autores sostienen que existe una tercera obligación de sanear, la cual es la de sanear los gravámenes o vicios jurídicos ocultos a que se refiere el artículo 1252 del C. civil. Nuestro derecho ubica esta última obligación en una de las dos anteriores de sistema dual (art. 1244), en la de sanear la evicción o en la de sanear los vicios ocultos.

OBLIGACIÓN DE SANEAR LA EVICCIÓN.

De acuerdo al ordinal 1º. del artículo 1244, el vendedor está obligado a responderle al comprador de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida. La evicción puede tener lugar por hechos de terceros, que es lo normal, o por hechos del propio vendedor.

El saneamiento de la evicción consiste en la obligación que, salvo pacto en contrario, la ley le impone al vendedor de defender al comprador contra terceros que aleguen derechos sobre la cosa vendida anteriores a la venta, a fin de garantizarle el dominio, la posesión legal o inscrita, y la posesión pacífica y útil de la misma, y en caso de que no la cumpla exitosamente y el comprador sea evicto, de indemnizarlo.

Esta obligación se desarrolla a través de dos momentos: 1º.) defender al comprador contra terceros que aleguen en juicio derechos sobre la cosa comprada (aleguen tener un mejor título); y, 2º.) si la evicción llega a producirse, esto es, si el comprador es privado de ella por sentencia firme, indemnizarlo.

EL VENDEDOR ESTÁ EN LA OBLIGACIÓN DE DEFENDER AL COMPRADOR CONTRA TERCEROS QUE ALEGUEN DERECHOS SOBRE LA COSA VENDIDA.

Por mandato de la ley, y salvo pacto en contrario, el vendedor le responde al comprador de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida. Tan pronto como un tercero perturbe al comprador alegando derechos sobre la cosa vendida, el vendedor está en la obligación de defenderlo. Para que exista esta obligación, es preciso que concurren los siguientes requisitos:

- a. Que no haya pacto que lo libere de la misma.
- b. Que el comprador sea perturbado en el dominio o en la posesión pacífica de la cosa vendida por un tercero.
- c. Que el tercero alegue derechos sobre la cosa.
- d. Que el derecho alegado por el tercero tenga una causa anterior a la venta.
- e. Que el escrito de denuncia reúna los requisitos señalados por la ley.
- f. Que el vendedor sea debidamente notificado de la demanda respectiva a instancia del comprador.

Es preciso que medie demanda judicial ya sea interpuesta por el propio comprador, para hacer cesar la perturbación de que es objeto, o por un tercero contra él alegando derechos sobre la cosa comprada. La obligación del vendedor de salir en defensa del comprador tiene por objeto evitar que la evicción se produzca, es decir, impedir que el comprador sea privado total o parcialmente de la cosa. En otras palabras, mantenerlo en el dominio y posesión pacífica de la cosa.

¿Qué personas están obligadas a responder del saneamiento de la evicción?.

Según nuestra legislación, tienen esta obligación: a) el vendedor o los vendedores si la cosa vendida constituía una copropiedad, (si hay varias personas obligadas al saneamiento, la acción puede dirigirse contra cualquiera de ellas, la que deberá asumir íntegramente la defensa, sin que pueda dividirse el cumplimiento entre los obligados); b) los herederos del vendedor; y, c) los vendedores anteriores.

¿Quiénes pueden ejercer la acción de saneamiento por evicción?. a) el comprador; b) sus herederos; y, c) el vendedor o vendedores denunciados.

Esta obligación aparece cuando el vendedor no cumple debidamente la obligación de defender en juicio al comprador. Si son varios los obligados al saneamiento, cada uno será responsable a prorrata de su cuota en la cosa vendida.

Requisitos que deben concurrir para que la obligación de indemnizar exista:

- a. Que el vendedor no hubiese sido liberado de la obligación de sanear, pacto que es lícito por tratarse de una obligación que constituye un elemento de la naturaleza del contrato (art. 1245);
- b. Que al vendedor se le hubiese notificado debidamente del pleito (art. 1251.CC.);
- c. Que el comprador sea evicto (art.1245);
- d. Que la acción sea ejercida por el comprador oportunamente, esto es, que no haya prescrito (art. 1253).

Resulta entonces preciso que se establezca que se entiende por evicción. Podemos decir que es la privación que sufre el comprador de todo o en parte de la cosa comprada, en virtud de sentencia en firme y por un derecho anterior a la compra (ver arts. 1245, 1250 y 1257). Etimológicamente evicción viene del latín evincere que significa derrotar en juicio. Por lo tanto, una persona *evicta es un persona vencida en juicio*.

¿QUÉ COMPRENDE LA INDEMNIZACIÓN?

Evicto el comprador y habiendo sido notificado legalmente el vendedor, este está obligado a sanearlo reembolsándole las prestaciones que la ley establece.

Evicción total – cuando el comprador ha sido privado íntegramente de la cosa -, de acuerdo al art. 1248: 1) restitución del precio; 2) indemnizar el valor de los frutos, tanto naturales como civiles, en el caso de que el comprador hubiese sido obligado a entregarlos, 3) reembolsarle al comprador las costas de dos pleitos: del que motivó la evicción y del seguido por el comprador contra él para obtener el saneamiento, si es el caso y 4) el vendedor debe restituir los gastos del contrato que el comprador hubiere pagado.

Evicción parcial – cuando el comprador es privado de parte de la cosa o de parte de su goce – se distinguen dos situaciones: evicción grave, esto es, de tal importancia que sea de presumir que de haberla conocido el comprador no habría adquirido la cosa, en este caso el comprador puede pedir o el saneamiento de la evicción parcial de acuerdo a las reglas del art. 1248 o la resolución del contrato. Evicción leve, o sea, si la parte evicta no es de tanta importancia con relación al todo, que se pueda presumir que si hubiere faltado el comprador la habría comprado, pagando un menor precio por ella, en este caso, el comprador sólo puede solicitar el saneamiento de la evicción parcial.

EXTINCIÓN DEL SANEAMIENTO. La misma llamada también acción de garantía, se extingue de dos maneras; por renuncia y por prescripción.

- a. Por renuncia: la renuncia del comprador a la acción de saneamiento puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando expresamente se estipula en el contrato. Es tácita cuando al producirse el pleito sobre la cosa comprada, el comprador no cita al vendedor a que lo defienda, o cuando luego de ser evicto no ejerce oportunamente la acción de saneamiento.
- b. Por prescripción: la primera etapa de la acción de saneamiento, es decir, la que se refiere a la obligación del vendedor de defender al comprador para evitar que la evicción se produzca es imprescriptible. La segunda etapa, cuando el comprador se dispone a obtener el cumplimiento de la obligación del vendedor de indemnizar una vez ha sido declarado evicto si es prescriptible. Con respecto al tiempo para la prescripción de esta acción, el artículo 1253 del Código civil distingue:
 - 1. La acción de reclamar la sola restitución del precio, prescribe conforme a las reglas generales, es decir, en siete (7) años, ya que se trata de una acción personal (art. 1701).
 - 2. La acción de reclamar las otras indemnizaciones a que se refiere el artículo 1248, prescribe en cuatro (4) años.
Y el art. 1253 concluye: “se contará el tiempo desde la fecha de la sentencia de evicción, o si esta no hubiere llegado a pronunciarse, desde la restitución de la cosa”.

OBLIGACIÓN DE SANEAR LOS GRAVAMENES O VICIOS JURÍDICOS OCULTOS.

La segunda responsabilidad que tiene el vendedor en cuanto al saneamiento de la cosa vendida consiste en responder por los vicios o defectos ocultos, o sea, garantizarle al comprador la posesión útil.

Nuestro C. civil regula el supuesto de las cargas o gravámenes ocultos en el art. 1252 que dice así:

“Si la finca estuviere gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente, de tal naturaleza que deba presumirse no la habría adquirido el comprador si la hubiere conocido, podrá pedir la rescisión del contrato, a no ser que prefiera la indemnización correspondiente. Durante un año, a contar desde el otorgamiento de la escritura, podrá el comprador ejercitar la acción rescisoria o solicitar la indemnización.

Transcurrido un año, sólo podrá reclamar la indemnización dentro de un período igual a contar desde el día en que haya descubierto la carga o servidumbre.”

Conforme a esta disposición, para que el comprador pueda reclamar del vendedor las prestaciones que le concede la ley es preciso que concurren las siguientes condiciones:

1. Que la finca vendida estuviere gravada con alguna carga o servidumbre no aparente. Salvo en el caso de las servidumbres legales, para que se considere gravadas es preciso que la carga o gravamen estén inscritos en el Registro Público.
2. Que la escritura de venta no haga alusión de dicha carga o servidumbre, razón por la cual el comprador ignora la existencia de la misma.
3. Que el vicio jurídico de que adolezca la cosa vendida sea grave, es decir, que la carga o gravamen sea de tal naturaleza que deba presumirse que de haberlo conocido el comprador no habría comprado el inmueble; y
4. Que la acción se ejecute oportunamente. La acción caduca, tratándose de la rescisión: en un año, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura, y en dos años si reclama la indemnización, a partir del momento en que el comprador descubrió la carga o servidumbre.

Cumplidos los requisitos señalados el comprador tiene un derecho alternativo, similar al caso de la evicción parcial: puede pedir la rescisión del contrato, o la indemnización correspondiente.

Es importante señalar que si bien el vendedor responde, sea que actúe de buena o mala fe, en el caso del comprador la situación es distinta, ya que el derecho que la ley le concede parte del supuesto de que él ha actuado de buena fe, esto es, ignorando la existencia de la carga o servidumbre al momento de la venta, ignorancia, además que debe ser legítima, o sea justificada. Aún cuando el art. 1252 no lo establece, El Dr. Arroyo estima, con base en el art. 1289 del C.C. y las disposiciones relativas del Registro Público (art. 1753 y ss.), que no tiene ninguna responsabilidad el vendedor si el gravamen estaba inscrito con anterioridad al otorgamiento de la escritura de venta, pues en estas circunstancias, dado el carácter público de esta Institución, el comprador estaba en capacidad de conocerlo, ya que no estaba oculto. Si no lo conoció, fue por su culpa y, por tanto, debe sufrir las consecuencias de su negligencia. Obsérvese que el legislador exige para que la acción del comprador proceda, que la carga o servidumbre sea no aparente (art. 1252), que no esté a la vista, es decir, que esté oculta, lo que no

sucede cuando la carga ha sido inscrita, pues el registro es público. Si no está inscrita con anterioridad a la venta, la misma no existe para el comprador, le es inoponible, ya que los actos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a terceros.

Obligación de sanear los vicios redhibitorios.

Para que la obligación de sanear exista se requiere: a) que no haya pacto que libere al vendedor de la misma; b) que la cosa vendida tenga un vicio redhibitorio al momento de la venta; y, c) que el comprador ejerza la acción oportunamente. No todo vicio material que tenga la cosa vendida tiene el carácter de redhibitorio. *Son vicios redhibitorios aquellos defectos o vicios, generalmente materiales, de que adolece la cosa vendida (mueble o inmueble), que existiendo en ella al tiempo de la venta, y siendo ocultos, la hacen impropia para el uso a que se le destina, o disminuyen de tal modo este uso que, de haberlo conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella.*

Redhibitorio significa *volver a tener, poseer nuevamente*. Por consiguiente, debe tratarse de un vicio de tal magnitud que autorice al comprador para desistir del contrato y obligar al vendedor a que se haga cargo nuevamente de la cosa vendida y le devuelva el precio que pagó por ella. El C. civil se ocupa de estos vicios, dándole precisamente el calificativo de redhibitorios, en los artículos (1261, 1266, 1269l 1270, etc.)

Requisitos que deben cumplirse para que un vicio tenga carácter de redhibitorio.

- a. Debe ser oculto. Es oculto, en general, el vicio que no es manifiesto. Que no está a la vista. No se considera oculto el vicio, si a pesar de estarlo, el comprador **lo conoce**. Lo esencial es, que el vicio sea ignorado por el comprador. Por tanto, no es necesario que el vendedor lo conozca, él responde aunque esté de buena fe.
- b. Debe ser grave. El legislador exige que el vicio sea grave, puesto que no es posible que cualquier defecto de margen para que el comprador atente contra la estabilidad del contrato. Son graves (art. 1254), aquellos que hacen impropia la cosa vendida para el uso a que se le destina o disminuyen de tal modo este uso que, de haberlo conocido el comprador, no lo habría adquirido, o habría dado menos precio por ella.
- c. Debe existir al tiempo de la venta. Para que el vicio sea redhibitorio es preciso que hubiere existido al tiempo de la venta. Es justo que el vendedor responda de los vicios existentes al tiempo de la venta, de los que les sean imputables, y no

de los que sobrevengan con posterioridad a este momento. Con todo, se estima que para que resulte obligado basta con que el vicio exista en germen al momento de la venta, aunque sea después cuando se manifieste con toda su gravedad.

Efectos de los vicios redhibitorios.

El vendedor, al igual que en el caso de evicción, está obligado al saneamiento de los vicios redhibitorios, esté de mala o buena fe.

Cuando existe un vicio redhibitorio el comprador puede hacer uso, en forma alternativa, de dos acciones: de la redhibitoria y de la de reducción estimatoria.

La acción redhibitoria: Nuestro código la contempla en los arts. 1255, 1267 y 1270. Puede ser definida como la acción que tiene el comprador para desistir de la venta, de manera que mediante la restitución de la cosa comprada pueda exigir al vendedor que le reintegre el precio que pagó y le restituya los gastos que sufrió en razón de ella, cuando la misma adolece de vicios redhibitorios. Si el vendedor estaba de mala fe, puede exigir además que le sean indemnizados, además los daños y perjuicios que la venta le haya acarreado.

La acción estimatoria: Es la que tiene el comprador, cuando la cosa vendida adolece de vicios redhibitorios, para exigir una rebaja proporcional del precio a juicio de peritos. Entre estas dos acciones puede anotarse las siguientes diferencias: 1) en la redhibitoria el comprador persigue dejar sin efectos el contrato; en la estimatoria, por el contrario, persevera en él y sólo reclama una rebaja de precio. 2) en la redhibitoria, la ley de manera expresa atiende a la buena o mala fe del vendedor para determinar las indemnizaciones que debe sufragarle al comprador, en la estimatoria, en cambio, el Código guarda silencio 3) en la redhibitoria el comprador devuelve la cosa para que se le restituya el precio; en cambio en la estimatoria la retiene limitándose a solicitar una rebaja del precio a juicio de perito.

EXTINCIÓN DE LAS ACCIONES REDHIBITORIAS Y ESTIMATORIA.

a. Por renuncia. La misma puede ser expresa o tácita. La primera tiene lugar cuando se estipula expresamente que el vendedor no está obligado al saneamiento, pacto que es válido, salvo que se pruebe que éste procedió de mala fe. La renuncia es tácita cuando existiendo el vicio y conociéndolo el comprador, no intenta oportunamente la acción.

- b. Por caducidad. Nuestro Código dispone que ambas se extinguen al cabo de un año, contado desde la entrega de la cosa vendida (art. 1260), salvo que se trate de animales, en cuyo caso el plazo es de cuarenta días (art. 1267).

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

Al igual que el vendedor, el comprador también resulta obligado por la ley. Son dos sus principales obligaciones: a) recibir la cosa comprada y, b) pagar el precio. **Obligación de recibir la cosa vendida.** Nuestro Código civil no consagra de manera expresa esta importante obligación, por considerar que resulta obvio que si el vendedor está obligado a entregar la cosa vendida, esté recíprocamente el comprador obligado a recibirla. Y que, en consecuencia, las normas relativas a la entrega tengan aplicación para la recepción.

Tiempo y lugar para la recepción de la cosa. ¿Cuándo y dónde debe el comprador recibir la cosa vendida? Con relación a este respecto nada especial se dispone en la compraventa. Por lo tanto, debemos acudir a las reglas generales, según las cuales la cosa vendida deberá ser recibida en el momento y en el lugar que se hubiese estipulado. Aplicando por analogía el art. 1271, inciso 2º., deberá ser recibida en el tiempo y lugar en que deba hacerse la entrega. (V. arts. 1084 y 1085 C.C.)

El comprador estará en mora cuando sin causa justificada se niegue a recibirla en el momento y lugar pactado, o en aquel en que debe hacerse la entrega. Pero para que esto ocurra, con arreglo al art. 985 del C.C., *el vendedor deberá demostrar que ha cumplido o que ha estado llano a cumplir su obligación de entregar*, de modo que el comprador no pueda alegar la excepción del contrato no cumplido. Pero no está el comprador obligado a recibir la cosa, si por ejemplo, el vendedor quiere entregarla en un momento o lugar distinto a lo estipulado.

Cuando el comprador esté en mora culpable de recibir, el vendedor puede invocar el art. 1009 del Código civil, para exigirle, o que cumpla, es decir, que la reciba, o alegar la resolución del contrato, en ambos casos con indemnización de daños y perjuicios e intereses.

De acuerdo con las reglas generales, dos consecuencias más puede originar la mora de recibir del comprador:

1. Que quede obligado a indemnizarle al vendedor todos los gastos y los perjuicios que su mora le ocasione (art. 986 del C.C.) Es posible que el vendedor incurra en gastos para la conservación de la cosa, como el pago de alquiler de almacenes,

depósitos, etc. y que sufra perjuicios. En tal caso es justo que el comprador le indemnice.

2. En el cuidado de la cosa vendida, el vendedor responde de la culpa leve. Si bien se justifica que responda de esa especie de culpa mientras dure su obligación de entregar, sería injusto, que se le exija el mismo cuidado, si el comprador, sin causa justa, se constituya en mora de recibir.

Obligación de pagar el precio. Otra obligación del comprador, que es esencial, es la de pagar el precio convenido (arts. 1215 y 1271 C.C.) Como vimos, en principio la misma subsiste aun cuando la cosa perezca por caso fortuito, después de perfeccionado el contrato y antes de la entrega, conforme a los arts. 1222, 1068 y 981 del C.C.

Época y lugar para el pago del precio. El art. 1271 dice al respecto. “El comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijado en el contrato. Si no se hubieren fijado, deberá hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida”

En lo relativo a la época tenemos que a falta de estipulación en contrario, las obligaciones deben cumplirse de inmediatamente (arts. 998 y 1013). En cambio, el art. 1271 dispone que el pago del precio, a falta de estipulación, deberá hacerse en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida. Resulta así que estipulado un plazo para la entrega de la cosa, el mismo regirá sin necesidad de estipulación al respecto, para el pago del precio, y convenido un lugar para la entrega de la cosa, en él deberá hacerse el pago del precio. El pago del precio constituye la contrapartida de la entrega de la cosa vendida por el vendedor.

Derecho del comprador de suspender el pago del precio. Cuando el comprador es evicto, o sea, cuando es privado de la cosa comprada por sentencia firme, por un tercero que ha alegado derechos sobre ella anteriores a la venta (art. 1245), tiene derecho entre otras cosas, a que el vendedor le restituya el precio que tuviere la misma al momento de la evicción (art. 1248, ord. 1º.). En estas dos condiciones se justifica plenamente que si el comprador es perturbado o teme fundadamente ser evicto, y todavía no ha pagado el precio, suspenda su pago, a fin de evitar una inútil repetición de lo pagado y el riesgo consiguiente de perderlo. Ya que no cumple el vendedor que no asegura al comprador una posesión legal y pacífica de la cosa vendida (art. 1244, C.C.P.)

Según el art. 1273 deben ocurrir las siguientes condiciones: 1) que la cosa le haya sido entregada previamente al comprador. 2) que al momento de producirse la perturbación o el temor, este aún no haya pagado el precio. 3) que el comprador hubiere sido perturbado en la posesión o dominio de la cosa comprada, o tuviere “fundado temor” de serlo, por una acción reivindicatoria, hipotecaria o posesoria común, esto es por un tercero que alegue derechos sobre la cosa comprada; y 4) que el comprador no haya renunciado a este derecho.

Consecuencias de la falta de pago del precio. Si el comprador no paga u ofrece pagar el precio en el momento indicado, incurrirá en incumplimiento del contrato y podrá el vendedor, si ha cumplido (art. 985) exigir su pago u optar por la resolución (art. 1009).

En el caso de que se decida por esto último, tratándose de inmuebles, se requiere que el comprador sea requerido judicialmente, como requisito previo a la resolución (art. 1275, inc. 1º.). Si el vendedor opta por el cumplimiento y el comprador está en mora en el pago del precio, éste deberá pagar intereses, con arreglo al ordinal 3º., del artículo 1272.

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

VENTA DE COSA AJENA INMUEBLE

<http://www.notibraices.com/>

VENTA DE COSA AJENA INMUEBLE

Artículo 1227 Código Civil. *La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extinga por el lapso del tiempo. Tratándose de bienes inmuebles, la venta de cosa ajena es nula.*

De acuerdo al Dr. Dulio Arroyo, en el tema de la venta de cosa ajena nuestro C. civil sigue un criterio ecléctico, ya que estima válida la de muebles y nula la de bienes inmuebles, nulidad que ha sido admitida por la jurisprudencia. El Código de comercio considera que ambas son válidas (art. 740).

Algunos comentarios del Dr. Arroyo al inc. 2º. del art. 1227 que expresamente consagra, la nulidad de la venta de cosa ajena inmueble:

El artículo 1227, tomado del C. c. colombiano, que consideraba válida la venta de cosa ajena tanto mueble como inmueble, fue modificado por nuestro legislador.

¿Se justifica esta modificación? En concepto del Dr. Alfonso Correa García, sí. “El sistema de Registro de la Propiedad -dice- establecido en el país desde 1913, que hace imposible, respecto de inmuebles la venta de cosa ajena, es suficiente razón para justificar el inciso”. Para la Comisión Codificadora “esta reforma amolda la compra-venta de inmuebles a las disposiciones del Registro Público”.

Para el **Dr. Arroyo**, justificar la nulidad en base a los requisitos de nuestro sistema de Registro no es suficiente, ya que nosotros seguimos la teoría del título y el modo para el traspaso del dominio. Por tanto, el contrato es sólo el título, mientras que en materia de inmuebles la inscripción en el Registro equivale a la tradición, esto es, es el modo de adquirir. En consecuencia, la venta de cosa ajena inmueble, a pesar de nuestro sistema registral, es perfectamente posible, al igual que la de los muebles. Lo que resulta imposible, conforme a dicho sistema, es efectuar la inscripción, es decir, la tradición, ya que según el principio del tracto sucesivo que es piedra angular del Registro, para que el traspaso del dominio de los inmuebles se verifique es preciso que el tradente o transmitente sea dueño conforme al Registro, o sea, que tenga previamente inscrito a su nombre el bien cuyo dominio transfiere. Prueba de que dicha nulidad nada tiene que ver con la imposibilidad de realizar la inscripción, es que si el tradente no es dueño

conforme al Registro, la misma tampoco sería posible aun cuando se hubiese establecido que tal venta es válida.

Al Dr. Arroyo, le parece que razones de conveniencia práctica, el deseo de dar mayor seguridad a las relaciones jurídicas, pudieron justificar la exigencia del legislador de que al momento de verificarse la venta, ya el vendedor sea dueño del inmueble vendido, pues en esa forma no hay duda de que la inscripción podrá tener lugar.

Como el artículo 1227, no establece de qué nulidad se trata, resulta indispensable determinar la naturaleza de dicha nulidad. En concepto del Dr. Arroyo, es preciso distinguir: a) si el vendedor ha vendido la cosa como propia, la nulidad es absoluta, de acuerdo con el art 5º. del C.c. en relación con el 1227, ya que se trata de un acto prohibido por la ley; b) si el vendedor ha realizado la venta asumiendo la representación del dueño del inmueble sin tener tal representación, en tal caso la nulidad es relativa, de conformidad con lo establecido en el art. 1110, en relación con los arts. 5, 1227 y 1778, ord. 6º. del C.c.

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

PACTO DE RETROVENTA

<http://www.notibraices.com/>

PACTO DE RETROVENTA

La retroventa, conocida también como pacto de retracto o retracto convencional, se define como el pacto que se inserta a la venta y mediante el cual se establece que el vendedor se reserva la facultad de recobrar la propiedad de la cosa vendida, a su arbitrio, dentro de un plazo determinado, reembolsándole al comprador la cantidad que se estipule, o a falta de estipulación, la que éste hubiere pagado como precio.

Algunas legislaciones lo permiten y lo reglamentan, en cambio, la nuestra, lo prohíbe y es, por tanto, ilícito. (art. 1277, C.C.P.): *“Es prohibido el pacto de retroventa”*.

Sostiene el Dr. Arroyo, que hasta el primero de octubre de 1917 rigió en nuestro país el C.c. colombiano, y en dicha legislación este pacto es válido, tiene importancia distinguir, en un caso concreto, la fecha de celebración del contrato de venta, a fin de determinar la validez o nulidad del mismo.

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

CONTRATOS DE HIPOTECA Y ANTICRESIS

<http://www.notibraices.com/>

CONTRATO DE HIPOTECA Y LA ANTICRESIS

La hipoteca es un derecho real de garantía y de realización de valor, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente de pago de un crédito o préstamo) sobre un bien, (generalmente inmueble) el cual, aunque gravado, permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien gravado con la hipoteca, cualquiera que sea su titular en ese momento para, con su importe, hacerse pago del crédito debido, hasta donde alcance el importe obtenido con la venta forzosa promovida de los bienes hipotecados.

Sobre el origen histórico de la hipoteca

El término *hipoteca* es una expresión compuesta, que procede de la lengua griega clásica, derivada de las palabras *hypo* (debajo) y *teka* (cajón, caja); es decir, que la *hypo-teka* era para los griegos algo que estaba oculto, aquello que permanecía escondido debajo del cajón, puesto que no existen signos externos de su existencia, al no conllevar la exigencia de la posesión en favor del acreedor hipotecario para ser constituida. El bien hipotecado continúa perteneciendo y poseído por, el deudor hipotecario.

No obstante la regulación actual y la idea de la hipoteca es heredada del derecho romano. Concretamente, en la antigua Roma había dos formas principales de garantizar una deuda, con eficacia real:

- la *fiducia*, consistía en que el deudor trasladaba *cum creditore* la propiedad de un bien al acreedor para garantizar la deuda. Esta forma de garantía real generaba una gran desprotección para el deudor.
- la prenda o *pignus*, con una regulación muy parecida a la actual.

El perfeccionamiento posterior dio lugar, en ocasiones, cuando el deudor necesitaba sus bienes para poder pagar la deuda, a que la prenda fuera pactada sin desplazamiento de la posesión en favor del acreedor. Se utilizaba así para que los arrendadores de la tierra garantizaran el pago al arrendatario, ignorando sus aperos de labranza (que iban a necesitar en todo caso para trabajar, por lo que no podían cederse al acreedor).

Fue esta figura el germen de la hipoteca actual. Sin embargo, por motivos de seguridad jurídica, dado que por falta de posesión permanecía como carga oculta, no fue sino hasta el establecimiento de las Contadurías de hipotecas, luego convertidas en Registros de la propiedad, que trajeron el final de la hipoteca como carga oculta, mediante la publicidad registral, cuando empezó a utilizarse de forma generalizada, como gran dinamizadora del crédito territorial.

Características:

La hipoteca es ante todo un derecho real *de realización de valor, es decir, convertible en valor*, y como tal derecho real, que nace de un contrato, de modo que en el instante inicial, antes de su inscripción en el Registro de la propiedad, con la cual nace y adquiere la condición de derecho real eficaz frente a terceros, la hipoteca es simplemente un contrato. Las características en una y otra situación se resumen a continuación:

Como contrato:

- Es un *contrato nominado* o *típico*, ya que se encuentra reglamentado en la ley.
- Es un *contrato unilateral*, debido a que sólo se obliga el deudor hipotecario a transferir al acreedor hipotecario el derecho real de hipoteca, con valor de garantía. El acreedor no contrae obligación alguna.
- Es un *contrato accesorio*, porque supone la existencia de una obligación principal cuyo cumplimiento asegura (préstamo o crédito).
- Es un *contrato oneroso*, por regla general, en cuando produce equivalencia en las prestaciones.

Como derecho real:

- Es un derecho real de garantía, o sea, es un derecho que se ejerce sobre la cosa y no respecto a determinada persona, y no se ejerce de forma indirecta puesto que el acreedor hipotecario puede iniciar directamente la venta forzosa de la cosa hipotecada en caso de que el deudor hipotecario no cumpla la obligación garantizada con la hipoteca.
- Es un *derecho inmueble*, es decir, se ejerce sobre bienes raíces.
- Es un *derecho accesorio*, puesto que sigue la suerte del derecho principal al que garantiza, si la obligación principal es nula, la hipoteca constituida no es válida.
- El deudor hipotecario *no pierde la posesión de la cosa*.

- Constituye una *limitación al derecho de dominio o propiedad*, es decir, el deudor puede servirse del inmueble con la restricción de los derechos del acreedor hipotecario.

CONTRATOS CIVILES – TOMO I : DR. DULIO ARROYO C.

HIPOTECA: Es un derecho real, un gravamen, un principio de enajenación.

Requisitos del contrato: De acuerdo con los artículos 1548 y 1549 del C. civil los requisitos esenciales de los contratos de prenda e hipoteca son:

Art. 1548:

- a. Que se constituyan para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, es decir, son esencialmente accesorios;
- b. Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad a quien la empeña o hipoteca;
- c. Que las personas que constituyan la prenda o la hipoteca tengan libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla se hallen legalmente autorizadas al efecto.
- d. Que el bien hipotecado o pignorado sea enajenable.

Comentarios del Dr. Dulio Arroyo a los requisitos anteriores:

1. el requisito a), sin duda debe cumplirse.
2. el requisito b); está bien que la ley lo exija por tratarse la prenda y la hipoteca de un derecho real, un gravamen, un principio de enajenación. En cuanto a la hipoteca este requisito está en consonancia con los principios registrales.
3. el requisito c); la capacidad o disposición, es correcto por tratarse de constituir un gravamen, de dar nacimiento a un derecho real.
4. el requisito d); que el bien sea enajenable, su comentario es afirmativo por las mismas razones del comentario anterior. Además, observa que el artículo 1549 ni siquiera exige este requisito al momento de celebrarse los contratos de prenda e hipoteca, sino sólo cuando, al resultar vencida la obligación principal, vaya a procederse a la venta judicial del bien gravado.

Quinto requisito. Tanto la prenda como la hipoteca requieren, además, el cumplimiento de un quinto requisito esencial, pero no es común sino diferente en cada contrato. En la prenda civil debe tener lugar el desplazamiento del deudor al prendario, esto es, que éste debe entregar la cosa pignorada al acreedor o a un tercero designado de común acuerdo (art. 1554).

El contrato de hipoteca en nuestro Derecho es solemne, solemnidad que consiste en que conste por escrito, conforme a los arts. 1109, 1130 y 1131, ordinal 1º. del C.civil. Ahora bien, para que surja a la vida el derecho real de hipoteca es preciso que el contrato se inscriba en el Registro, y para ello es necesario que conste en escritura pública (arts. 1753 y 1756).

CONTRATO DE ANTICRESIS

Fuente: Contratos Civiles – Tomo I | Dr. Dulio Arroyo C.

En virtud del contrato de anticresis el acreedor adquiere un *derecho real que lo autoriza para percibir los frutos del inmueble del deudor anticrético, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses, si se debieren, después al del capital de su crédito y, en caso de incumplimiento a solicitar la venta judicial del bien y a cobrarse el importe de su crédito con preferencia.* (V. art. 1622 y ss. del C.C.P.).

Al igual que el arrendamiento, el derecho de anticresis le otorga un derecho de disfrute al acreedor sobre un bien ajeno.

Características de la anticresis:

- a. El acreedor anticrético tiene un derecho real sobre el bien gravado;
- b. El contrato de anticresis sólo puede tener por objeto bienes inmuebles;
- c. La anticresis es un contrato accesorio y de garantía.
- d. La anticresis es un contrato solemne, incluso doblemente solemne, pues para perfeccionarse requiere escritura pública inscrita;
- e. La anticresis puede ser un contrato gratuito u oneroso;
- f. En la anticresis la inscripción en el Registro tiene una triple función: es solemnidad del contrato; es constitutiva, esto es necesaria para que surja el derecho real, incluso entre las partes mismas, y es medida de publicidad.
- g. En la anticresis el bien objeto del contrato, puede quedar en manos del propio deudor o pasar a manos del acreedor o de un tercero designado por las partes;
- h. La anticresis es un acto de disposición, ya que la cosa es objeto de gravamen;
- i. En la anticresis, el acreedor anticrético disfruta en concepto de pago de una deuda, mediante el cobro de los intereses y la amortización del capital;
- j. La anticresis por ser un derecho real inmobiliario y enajenable, es hipotecable.

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

<http://www.notibraices.com/>

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O LOCACIÓN

FUENTE: CONTRATOS CIVILES – TOMO I, DR. DULIO ARROYO C.

CONCEPTO: El arrendamiento tiene una importancia enorme por ser uno de los contratos que a diario se celebran. No trae nuestro Código un concepto genérico del contrato de arrendamiento. Empero, los artículos 1294, 1295, 1296 y 1297 dan elementos suficientes para definirlo como *el convenio en virtud el cual las dos partes se obligan recíprocamente: la una (el arrendador) a conceder temporalmente el uso y/o goce de una cosa, o a prestar un servicio o a ejecutar una obra, y la otra (el arrendatario) a pagar por este uso y/o goce, obra o servicio, un precio cierto*. Con relación a las partes del artículo 1298 dice:

“Se llama *arrendador* al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y *arrendatario* al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar”.

SU CLASIFICACIÓN. De la definición anterior que dimos al arrendamiento resulta que éste puede tener por objeto bien el uso y/o goce de una cosa, la prestación de un servicio o la ejecución de una obra. De ahí que el mismo se clasifique: a) arrendamiento de cosas, b) arrendamiento de servicios y c) arrendamiento de obras, clasificación que consagra expresamente el artículo 1294 del C.C.

ARRENDAMIENTO DE COSAS.

“*En el arrendamiento de cosas –dice el artículo 1295- una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto*”. La primera se llama arrendador y la otra arrendatario. Con respecto a este tipo de arrendamiento vamos a considerar en primer lugar las normas del C.c. que lo regulan. Considerando primero las generales aplicables a cualquier arrendamiento civil de cosas, para considerar luego las disposiciones especiales relativas a los arrendamientos de inmuebles, distinguiendo si se trata de predios rústicos o de predios urbanos, para finalmente considerar la legislación especial que existe en materia de inmuebles urbanos (Ley 93 de 1973 y ss).

CARACTERES. El arrendamiento de cosas ofrece los siguientes caracteres: a) es un contrato nominado; b) principal; c) esencialmente bilateral; ch) esencialmente oneroso;

d) conmutativo; e) consensual; f) de tracto sucesivo; g) constituye un título de mera tenencia; h) es de duración temporal; i) de él emanan para el arrendatario meros derechos personales, aun cuando se trate de inmuebles y el contrato haya sido inscrito en el Registro Público; j) no es un contrato intuito personal sino patrimonial; k) por regla general constituye un acto de administración; l) es un contrato generalmente de naturaleza civil, pero excepcionalmente, puede ser mercantil, tal es el caso del arrendamiento de naves mercantes.

EL CONTRATO DEBE TENER CARÁCTER TEMPORAL. El Derecho moderno rechaza el carácter perpetuo del arrendamiento, dado que en tal caso vendría a constituir una verdadera enajenación. Aunque el C.c. habla en el artículo 1295 de “tiempo determinado”, hay que entender como observa CASTAN, esta frase en el sentido de que sea el arrendamiento temporal y no perpetuo, ya que el Código admite el supuesto de que no se pacte por tiempo determinado, como lo demuestran los artículos 1329 y 1333, para establecer las reglas sobre la duración del contrato para aquellos casos en que las partes no hayan fijado plazo.

¿Tiene algún límite en nuestro Derecho el plazo de duración del arriendo?.

Nuestro Código civil guarda silencio a este respecto. No obstante, estimamos que tiene aplicación en este caso el art. 287 de la Constitución Nacional que establece que “valdrán hasta un término de veinte años...las condiciones o modalidades que suspendan o retarden la redención de las obligaciones”. Tratándose de bienes nacionales el Cód. Fiscal art. 24) establece un término máximo para su arrendamiento, que es: para los muebles, de tres años; para los inmuebles urbanos, de cinco años, y para los inmuebles rústicos, de ocho años.

ARRENDAMIENTO DE COSAS CORPORALES Y DE COSAS INCORPORALES.

A. Arrendamiento de cosas corporales. Si bien el Código no hace referencia de manera expresa a la clasificación del arrendamiento de bienes muebles y bienes inmuebles, no hay duda de que la misma está implícita en el, aunque resulta evidente que le dedica especial atención a estos últimos.

Se trata de una clasificación muy importante. Por una parte, porque el arrendamiento de bienes muebles no tiene mayor trascendencia y no ofrece problemas, mientras que el de inmuebles sí; además, mientras que el primero queda sujeto exclusivamente a las normas del C. civil, el segundo está sujeto a una legislación especial aplicable tanto a los rústicos (Código Agrario), como a los urbanos en ciertos casos. (V. Ley 93 de 1973).

El arrendamiento de bienes inmuebles se clasifica en arrendamiento de predios rústicos y de predios urbanos, clasificación que sí consagra de manera expresa el Código (V. el epígrafe del Capítulo II del Título VI del Libro IV). El primero, a su vez puede revestir la forma de un contrato de colonato, o de un contrato de aparcería o medianería, como oportunamente veremos. Por su parte el arrendamiento de predios urbanos tiene que ver con el arrendamiento de locales de alquiler, y puede ser a) alquiler para habitación; b) para uso profesional; c) para uso comercial; ch) para uso industrial y, d) para actividades docentes. Tratándose de locales de habitación hay que distinguir las viviendas de interés social de las que no lo son (V. leyes 93 y 104 de 1973).

B. Arrendamiento de cosas incorpóreas. Aunque el Código no dice expresamente que el arrendamiento puede tener por objeto cosas incorpóreas, o sea, derechos, no hay duda de que ello es posible.

1. Porque el art. 295 emplea el término “cosas” sin distinguir y, por consiguiente, hay que entenderlo en sentido amplio, comprensivo tanto de cosas corporales como de las incorpóreas.
2. Porque el legislador únicamente excluye las cosas fungibles (art. 297), debiendo entenderse por tales las consumibles.
3. Porque algunas de sus disposiciones expresamente admiten el arrendamiento de derechos. Así los artículos 466 y 482 autorizan al usufructuario para que de en arrendamiento su derecho de usufructo.

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO DETERMINADO Y POR TIEMPO INDETERMINADO.

Mencionamos antes que el Derecho moderno no tolera el arrendamiento perpetuo, ya que éste vendrá a suponer en el fondo una enajenación. De allí que siempre debe tener carácter temporal. Es algo de su esencia. Dentro de esta temporalidad el mismo puede ser por tiempo determinado o por tiempo indeterminado o indefinido, a excepción del arrendamiento de predios urbanos que deben ser siempre por tiempo determinado (v. art. 5 de la Ley 93 de 4.10.1974), tratándose de los que están sujetos a dicha ley.

¿En qué casos se entiende que el arrendamiento es por tiempo determinado en nuestro derecho?. La situación no resulta clara, de conformidad con el art. 1322 del C.c., en tres casos el arrendamiento es por tiempo indeterminado: a) cuando el tiempo de su duración aparezca fijado expresamente por las partes (plazo expreso); b) cuando resulta del servicio especial a que se destina la cosa (v. art. 1013: plazo tácito); y, c)

cuando es fijado por la costumbre. Fuera de estos tres supuestos debe entenderse que el contrato es por plazo indeterminado. Por otro lado, otras disposiciones del mismo Código civil (arts. 1316, 1320, ord. 1º., 1329 y 1333), establecen un criterio distinto, ya que consideran que en todo caso el contrato es por tiempo determinado, porque si las partes no establecen expresamente el plazo, lo fija subsidiariamente la ley.

El Dr. Arroyo formula estas observaciones, y hacer constar que se trata de un asunto de gran importancia no sólo para la terminación del contrato, sino en especial para lo relativo al desahucio y al lanzamiento. Así: a) cuando el arrendamiento es por plazo determinado no puede una de las partes, por su voluntad unilateral, ponerle término, lo que sí es posible cuando el plazo es indeterminado. En este caso el arrendador puede lograrlo acudiendo a la figura del desahucio o requerimiento; b) en el primer caso, como el contrato está sujeto a un plazo o término extintivo, vencido éste el mismo concluye por el solo ministerio de la ley (V. art. 1316), en el segundo para que ello ocurra es preciso que el arrendador acuda al desahucio o requerimiento, en cuyo caso se entiende que el contrato concluye cuando se vence el término del desahucio (V. art. 1320, ord. 1º. Y 1322); c) cuando el contrato es por plazo determinado, si vencido éste el arrendatario no desaloja la finca arrendada, el arrendador puede solicitar directamente el lanzamiento sin tener que acudir al desahucio o requerimiento previo (V. arts. 1316 y 1320, ord. 1º.), como si debe hacerlo cuando el contrato es por plazo indeterminado.

Estos principios sufren alteraciones tratándose de arrendamientos urbanos, como se verá cuando se analice la legislación especial que rige la materia, esto es, los sujetos a la Ley 93 de 1973.

REQUISITOS DEL CONTRATO.

Requisitos Propios o Especiales: Son a) el uso o goce de un bien ajeno por parte del arrendatario; b) que no haya traspaso del dominio a éste; c) su carácter temporal; ch) la obligación que tiene el arrendatario de restituir en identidad la cosa arrendada al final del arrendo, y, d) el pago por éste de un precio cierto.

Requisitos Generales o Comunes. El consentimiento, el objeto, la causa y la capacidad,

EI CONSENTIMIENTO. El arrendamiento de cosas es un contrato generalmente consensual. Para su perfeccionamiento basta, el mero acuerdo de voluntades de las

partes contratantes. Así resulta del art. 1295, y de los arts. 1306, ordinal 1º. y 1307, ordinal 1º.)

¿Es solemne en algún caso, y de ser así cuál solemnidad?. Si bien el artículo 1131 dice que “Deberán constar por instrumento público. . . 2) Los arrendamientos de bienes inmuebles por seis o más años, siempre que deban perjudicar a terceros”, fácil resulta advertir que en este caso la escritura pública no constituye solemnidad del contrato, ya que la misma consiste en que éste por ESCRITO, según resulta de los arts. 1109 (inciso 2º.) y 1130, inciso final, del C. civil, que dicen:

“Artículo 1109.....

Se exceptúan los actos y contratos enumerados en el artículo 1131, los cuales no se perfeccionan mientras no consten por escrito....”

“Pero para que el contrato tenga existencia legal se necesita que el consentimiento conste por escrito en los casos en que el contrato sea de los que enumera el artículo siguiente”. (art. 1130, inciso final).

Para que se dé el supuesto contemplado en el ord. 2º. del art. 1131 es preciso que concurren tres condiciones: a) que se trate de un arrendamiento de bienes inmuebles; b) que el mismo tenga señalada una duración de seis años o más, y c) que el contrato deba perjudicar a terceros, esto es, que sea susceptible de inscripción en el Registro. Observe que conforme al art. 1131, el contrato debe constar por instrumento público únicamente cuando el arrendamiento sea por seis años o más. Por lo tanto, si es por un tiempo menor dicha norma no se aplica. No obstante, en nuestro derecho todo arrendamiento de un bien inmueble es inscribible en el Registro, si las partes contratantes así lo desean.

¿Es solemne también en el caso de los arrendamientos urbanos?. Aunque el art. 5 de la Ley 93 de 1973 establece que “Todo contrato de arrendamiento deberá formalizarse por escrito”, nos parece que no se trata de una solemnidad, esto es, de un requisito indispensable para la existencia del contrato.

El OBJETO. Lo constituye para el arrendador, la cosa arrendada, y para el arrendatario, el precio, siendo ambos elementos de la esencia del contrato.

La cosa arrendada. Nada especial establece el C.c. respecto a los requisitos que la misma debe reunir. Por tanto, conforme a las reglas generales, debe ser lícita, real o posible y determinada o al menos determinable (arts. 1122 y 1124)

¿Todas las cosas pueden ser objeto de arrendamiento?. En principio, pueden serlo todas las que sean susceptible de goce, ya sean corporales o incorporales (derechos), salvo:

- a) Las que estén fuera del comercio, como los derechos personalísimos, de uso y habitación, de pedir alimentos, etc. (V. arts. 242 y 508). Empero, debemos advertir que lo fundamental es que el disfrute de la cosa esté en el comercio.
- b) **Las cosas consumibles**, mal calificadas por el art. 1297, dándole el nombre de fungibles a las consumibles, esto es, a las que se consumen con el primer uso que se haga de ellas conforme a su naturaleza. Es lógico que estas cosas no puedan ser objeto de contrato dado que el arrendatario debe devolver la cosa arrendada en identidad, y ello resultaría imposible si la cosa es consumible. No obstante, excepcionalmente estas cosas pueden darse en arrendamiento cuando se ceden para un uso distinto al natural, que no las consuma, v. gr. frutas o verduras que se arriendan para ser exhibidas.
- c) Las cosas fungibles, o sea, aquéllas que pueden ser sustituidas por otras en cumplimiento de una obligación, las que tiene igual poder liberatorio y que en el tráfico se determinan contándolas, pesándolas o midiéndolas, sólo pueden ser objeto de este contrato cuando las partes las individualicen, las especifiquen, esto es, le den el carácter no fungibles.
- d) Las servidumbres, con independencia del predio a que pertenecen, dada su naturaleza indivisible (arts. 516, 517, 1569, ord. 5º. del C.C.).
- e) Las cosas que son de propiedad del arrendatario. El arrendamiento se caracteriza porque debe recaer sobre una cosa que no le pertenezca al arrendatario. Y es que en caso de pertenecerle a éste, carecería de causa su obligación de pagar el precio.
- f) En el arrendamiento de derechos es preciso que éstos sean fructíferos, es decir, capaces de goce o utilidad.

El Precio: Debe cumplir los requisitos generales o comunes al objeto de todo contrato (art. 1122 y ss.). Puede consistir en dinero o en especie, v. gr, en los frutos propios de la cosa arrendada, abonos, etc., de acuerdo con lo estipulado en el contrato (art. 1307, ord. 1º.). Nuestro Código civil en el art. 1295 sólo exige que sea cierto, es decir, determinado o determinable en su cuantía. Se trata de un requisito de la esencia, de manera que si no se cumple no habrá legalmente un contrato de arrendamiento.

Cuando el precio se paga periódicamente se llama renta; pero nada impide que las partes acuerden pagarlo en forma distinta. Tratándose de un arrendamiento de inmuebles rústicos es importante distinguir la forma de pago del precio, ya que de ello va a depender que se trate de un contrato de colonato o de un contrato de medianería.

LA CAUSA. Tratándose de un contrato esencialmente oneroso, la causa será para cada parte contratante la prestación o promesa de una cosa por la otra parte, de acuerdo con las reglas generales, (V. arts. 1125 a 1128 del C.C.)

LA CAPACIDAD. En principio rigen las reglas generales relativas a la capacidad, tanto para ser arrendatario como para ser arrendador. Con respecto a este último, es preciso tener en cuenta lo dispuesto en los arts. 450, ord. 4º. y 1300 del C.C. En base a ellos puede sostenerse que aun cuando los administradores de bienes ajenos (tutores y padres de familia) puedan dar en arrendamiento los bienes que administran, les está prohibido arrendarlos por más de cinco años si son rústicos, y por más de tres, si son urbanos, y por más del tiempo que le falten a dichos menores para llegar a la mayoría de edad. El mandatario requiere un mandato con facultades especiales (el cual necesariamente debe ser expreso), en iguales circunstancias para arrendar los bienes del mandante. En nuestro concepto el incumplimiento de esta exigencia daría lugar a que el contrato le sea inoponible a éste último.

No es preciso que el arrendador sea propietario del bien que da en arrendamiento. Basta con que tenga derecho a el uso o el goce del mismo para que pueda válidamente arrendarlo, a no ser que haya pacto en contrario.

PUBLICIDAD. Conviene determinar cuáles son las formalidades que exige la ley para que el contrato sea oponible a terceros, esto es, para que tenga la debida publicidad. Conviene distinguir si el mismo tiene por objeto bienes muebles o inmuebles. En el primer caso **consideramos que es preciso que tenga fecha cierta.**

¿En materia de inmuebles? ¿Lo es el otorgamiento de instrumento público, como pudiera pensarse en base al ord. 2º. del art. 1131?. No, los arts. 1301, 1324 y 1764, inciso final, son claros, concordantes y terminantes en el sentido de que **en tal caso el contrato sólo es oponible a terceros cuando se inscribe en el Registro de la Propiedad.**

“Artículo 1301. Con relación a terceros, no surtirán efectos los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro Público”.

Artículo 1324. El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en el Título del Registro Público.

“Artículo 1764. En la primera sección del Registro Público, se inscribirán:

1º.

2º.

Los títulos que versen sobre arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse; pero sólo perjudicarán a terceros si hubiesen sido inscritos”.

Este principio tiene una excepción tratándose de arrendamiento de predios urbanos, sujetos a la Ley 93 de 1973, en los cuales no es necesaria la inscripción para que el contrato sea oponible a los adquirientes del inmueble enajenado vigente el arriendo (V. arts. 17 y 42, inc. final, de la citada ley).

EFFECTOS DEL CONTRATO. Perfeccionado el contrato produce efectos entre las partes contratantes. **Para** que afecte a terceros, tratándose de inmuebles, debe inscribirse y, si se refiere a muebles, debe tener fecha cierta. (V. art. 1662, inciso final del c.c.).

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Las mismas las consagra el art. 1306, y son fundamentales tres:

1. **Obligación de entregar la cosa arrendada al arrendatario.** Se trata de una obligación de la esencia del contrato. La entrega, en este caso, consiste en una entrega material de la cosa, que se hace a título de mera *tenencia*. No constituye tradición, traspaso del dominio, como en la venta y, por tanto, se trata de una obligación de hacer, de carácter indivisible.

a) Tiempo de entrega. Rigen las reglas generales. Si el arrendador no cumple oportunamente su obligación de entregar, es decir, si está en mora, el arrendatario puede hacer uso del derecho que consagra el art. 1308 del C.C., el cual, como se puede observar, contempla la condición resolutoria tácita, con la diferencia que no concede del derecho de cobrar intereses (V. art. 1009).

b) Con respecto al lugar y modo de entregar. Rigen las reglas generales, o sea, las relativas al pago. En todo caso la cosa deberá entregarse en buen estado (art. 1058).

c) Forma de entrega. La entrega puede hacerse por cualquiera de los medios hábiles que señalan los arts. 1232, 1233, 1234 del C. civil. Si se trata de inmueble la inscripción no equivale a la tradición ya que el arrendamiento no transfiere el dominio sino constituye un título de mera tenencia. La inscripción constituye únicamente medida de publicidad (arts. 1301, 1324 y 1764, inc. final).

d) Qué comprende la entrega. La cosa arrendada y sus accesorios.

2. **Obligación de mantener la cosa en estado de servir el fin para el cual fue arrendada.** Para cumplir con este propósito el arrendador está en la obligación de efectuar las reparaciones necesarias, o sea, las que la cosa requiera para su conservación. Por su parte, el arrendatario tiene la obligación de poner en conocimiento del arrendador la necesidad de las mismas, con la urgencia del caso (art. 1131, inc. 2º.), y de hacer las reparaciones locativas o menores. Las reparaciones útiles y las voluntarias o de puro lujo o recreo, no está obligado a hacerlas el arrendador. Si el arrendatario las hace, no tiene derecho a indemnización y sólo está facultado para retirarlas, si le es posible hacerlo, sin causar perjuicio o daño a los bienes (arts. 1325 y 471).

3. **Mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada por todo el tiempo que dure el contrato.** Se trata de una obligación de tracto sucesivo, en cuanto se prolonga por todo el tiempo que dure el contrato. Para el mejor estudio de la misma, el Dr. Arroyo, las clasifica en obligaciones de carácter negativo y obligaciones de carácter positivo

- **Obligaciones negativas.** Son dos: 1) Abstenerse de mudar o cambiar la forma de la cosa arrendada (art. 1309), 2) abstenerse de realizar actos que impidan o perturben el uso y goce de la cosa a que tiene derecho el arrendatario. Sin embargo, si se trata de reparaciones urgentes, el arrendador puede hacerlas, sin perjuicio del derecho que el art. 1310 le otorga al arrendatario.

- **Obligaciones positivas.** Ellas se refieren a la obligación de saneamiento que tiene el arrendador, de acuerdo con el art. 1305, que remite a las normas de la compraventa. Tales obligaciones son:

1. **Sanear la evicción**, es decir, ampararlo de las perturbaciones de terceros que aleguen derechos sobre la cosa arrendada. De las de mero hecho no está obligado a responder el arrendador, de ellas deberá defenderse el propio

arrendatario, al cual la ley le otorga, a pesar de ser en nuestro derecho un mero tenedor, acción directa contra el perturbador (art. 1312). Según esta disposición “no existe perturbaciones de hecho cuando el tercero, ya sean las autoridades administrativas o ya un particular ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde”.

2. **Sanear los vicios** ocultos o redhibitorios que aparezcan durante la vigencia del contrato, de acuerdo con las reglas de la compraventa (arts. 1305 y 1254), pues sobre el arrendador pesa la obligación de conservarla en buen estado. Según el art. 1305 “En los casos en que proceda la devolución del precio se hará la devolución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa”.

DERECHOS DEL ARRENDADOR. Las obligaciones del arrendatario constituyen derechos recíprocos para el arrendador. Cuando este solicite el lanzamiento del arrendatario por falta de pago del precio convenido, podrá, además, para seguridad de su crédito y del cobro de las otras indemnizaciones a que tenga derecho, pedir, junto con el lanzamiento, la retención de los bienes del arrendatario, con arreglo a lo dispuesto en los art. 1320, ordinal 2º. del Código Civil y 1402 del Código Judicial. Sin embargo, el ejercicio del derecho de retención no procede tratándose de inmuebles destinados a habitación (v. art. 51 de la Ley 93 de 1973). Puede también acudir al desahucio o requerimiento para ponerle término al contrato cuando procede.

El arrendamiento no priva al arrendador del derecho de enajenar el bien arrendado, sin perjuicio de los derechos del arrendatario, si es el caso (V. arts. 1301, 1324 y 1764, inc. final del c.c.).

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. El art. 1307 enumera las principales obligaciones del arrendatario, el Dr. Arroyo, agrega algunas más que el Código contempla en otras disposiciones. Las obligaciones que la ley le impone son las siguientes:

- a. Pagar el precio del arrendamiento (renta) en los términos convenidos (art. 1307, ord. 1º).
- b. Usar la cosa arrendada en la forma convenida, según el destino de ésta y, en su defecto, según la costumbre del lugar. El incumplimiento de esta obligación autoriza al arrendador para pedir la resolución del contrato. (art. 1321, ord. 2º.) Cuidar de la cosa arrendada con la diligencia de un buen padre de familia. (art. 1307, ord. 2º.) El arrendatario responde, en el cuidado de la cosa, de la culpa leve (art. 34)

- c. Debe pagar los gastos que ocasionen la escritura (art. 1307. ord. 3º.), salvo pacto en contrario.
- d. Es responsable del deterioro o pérdida, a no ser que pruebe que ésta se ocasionó sin culpa suya, ni la de su familia ni de las personas que de él dependan. (art. 1315), o sea, que la culpa se presume.
- e. Debe poner en conocimiento de la arrendador oportunamente las reparaciones (necesarias) que requiera la cosa para su conservación y toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada. (art. 1311)
- f. Debe tolerar las reparaciones urgentes de la finca, en los términos previstos en el art. 1310.
- g. Deber restituir la cosa arrendada al final del arriendo, en el estado en que la recibió (arts. 1313 y 1314). Naturalmente esta obligación presupone que la cosa le ha sido entregada al arrendatario, y que él no puede alterarla ni modificarla. Salvo prueba en contrario, y a falta de expresión del estado en que le fue entregada, se presume que la recibió en buen estado.

DERECHOS DEL ARRENDATARIO. Las principales obligaciones que la ley le impone al arrendador, se constituyen a su vez en derechos para el arrendatario. Por ello vamos a limitarnos a considerar: a) la naturaleza del derecho del arrendatario; b) el subarriendo y, c) la cesión del arriendo,

1. El arrendatario no tiene un derecho real sobre la cosa arrendada, sino mero derecho personal. No cabe duda que tratándose del arrendamiento de bienes muebles y del de inmuebles, cuando el contrato no ha sido inscrito en el Registro, el arrendatario tiene un mero derecho personal.

Las dudas surgen tratándose de arrendamientos de inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad. Y ello porque en este caso el contrato no sólo es oponible al adquirente o comprador del inmueble arrendado sino erga omnes, según los artículos, 1301, 1324 y 1764, inciso final.

En resumen, podemos afirmar que el arrendamiento de inmuebles inscritos constituye un derecho personal, que tiene el efecto real de ser oponible erga omnes. Resulta conveniente atribuirle a este derecho naturaleza real, a fin de darle mayor fuerza y estabilidad a los derechos del arrendatario

2. Entre los derechos que puede disponer el arrendatario está el de **subarrendar la cosa arrendada**. La definición del Dr. Arroyo este derecho es la siguiente: *“un contrato de arrendamiento que el arrendatario celebra con un tercero con respecto a la misma cosa arrendada”*. Constituye un subcontrato, en este caso, el arrendatario desempeña dos roles: con respecto al arrendador es arrendatario, pero con respecto al subarrendatario es subarrendador. Nuestro Código lo autoriza, salvo pacto en contrario, ya que el artículo 1302 dispone.

“Cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar, en todo o en parte, la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato con el arrendador.”

Tratándose de arrendamientos urbanos regidos por la Ley 93 de 1973, se consagra un principio distinto: “en el caso de inmuebles destinados a habitación, deberá contar con el consentimiento previo y expreso del arrendador; en cambio en los locales destinados a uso comercial, profesional, industrial y docente el arrendatario puede subarrendar sin autorización del arrendador”.

Terminado el arrendamiento concluye el subarrendamiento, ya que no puede subsistir sin aquel.

3. **Cesión de arrendamiento**. Este es otro de derecho del cual puede disponer el arrendatario. Conviene señalar que la subrogación en el contrato de arrendamiento, es decir, cuando el arrendador o el arrendatario es sustituido por un tercero, puede tener su origen en la ley o en un convenio. Un ejemplo del primer supuesto se da cuando se vende una finca arrendada y el comprador debe respetar el arrendamiento (V. art. 1324 del c.c.); y del segundo cuando con el consentimiento del arrendador, el arrendatario le cede o le traspasa el contrato a un tercero, esto es sus derechos y obligaciones.

En la cesión de arriendo hay una verdadera cesión del contrato, en este caso, del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario a un tercero, que se subroga en la posición jurídica de aquél (el arrendatario) íntegramente, o sea, adquiriendo todos sus derechos y todas sus obligaciones frente al arrendador. El arrendatario ceden sale de la relación jurídica y su lugar lo ocupa el cesionario, que lo subroga, creándose entre él, en su carácter de nuevo arrendatario, y el arrendador, una relación jurídica directa, igual a la primitiva, ya que en este caso

la misma se mantiene inalterable, pues sólo tiene lugar un cambio de arrendatario.

Es bueno recordar que la cesión de arrendamiento siempre requiere del consentimiento del arrendador, salvo la excepción consagrada en el art. 22 de la Ley 93 de 1973. Además la cesión de arriendo siempre es total.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El contrato de arrendamiento de cosas termina, por las causas comunes a todos los contratos (V. arts, 1308 y 1321). Vamos a ocuparnos de aquellas causales a las cuales el C.C., alude de manera expresa, por ejemplo, el vencimiento del plazo, la extinción del derecho del arrendador, bien por la venta de la cosa arrendada, expropiación, la muerte de una de las partes, etc.

CUMPLIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO. Según el artículo 1323 “fuera de los casos mencionados en los artículos 1320 y 1321, tendrá el arrendatario derecho a aprovechar los términos establecidos en los artículos 1329 y 1333”. Por otra parte el art. 1316, dispone “si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado si necesidad de requerimiento”. Esto sin perjuicio de que opere la tácita reconducción. Es importante determinar cuando el contrato es por tiempo determinado, ya que sólo en este caso concluye sin necesidad de requerimiento o desahucio, como también se denomina.

El Dr. Arroyo estima que a pesar de lo dispuesto en los artículo 1322 y 1333 del C.civil (que expresamente establecen que el contrato termina sin necesidad de requerimiento no sólo cuando el plazo es fijado expresamente por las partes, sino también cuando es tácito, fijado por la costumbre o la ley), ha sido el querer del legislador que el contrato sólo sea de plazo determinado cuando éste ha sido estipulado por las partes, ya que en los otros supuestos ha exigido como requisito previo el requerimiento o el desahucio para su terminación (V.art. 1320, ord. 1º.)

La nueva Ley (93 de 1973) de arrendamientos urbanos establece que el contrato debe ser siempre de plazo determinado el cual debe ser expreso y constar por escrito. Dicho término no podrá ser menor de tres (3) años. (V. arts. 5 y 9).

Lo anterior es de enorme importancia práctica, en este caso el arrendador puede pedir, sin que medie desahucio o requerimiento previo, el lanzamiento del arrendatario (V. art. 1320 del C.C.). No así tratándose de arrendamientos urbanos sujetos a la Ley 93 de 1973. Y es que a pesar de que el contrato es por tiempo determinado, vencido el término, el arrendatario, si está al día en el pago de la renta, tiene derecho a que el

arrendador le prorrogue el contrato por tres años. Es más, según dicha Ley, si se dan dos condiciones, esto es, el deseo del arrendatario de continuar el arrendamiento y la circunstancia de que al vencerse el término del contrato esté al día en el pago de la renta, dicha prórroga opera automáticamente (arts. 9, 10, 28, ord. 2º., ord. 3º., 4º.), lo que hace inoperante la figura de la tácita reconducción admitida por el C. civil (V. art. 42 de la Ley 93 de 1973).

TÁCITA RECONDUCCIÓN. Con motivo de la terminación por expiración del término, la ley contempla un caso excepcional, conocido con el nombre de tácita reconducción, en el cual, vencido éste, si bien el contrato original concluye, la ley entiende, si se cumplen ciertos requisitos, celebrado tácitamente un nuevo contrato entre las partes. De allí que pueda decirse que la tácita reconducción no es más que un nuevo contrato de arrendamiento consentido tácita o presuntamente por las partes.

Los arts. 1317 y 1318 de nuestro Código Civil dicen:

“Artículo 1317: si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1329 y 1333, a menos que haya precedido requerimiento”.

“Artículo 1318: en el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella, las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad de un contrato principal”.

De estas disposiciones resulta que para que se dé el fenómeno de la tácita reconducción se requiere:

- a. Que se trate de un arrendamiento de inmuebles rústicos o urbanos sujetos a las normas del C. civil, v.gr. tratándose de locales de uso comercial, industrial, profesional o docente, de conformidad con el art. 42 de la Ley 93 de 1973.
- b. Que el contrato esté sujeto a término.
- c. Que haya expirado el término. Por tanto, no proceda la tácita reconducción si antes de vencerse dicho término las partes prorrogan el contrato.
- d. Que al terminar el contrato permanezca el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada. Como se advierte la propia Ley reconoce que el contrato original ha terminado.
- e. Que lo haga con aquiescencia del arrendador
- f. Que no haya precedido requerimiento, o desahucio o sea, una manifestación de voluntad hecha por el arrendador al arrendatario, dando por terminado el

arrendamiento, la cual debe ser judicialmente (arts. 1385 y ss, del Código Judicial).

Conviene insistir que, en nuestro Derecho, la tácita reconducción no constituye una simple prórroga del contrato primitivo, sino un nuevo contrato, consentido tácitamente por las partes. De ello se deriva:

1. Que como el contrato original ha concluido, se consideran extinguidas las obligaciones y garantías accesorias otorgadas por un tercero para la seguridad del mismo.
2. Que como las partes nada han dicho sobre el tiempo de duración del nuevo contrato, y el contrato primitivo ha concluido, la ley entra a llenar esta laguna, así: si se trata de predios rústicos, el nuevo contrato dura el tiempo necesario para la recolección de los frutos, y, si es urbano, por un término igual al establecido en el contrato primitivo para el pago del precio (V. arts. 1317, 1329 y 1333).
3. En todo lo demás, el nuevo contrato se sujeta a las estipulaciones del contrato primitivo.

La tácita reconducción se distingue de la prórroga del arrendamiento así: a) en la primera se considera celebrado un nuevo contrato; en la segunda no; b) en la primera se considera que vencido el plazo el contrato original ha terminado; en el segundo no termina, ya que se prorroga; c) la primera tiene como única fuente el convenio tácitamente consentido; la prórroga puede tener por fuente el convenio o la ley; d) en la primera el contrato primitivo sufre variaciones, como antes vimos, en la segunda no.

EL DESAHUCIO O REQUERIMIENTO. Esta es otra figura jurídica que desempeña un papel de gran importancia en los arrendamientos de inmuebles, principalmente si éstos son por plazo indeterminado. Etimológicamente desahucio, del verbo latino dejicio, significa lanzar, arrojar, equivale, pues a, lanzamiento.

Para nuestro C. civil el desahucio o requerimiento es la notificación o aviso anticipado, que en un arrendamiento de inmuebles por plazo indeterminado o en otros casos en que la ley lo exija, una de las partes hace del conocimiento de la otra, su resolución o deseo de dar por terminado el contrato (V. arts. 1322 del c.c.). Se trata de una facultad que pueden ejercer ambas partes, conforme al art. 1322 citado del c.c.; empero, el nuevo Código Judicial sólo le concede la facultad de desahuciar al arrendador, y el desahucio tiene siempre carácter judicial (V. arts. 1385 a 1390).

Conforme a nuestro C.C., el desahucio (art. 1322), viene a ser una figura jurídica distinta del lanzamiento, concebido este último como la acción de que dispone exclusivamente el arrendador, para obtener por la vía judicial que el arrendatario desaloje la finca arrendada, cuando media causa legal para ello. (V. art. 1320 del C.c. y el art. 40 y ss. de la Ley 93 de 1973). Como se observa, aquí se trata de una facultad, de una acción, que solo el arrendador puede ejercer y que tiene carácter judicial.

¿En qué casos tiene que efectuarse el desahucio?. El art. 1385 del C. Judicial se remite al código civil. Por regla general, cuando el contrato es por plazo indeterminado (art. 1322), pues como es obvio, y así lo establece expresamente el art. 1316 del c.c., “Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento”, es decir, de desahucio.

También si el contrato termina por otras causas. Decimos que por regla general, porque hay casos (v. art. 9 y 46 de la Ley 93 de 1973) en que siendo el arriendo por plazo determinado la ley exige del desahucio para ponerle término. Ahora bien el desahucio debe darse oportunamente, es decir, con la debida anticipación. El art. 1385 del C. judicial indica cual es la misma,

Desahucio.

“Art. 1385. La notificación o aviso del desahucio que conforme a la ley civil deba hacerse, se formulará judicialmente con la anticipación de un período de tiempo igual al que regule los pagos; pero si en el contrato no aparece fijado dicho período, o ha sido verbal, la anticipación será de un mes para los inmuebles urbanos y de tres meses para los inmuebles rústicos, salvo disposición legal en contrario.

.....”

Tratándose de arrendamientos urbanos regulados por la Ley 93 de 1973, se dictan normas diferentes en atención a si se trata de locales destinados a habitación, que quedan sujetos al procedimiento que señala la propia Ley, siendo de competencia de las Comisiones de Vivienda todo lo relativo a desahucio y lanzamiento (arts. 40 a 51), mientras que tratándose de locales comerciales, profesionales, industriales y docentes, dichas acciones son de competencia de la jurisdicción ordinaria y se sujetan a otras normas (art. 42).

EL LANZAMIENTO. Podemos decir que es la acción que la ley le concede al arrendador, en un arrendamiento de inmuebles, para obligar al arrendatario, por la vía

judicial, a que desaloje la finca arrendada y se la restituya, por haber concluido el contrato del arrendamiento, o el término del desahucio, por estar el arrendatario en mora en el pago de la renta, o porque, a pesar de estar vigente el contrato, la ley lo autoriza para lanzarlo al existir una justa causa para la terminación del arriendo (V. arts. 1316 y 1320 del C. civil y 1391 del Cód. judicial).

De la definición anterior resulta:

- a. Que el lanzamiento constituye una acción que da origen a un juicio;
- b. Que esta acción la ley se la concede al arrendador exclusivamente;
- c. Que sólo procede tratándose de bienes inmuebles;
- d. Que tiene por objeto lanzar, esto es, obtener el desalojo del arrendatario de la finca arrendada, a fin de que el arrendador pueda entrar en posesión de ella;
- e. Tiene un radio de acción más amplio que el desahucio pues procede:
 - Cada vez que por algún motivo el arrendamiento haya concluido y el arrendatario se niegue a desocupar sin justa causa la finca arrendada; por ej., si el contrato es declarado nulo o resuelto, si ha concluido el término o plazo acordado por las partes
 - Si ha operado el desahucio y el término del mismo ha concluido;
 - Tratándose de intrusos o precaristas, o sea, de personas que ocupan un inmueble ajeno sin tener derecho para ello, o como dice el art. 1399 del C. judicial, “sin contrato de arrendamiento con el dueño, o con su apoderado o su administrador”, el lanzamiento se llevará a cabo inmediatamente;
 - En otros casos en que la ley autoriza directamente el lanzamiento, a pesar de estar vigente el contrato de arrendamiento; por ejemplo, en caso de mora del arrendatario en el pago del precio.

TRES CAUSALES DE LANZAMIENTO CONTENIDAS EN EL ART. 1320 DEL CÓDIGO CIVIL.

1. **Expiración del término convencional del arrendamiento.** Con base a los artículos 1316 y 1320 del C. civil, el lanzamiento sólo procede cuando haya expirado el término fijado expresamente fijado por las partes, ya que únicamente en este caso el contrato es por plazo determinado. Por tanto, cuando estas condiciones no concurren, como el contrato es por plazo indeterminado, se

requiere del desahucio previo para que proceda el lanzamiento, salvo en aquellos casos en que la ley lo autoriza directamente, (art. 1322 c.c.).

Como anteriormente vimos, en los locales destinados a habitación, sujetos a la ley 93 de 1973, subrogada por la ley 28 de 1974, el vencimiento del plazo no le pone término al contrato si el arrendatario está al día en el pago de la renta, de modo que en tal caso el lanzamiento no procede (art. 9 de la ley 93 de 1973), porque en este caso el contrato se entiende prorrogado automáticamente por la ley, salvo que el arrendatario se oponga a la prórroga.

2. **Expiración del término del desahucio.** Esta causal no ofrece problemas. Como en este caso el contrato concluye cuando expira el término del desahucio, el lanzamiento sólo procederá una vez que ello haya ocurrido. Y es que cuando el arrendamiento es por plazo indeterminado, el desahucio persigue sujetarlo a un plazo determinado, de manera que vencido éste, contrato concluya conforme a las reglas generales (V. arts. 1322 del C. civil). En ciertos caso, no obstante, la ley exige, aun cuando el contrato sea por plazo determinado, que transcurra el término del desahucio para que el lanzamiento proceda (V. con relación a los arrendamientos urbanos los arts. 42, 43, 46 y ss. de la Ley 93 de 1973).
3. **Mora en el pago del precio.** Cuando el arrendatario está en mora en el pago de la renta la ley no exige desahucio previo; el arrendador puede solicitar directamente su lanzamiento (art. 1320, ord. 2º.), a pesar de que el contrato está vigente. En caso de mora en el pago de la renta, según el art. 1320 del C. civil, el arrendador puede solicitar junto con el lanzamiento la retención de los bienes muebles del arrendatario, a fin de obtener el pago del precio del arriendo que se le adeuda y las otras indemnizaciones a que tenga derecho.

EXTINCIÓN DEL DERECHO DEL ARRENDADOR.

Vamos a ocuparnos de los tres supuestos más importantes que pueden originar la extinción del derecho del arrendador, el cual se produce porque al arrendador no le es posible seguir manteniendo al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada:

1. El traspaso de la finca arrendada, vigente el arrendamiento. La primera interrogante que surge es la siguiente: ¿vigente el arrendamiento puede el dueño enajenar la finca arrendada sin el consentimiento del arrendatario?. La respuesta es afirmativa, pues el arrendamiento no limita su facultad de disposición; es más, si puede enajenarla, a pesar de estar gravada con hipoteca (V. arts. 1566 y 1580

y ss.) que constituye un derecho real, con mayor razón puede hacerlo si está arrendada, ya que, como vimos, el arrendamiento sólo le confiere al arrendatario, en nuestra legislación, un derecho personal.

Ahora el problema se plantea es saber si realizada la venta del inmueble arrendado, el comprador está obligado a respetar el contrato de arrendamiento, o si, por el contrario, no lo está y puede ponerle término. A esta situación se refiere precisamente el art. 1324 del C.c., que dice:

“El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arrendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en el Título del Registro Público.

Si el comprador usare este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha del año corriente, y el que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen”.

Conforme a esta disposición la regla general es, en nuestro Derecho, que el adquirente puede ponerle término al contrato de arrendamiento. Solo en dos casos no puede hacerlo:

- a. Cuando así lo hayan pactado las partes (vendedor y comprador), o sea, cuando el adquirente se haya obligado a respetar el arrendamiento; y
 - b. Cuando el contrato haya sido previamente (a la venta) inscrito en el Registro Público (V. arts. 1301, 1324, y 1764, ord. 2º.). En este último caso, el adquirente resulta obligado por ley a respetar el arrendamiento, con lo cual el comprador se subroga en la condición de arrendador.
2. Por expropiación de la cosa arrendada. *El arrendamiento concluye si, vigente el mismo, la cosa arrendada es expropiada por razones de utilidad pública o de interés social* (V. arts. 45 y 36 de la Const. Nal., 338 y 1226 del C.c., y 1947 y ss. del C. judicial)
 3. Por resolución del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada. Según el conocido principio jurídico nadie puede transmitir más derechos de los que tiene, si el derecho del arrendador estaba sujeto a condición resolutoria, y el mismo es oponible al arrendatario, con el cumplimiento de la condición el arrendamiento termina. Así lo establece expresamente el C.c. en el caso de que el usufructuario haya dado en arrendamiento la cosa usufructuada (art. 466). También terminará el arrendamiento

cuando la cosa arrendada sea evicta, y, en general, cada vez que el derecho del arrendador se resuelva estando vigente el arrendamiento.

LA MUERTE DE LAS PARTES NO LE PONE TERMINO AL CONTRATO.

El contrato de arrendamiento no es personalísimo, sino, patrimonial; por lo tanto, y salvo pacto en contrario, la muerte de las partes no le pone término al mismo, ya que los derechos y obligaciones emanados de él son transmisibles a los herederos del arrendador y del arrendatario.

Ahora bien, tratándose de locales destinados a vivienda el art. 18 de la Ley 93 de 1973, sobre este particular establece que en caso de muerte del arrendatario su cónyuge, hijos o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad que habiten con él, “se subrogarán en todos los derechos y obligaciones, sin necesidad de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento”.

REGLAS ESPECIALES DEL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES. El Código civil da reglas especiales, pero sólo para el arrendamiento de bienes inmuebles. Tratándose de muebles, será preciso aplicar las normas generales.

El Código Civil, en estas disposiciones especiales, clasifica los inmuebles en rústicos y urbanos. ¿Cuál es el criterio a seguir para determinar qué predios son rústicos y cuáles son urbanos?. El Código nada dice a este respecto, los autores han expuesto varios a saber:

- a. En atención al criterio de la naturaleza, dicen que son propios de los arrendamientos urbanos todos los inmuebles que no pueden producir más que frutos civiles o rentas y rústicos, los que son capaces de producir también frutos naturales.
- b. Con respecto de su ubicación o situación del inmueble, se consideran urbanos los situados en el área de las poblaciones o en su zona de ensanche y, rústicos, los que están fuera de dicha área; y,
- c. Con relación a su finalidad o destino, se consideran urbanos, los destinados a la habitación, a la explotación mercantil o industrial y rústicos, los destinados al aprovechamiento directo del suelo esto es, a la explotación forestal, agrícola o pecuaria.

Conviene señalar que, por regla general, en las fincas urbanas sólo se concede el uso, mientras que en las rústicas suele concederse el uso y el goce. También, que esta

distinción tiene importancia, ya que las fincas urbanas no quedan sujetas al Código Agrario, mientras que las rústicas sí (art. 27, ord. 1º. Del mismo).

Vamos a proceder al estudio de las reglas especiales relativas a estos bienes, las cuales conforme al artículo 14 del C.C., priman sobre las generales.

ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS. El arrendamiento de estas fincas puede ser de dos clases, en atención a la forma o manera como el arrendatario pague el precio del arriendo. Si lo paga en dinero o en frutos naturales de la cosa, pero estipulándose una cantidad fija, un precio cierto, el contrato recibe el nombre de **COLONATO O COLONIA** y, el arrendatario, de colono (art. 1330 del C.C.); si el precio consiste, en cambio, en una parte alícuota de los frutos naturales de cada cosecha, el contrato recibe el nombre de **APARCERÍA O MEDIANERÍA**, y el arrendatario, de aparcerero o medianero (art. 1331 del C.C.).

EL CONTRATO DE COLONATO.

Las reglas especiales que el Código civil trae sobre este contrato aparecen consignadas en los artículos 1327 a 1330 y versan:

a. **Rebaja de la Renta.** Los artículos 1327 y 1328 dicen:

Artículo 1327. El arrendatario no tendrá derecho a rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de los frutos provenientes de casos fortuitos, pero sí, en caso de pérdida de más de la mitad de frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto y otro igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido prever.”

“Artículo 1328. Tampoco tiene el arrendatario derecho a rebaja de la renta cuando los frutos se han perdido después de estar separados de su raíz o tronco.”

Si bien éstas disposiciones en principio aplican la norma general consignada en dicho art., al disponer que los arrendatarios no tienen derecho a rebaja de la renta, a renglón seguido agrega que ésta procederá cuando se cumplan las condiciones que estos preceptos establecen y que son:

1. Que el hecho que haya ocasionado la pérdida sea originado por un caso fortuito extraordinario, es decir, por un hecho imprevisto;

2. Que los frutos se hayan perdido antes de estar separados de su raíz o tronco;
3. Que la pérdida sea cuantiosa o grave, considerándose tal a la que asciende a más de la mitad de los frutos; y
4. Que no haya pacto especial en contrario.

Cumplidas las mismas el arrendatario tiene derecho a obtener una rebaja de la renta en proporción a la pérdida sufrida.

- b. **Sobre el término del contrato.** Si se ha señalado su duración, o sea, si tiene un plazo determinado, este terminará de acuerdo con lo pactado. Más si las partes no lo han fijado, la ley entra a señalarla. Dice a este respecto el art. 1329:

“El arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o puede dar por una vez, aunque pase dos o más años.

El de tierras de labrantías, divididas en dos o más hojas se entiende por tantos años cuantas sean estas.”

Como vemos, en este caso el contrato queda sujeto a un plazo legal.

- c. **Obligaciones de arrendatario saliente y entrante.** El artículo 1330 establece:

“El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente; y , recíprocamente, el entrante tiene la obligación de permitir al colono saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo a la costumbre del lugar.”

El Código judicial contiene normas especiales, en los arts. 1405 al 1409, con respecto a estos inmuebles, las cuales se ocupan principalmente del problema del lanzamiento del arrendatario.

EL CONTRATO DE APARCERÍA O MEDIANERÍA.

Ya dijimos en qué consiste este contrato, al cual se refiere el art. 1331, que dice:

“El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganado de cría o establecimientos fabriles o industriales, se regirá por las disposiciones relativas al contrato de sociedad y por las estipulaciones de las partes y en su defecto, por las costumbres del lugar”.

Según dicho precepto, la aparcería, en atención a su objeto, puede ser de tres clases:

1. Agrícola o de tierras de labor.
2. De ganado de cría; (muebles); y

3. De establecimientos fabriles o industriales.

Por varias razones este contrato tuvo en el pasado una gran importancia:

- a. Porque desarrolla el espíritu de asociación entre las partes;
- b. Porque no hay entre las mismas oposición de terceros, como generalmente ocurre en materia contractual; y
- c. Porque permite el fomento de la agricultura, dándole cierta estabilidad a los agricultores, ya que generalmente el contrato pasa de generación en generación.

SU NATURALEZA JURÍDICA. Tiene una naturaleza sui géneris, que resulta difícil precisar, pues participa de la naturaleza del arrendamiento de cosas y del contrato de sociedad. Es arrendamiento en cuanto se proporciona a una persona el uso y el goce temporal de una cosa a cambio de un precio que, no obstante, no es cierto. Pero tiene, por otra parte, ciertos elementos propios del contrato de sociedad: hay aporte (el propietario aporta la tierra, semillas, etc. y el aparcerero, su trabajo o industria) por ambas partes; hay participación en las ganancias y pérdidas, dado que los frutos se dividirán en proporción a lo cosechado y si nada se logra cosechar, el aparcerero perderá el trabajo y el dueño de la tierra los frutos. En nuestro país este contrato poco se celebra.

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

ARRENDAMIENTOS URBANOS

<http://www.notibraices.com/>

ARRENDAMIENTOS URBANOS

LEY 93 DE 4 DE OCTUBRE DE 1973.

“Por la cual se dictan medidas sobre los arrendamientos y se crea en el Ministerio de la Vivienda La Dirección General de Arrendamientos”.

Esta Ley se aplica en toda la República, ya que no establece limitaciones en cuanto a su aplicación en el territorio del país.

Ámbito Jurídico-Material. La Ley 93, antes de ser modificada por la Ley 28 de 1974, sólo distinguía entre los inmuebles no sujetos a dicha Ley y los que quedaban sujetos a ella. La Ley 28, dictada por presión de los sectores empresariales, distinguió, para lo relativo a su aplicación, no sólo los locales destinados a habitación de los otros (los destinados a uso comercial, industrial, profesional o docente), sino que también en ambos casos, el monto de la renta. De manera que actualmente, en la aplicación de la Ley 93, tal como ha quedado luego de haber sido modificada y adicionada por las leyes 28 de 1974 y 55 de 1976, hay que distinguir tres tipos de arrendamientos:

Arrendamientos excluidos de manera absoluta de la Ley 93 de 1973.

1. Lógicamente que por recaer sobre inmuebles, debe excluirse el arrendamientos de bienes muebles; así mismo el arrendamiento de inmuebles rústicos, ya que la Ley 93 sólo se ocupa del arrendamiento de predios urbanos. Tratándose de estos últimos, la propia Ley 93 se encarga de excluir expresamente tres casos más. De modo que puede decirse que los arrendamientos excluidos de manera absoluta del ámbito de aplicación de la Ley 93, son los siguientes:
 - a. Los arrendamientos de bienes muebles;
 - b. Los arrendamientos de bienes inmuebles rústicos;
 - c. Los arrendamientos de bienes urbanos en que sean parte el Estado y los Municipios (V. arts. 1 y 64). Sin embargo, “cuando los mismos sean arrendadores podrán acogerse a las normas sobre desahucio y lanzamiento de esta Ley”, conforme lo dispone la Ley 55 de 7 de septiembre de 1976, que modifica el artículo 64.
 - d. Los arrendamientos de bienes inmuebles urbanos pertenecientes a particulares, cuyo canon de arrendamiento se establezca por día: v. gr.

hoteles, pensiones y casas de hospedaje (art. 3). Estos arrendamientos quedan sujetos a las normas del C. civil y del C. judicial, salvo los sujetos al contrato de Hospedaje, que se regulan por una legislación especial: La Ley 74 de 1976.

- e. Las viviendas en los Centros de Verano, siempre que el arrendamiento y sus prórrogas, si es el caso, no excedan de seis (6) meses (art. 3). Lo anterior demuestra que las normas del C. civil y del C. judicial, que sean contrarias a la Ley 93, no hay que considerarlas derogadas, sino inaplicables, en los casos en que el arrendamiento quede sujeto a las normas especiales de dicha Ley.
- f. Los arrendamientos de inmuebles revertidos de la antigua Zona del Canal de Panamá, quedan sujetos a la Ley No. 5 de 25 de febrero de 1993 (G.O. 22233), reformada por la Ley N°. 7 de 7 de marzo de 1995, GO. 22738.

2. Arrendamientos excluidos parcialmente de la Ley 93. Conforme a lo dispuesto por la Ley 28 de 1974 y el Decreto Ejecutivo N°. 294 de 7 de diciembre de 1994 (GO. 22689), se encuentran en esta situación:

- a. Los arrendamientos de inmuebles pertenecientes a particulares destinados a habitación cuyo canon de arrendamiento mensual sea superior a la suma B/.150.00 (art. 1 del Decreto Ejecutivo N°. 294 de 1994).
- b. Los arrendamientos de inmuebles pertenecientes a particulares destinados a establecimientos comerciales, uso profesional y actividades profesionales o docentes (Decreto Ejecutivo N°. 7 de 10 de enero de 1995).
- c. Los arrendamientos de inmuebles pertenecientes a particulares que consisten en habitaciones amuebladas, en forma permanente u ocasional, (Decreto Ejecutivo N°. 7 de 1995).
- d. Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles particulares desocupados y destinados para habitación, que se celebren a partir de la vigencia del Decreto Ejecutivo N°.7 de 10 de enero de 1995, promulgado en la G.O. N°. 22,709 del 24 de enero de 1995, fecha en que entró en vigencia, y derogó cualquier norma de igual (como lo es el Decreto Ejecutivo N°. 37 de 1974, art. 1, que regulaba los tres primeros supuestos), o inferior jerarquía, que le sea contraria.

Como indicamos anteriormente, estos arrendamientos se rigen en parte por la Ley 93 de 1973 y, en parte por las normas del C. civil y del C. judicial. Conforme a la Ley 28 de 1974, y al Decreto Ejecutivo 37 del mismo año, se regulan por la Ley 93 de 1973 las materias comprendidas en los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 10, 13, 16, 19, 20, 65 y 66 de la citada Ley, lo cual es importante tener en cuenta; en lo demás, es decir en las otras materias relativas a dicho contrato, quedan sujetas a las normas del C. civil y del C. judicial, es decir, a la libre contratación.

3. Arrendamientos sujetos íntegramente a la Ley 93. Conforme a la Ley 28 de 1974, y al Decreto Ejecutivo 37 del mismo año, quedan sujetos a la Ley 93 los arrendamientos siguientes:

- a. Los de inmuebles particulares destinados a habitación, cuyo canon de arrendamiento mensual sea de B/.150.00 o de una suma inferior (Decreto Ejecutivo N°. 294 de 1994); y
- b. Las viviendas de los Centros de Veraneo cuando el arrendamiento exceda de seis (6) meses. (art. 1 del Decreto Ejecutivo N°. 37 de 1974).

Con relación a estos arrendamientos, ¿puede aplicarse a los mismos, en ciertos casos y circunstancias, las normas del C. civil y del C. judicial?. Entendemos que sí. De allí que un caso dado lo primero que procede es determinar a qué normas está sujeto el contrato de arrendamiento. Por ejemplo, para lo relativo al desahucio y lanzamiento tenemos los comprendidos en la primera categoría, esto es, los excluidos de un modo absoluto de la Ley 93, y los comprendidos en la segunda categoría, o sea, los excluidos de manera parcial o relativa, que quedan sujetos a las normas del C. civil y del C. judicial, de estos juicios conocen los tribunales ordinarios, y se admite la figura del “lanzamiento con retención de bienes” (del arrendatario), contemplada en los artículos 1320, ord. 2º. del C. civil y 1725 del C. judicial.

En cambio, tratándose de los arrendamientos comprendidos en la tercera categoría, es decir, los sujetos a la Ley 93 hay que distinguir; los inmuebles destinados a vivienda o habitación que quedan sujetos a las normas especiales que consagra la citada Ley (arts. 40 y 51), según las cuales los desahucios y los lanzamientos, a partir de la vigencia de la misma, son de competencia de las Comisiones de Vivienda (art. 43), y no se permite que el arrendador solicite, en

ningún caso, cuando pida el lanzamiento del arrendatario, la retención de los bienes de éste ni de las personas que convivan con él (art.51).

También existen normas especiales con relación a la mora del arrendatario (art. 49), etc. En cambio, tratándose de locales de uso comercial, industrial, profesional o docente, las acciones de desahucio y lanzamiento son competencia de la jurisdicción ordinaria, de acuerdo con las leyes respectivas y con lo dispuesto en el art. 42 de la Ley 93, es decir, el contrato queda sujeto al C. civil y al C. judicial y lo que sobre este particular dispone el propio art. 42, que señala cuatro causales especiales de desahucio cuando el contrato es por tiempo indefinido.

“ARTICULO 42- Tratándose de locales de uso comercial, 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 tácita 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 comprobará en la forma prevista en el Artículo 46 y sujeto a las sanciones en él 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 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.

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 de contrato al Ministerio de Vivienda.”

COMENTARIOS DEL DR. DULIO ARROYO.

Comentario No.7– El arrendamiento de predios urbanos, sujetos a la Ley 93, es en todo caso un contrato formal, pues debe constar por escrito en formatos suministrados por la Dirección General de Arrendamientos del Ministerio de Vivienda.

¿Constituye esta formalidad una solemnidad, esto es, algo indispensable para que el contrato surja a la vida, para que exista y se perfeccione?. El Dr. Arroyo estima que no, ya que la omisión de la misma, o sea, el hecho de que no se cumpla, no origina sanción.

¿Debe dicho contrato constar en dos ejemplares: uno para el arrendador y otro para el arrendatario?. La Ley no lo dice, cuando ha debido establecerlo, por razones obvias. En cambio, dispone que el arrendador tiene la obligación de entregar copia de dicho contrato, dentro de los cinco (5) días siguientes a su firma, al Ministerio de Vivienda.¿Se establece alguna sanción para el caso de que no dé cumplimiento a esta obligación legal?. El artículo 6 de la Ley dice que su incumplimiento “Será causal de sanción de acuerdo con lo establecido en esta Ley”. Sin embargo, en ninguna de sus disposiciones se encuentra tal sanción. También dispone la Ley que el arrendador debe notificar al Ministerio de Vivienda las prórrogas del contrato (art. 10) y las subrogaciones que tengan lugar (art. 28. ord. 7).

¿El hecho de que la Ley le imponga al arrendador – y no al arrendatario – la obligación de entregar copia del contrato de arrendamiento al Ministerio de Vivienda y de efectuar las notificaciones anteriormente indicadas, supone que este último no puede hacerlo?. En concepto del Dr. Arroyo nada impide que lo haga. Es más, le conviene hacerlo ya que el incumplimiento del arrendador, en vez de afectarlo a él, a quien realmente perjudica es al arrendatario. Lo demuestra a continuación. Sabemos que la Ley no establece ninguna sanción contra el arrendador que deja de proporcionar al Ministerio de Vivienda copia del contrato de arrendamiento. En cambio, esta circunstancia opera en contra del arrendatario, dado que si el inmueble arrendado es enajenando, el adquirente no está obligado a respetar el contrato de arrendamiento, o sea, puede ponerle término, conforme a los arts. 17 y 42 inciso final. Se trata, pues, de una situación anómala que merece estudio a fin de encontrar soluciones más justas y jurídicas.

Comentario N. 8 – El contrato de arrendamiento debe ser siempre por tiempo determinado, plazo que en ningún caso podrá ser inferior a tres (3) años. Es decir, que

aunque las partes no estipulen el plazo, por ley se entiende que el contrato queda sujeto a un término mínimo de tres años (arts. 5 y 9).

También dice la Ley que el arrendatario tendrá derecho a que se prorrogue el contrato, por igual término, si al vencerse el mismo estuviere al día en el pago de la renta. Dicha prórroga, que opera automáticamente, procede de manera indefinida siempre que el arrendatario lo desee y cumpla el requisito indicado (V. arts. 9, 10, 18, ord. 3 y 43, ord. 2).

Con relación a la prórroga del contrato surgen dos dudas:

1. Si el mismo ha sido pactado por un término mayor de tres (3) años, por qué tiempo se entiende prorrogado por el solo ministerio de la ley, es decir, sin que medie acuerdo de las partes. ¿Por el término fijado originalmente, o por tres años?. Aunque el art. nueve (9) de la Ley no es claro, el Dr. Arroyo se inclina por esta última.
2. ¿La prórroga automática opera en todos los contratos de arrendamiento contemplados por la Ley 93, o únicamente en los destinados a vivienda?. De los arts. 9, 10, 28, ord. 2 parece resultar lo primero, pero el art. 42 da margen a sostener lo segundo, esto es, que la prórroga no tiene lugar tratándose de locales de uso comercial, profesional, industrial o docente. El Dr. Arroyo, se fundamenta, para sostener esto último, en que el art. 42 dice, a propósito de estos arrendamientos, que “Si ocurre tácita reconducción el contrato se convierte en contrato por tiempo indefinido” (inc. 2), ya que la tácita reconducción y la prórroga automática son dos instituciones que se excluyen por las siguientes razones. La primera, porque constituye en nuestro Derecho, conforme a los arts. 1317 y 1318 del C. civil, un nuevo contrato de arrendamiento (ya que el original ha concluido), consentido tácitamente por las partes. Para ello, para que proceda es preciso:
 - a. Que el contrato original haya terminado;
 - b. Que el arrendatario, después de concluido el arrendamiento, siga disfrutando de la cosa arrendada durante (15) días; y
 - c. Que lo haga con la aquiescencia (consentimiento tácito) del arrendador.

Como se advierte, para que la tácita reconducción proceda es indispensable que el contrato original haya concluido, y que el arrendatario continúe disfrutando la cosa arrendada durante quince días más con la aquiescencia del arrendador. Mal puede

haber concluido el contrato si ha tenido lugar la prórroga automática del mismo. Por tanto, si la prórroga automáticamente no se da, v. gr. si al concluir el término del contrato el arrendatario no estuviere al día en el pago de la renta (art. 41), en cuyo caso el contrato termina con el vencimiento del plazo, puede darse la tácita reconducción, si se cumplen las condiciones que establece el art. 1317 del Código civil. Además, en esta última se trata de un nuevo contrato, que celebran las mismas partes tácitamente, y que por mandato de la Ley queda sujeto a lo que establecen los arts. 1317 y 1318 del C. Civil; en cambio, en el caso de la prórroga se trata del contrato original, del mismo contrato que se prolonga en el tiempo, la cual opera automáticamente una vez se venza el término acordado por las partes, que bien puede fijar el plazo de la prórroga. Ahora bien, como la ley exige que transcurra un término de quince días, luego de concluido el contrato, durante el cual las partes permanezcan pasivas, la situación se mantiene pendiente, indefinida, pues no sabe si tendrá lugar o no la tácita reconducción.

El Dr. Arroyo es de la opinión que fue la intención del legislador limitar la aplicación de la prórroga automática únicamente a los locales destinados a VIVIENDA, por ser el art. 42 de la Ley 93 posterior, y por ser esta solución más razonable y conveniente.

Comentario No. 9 – Un asunto de interés particulares es el relativo a la facultad que la ley le confiere al arrendatario, en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a HABITACIÓN, sujetos a la Ley 93 de 1973, de RENUCIAR en cualquier momento al término de la duración del contrato, así como también al de la prórroga, si ha operado; es decir, a ponerle término al mismo unilateralmente, si se dan las condiciones que establece la citada Ley. (V. art. 9 y 10 de la Ley 93 de 1973).

Comentario No. 10 – En los contratos destinados a vivienda, el arrendador sólo en tres casos puede acudir a la figura del desahucio a fin de ponerle término al contrato. Ellos son:

- a. Cuando el propietario necesitare el inmueble arrendado para su uso personal o de algún miembro de su familia hasta el tercer grado de consanguinidad;
- b. Cuando se proponga demolerlo y construir un nuevo edificio; y
- c. Cuando el inmueble se someta al régimen de propiedad horizontal en los términos del art. 16.

Para ello la Ley exige la debida comprobación de estas causales y establece fuertes sanciones para el caso de incumplimiento (art. 46).

A partir de la notificación del desahucio el arrendatario tiene un plazo de un mes por cada doce meses de haber pagado la renta, para desocupar el inmueble, plazo que en ningún caso podrá ser menor de un mes ni mayor de seis meses. El plazo se comenzará a contar a partir de la fecha de notificación por escrito (art. 47).

Pero viene ahora algo muy interesante. Y es que en este supuesto “el arrendatario podrá optar por permanecer en el inmueble arrendado, sin la obligación de pagar el canon de arrendamiento durante el tiempo a que tenga derecho por razón de la antigüedad; o podrá optar por abandonar el inmueble, en cuyo caso, el arrendador deberá pagarle una suma igual a la que corresponda por cada mes a que tenga derecho por este concepto” (art. 48).

Resulta también que a los arrendatarios de edificios de arrendamiento que se incorporen al Régimen de Propiedad Horizontal se les concede una opción de compra, esto es, una preferencia para la adquisición del inmueble objeto del arrendamiento en las operaciones de compra-venta que se verifiquen con respecto al mismo.

Comentario No. 11 – En el art. 42, a propósito de los locales comerciales, profesionales, industriales y docentes, se establece que cuando sean por tiempo indefinido serán causales de lanzamiento las que indica el C. civil (art. 1320), y se señalan cuatro (4) causales de desahucio. También dispone que el contrato será por tiempo indefinido cuando ocurra la tácita reconducción. Pero, este fenómeno se dará, si como resultado de otras disposiciones (V. arts. 9, 10, etc.), en estos casos tiene lugar la prórroga automática del contrato, es decir, tratándose de locales de habitación, sujetos a la Ley 93 de 1973, art. 42.

Comentario No. 12 – Se al arrendatario la cesión del contrato de arrendamiento destinados a vivienda (art. 18). No vemos el por qué de esta prohibición, pues nos parece que debería permitirse con el consentimiento previo del arrendador.

En materia de subarriendo el legislador se ha quedado corto, ya que nada ha establecido con respecto a la relación que surge entre el arrendador y el subarrendatario, a fin de ofrecerle ciertos derechos a este último.

Comentario No. 13. No se establece en el caso de subrogación por muerte del arrendatario, o porque éste se mude por causa justificada, cuál de los parientes que convivan con él tiene preferencia para ocupar su lugar (art. 18).

Comentario No. 14. Para importantes aspectos, la Ley distingue el arrendamiento de locales destinados a vivienda, de los destinados a actividades comerciales, profesionales, industriales y docentes. Tenemos así:

- a. Tratándose de locales destinados a viviendas no se permite que el arrendatario ceda el arrendamiento en forma total ni parcial a un tercero (art. 18), lo que sí está permitido a los destinados a otras actividades (art. 22).

Para subarrendar, en el caso de los primeros, es preciso el consentimiento previo y expreso del arrendador, en tanto que en los segundos no se requiere.

- b. Es más, en este último caso no será válida la cláusula que le prohíba al arrendatario subarrendar (art.19). Por otra parte, en los primeros está prohibido el subarriendo siempre que signifique un beneficio adicional para el arrendador o un beneficio directo para el subarrendador, en razón del canon de arrendamiento que se fije; en cambio en los segundos no existe esta prohibición (art. 21).
- c. En materia de desahucio y lanzamiento están sujetos a normas diferentes (V. arts. 40 a 51 de la Ley). Conviene destacar, entre ellas, que tratándose de inmuebles destinados a vivienda, en los trámites de lanzamiento, en ningún caso se podrá solicitar la retención de bienes de arrendatario o de las personas que convivan con él (art. 51 de la Ley y 1320 del C. civil), mientras que (a contrario sensu) en los otros arrendamientos urbanos ello es posible.
- d. En los casos destinados a habitación la figura de la tácita reconducción no tiene cabida y, en consecuencia, estos contratos de arrendamiento son siempre por tiempo determinado (arts. 5, 9 y 10). En cambio, ocurre lo contrario en otros arrendamientos, conforme el art. 42.
- e. Sólo tratándose de locales destinados a habitación el arrendamiento constituye un derecho social, conforme al art. 113 de la Constitución Nacional.

Comentario No. 15 – con relación al canon de arrendamiento se deben destacar los siguientes aspectos:

- a. El mismo debe pagarse por mes vencido (art. 11); y para asegurar el cumplimiento de este principio se prohíbe estipular su pago por adelantado (art. 14, ord. 1);
- b. Todo arrendatario está obligado, salvo las excepciones que establezca el Ministerio de Vivienda, a consignar por conducto del arrendador una suma igual al canon de arrendamiento en concepto de depósito para responder de cánones

adeudados al concluir el arriendo o de daños causados al inmueble distintos al uso o desgaste normal del mismo (art. 13);

- c. Para que proceda el lanzamiento por mora se requiere que el arrendatario haya dejado de pagar el canon de arrendamiento por dos meses o más (art. 49);
- d. Le corresponde al Ministerio de Vivienda reglamentar el canon de arrendamiento a fin de asegurar a los arrendatarios un canon de arrendamiento justo y a los propietarios un rendimiento razonable sobre su inversión (art. 35). Con este fin se dictó el Decreto Ejecutivo No. 44 de 1978, autorizando a los arrendadores que tengan inmuebles desocupados para que soliciten nuevos precios siempre y cuando exista un rendimiento neto anual inferior al 15 por ciento y cuyos cánones sean aplicables a la Ley 93;
- e. El arrendador podrá recibir el canon de arrendamiento mediante descuento directo del salario del arrendatario en la forma y en los casos previstos por la Ley (V. art. 30, ord. 2 de la Ley 93 y la Ley 97 de 1974);
- f. Se crea un Fondo de Asistencia Habitacional con el fin de garantizar al arrendador el pago del monto del canon de arrendamiento en los casos contemplados en el art. 41 de la Ley 93, y para la reparación de los inmuebles a que se refiere el art. 31 de la misma Ley. A solicitud del arrendador, de dicho fondo, en caso de mora del arrendatario por las causales contempladas en el art. 41, hasta seis mensualidades en cada caso. Con relación al arrendatario dicho pago será a título de préstamo y no causará intereses. Según el art. 41 dichas causales son: enfermedad, falta de trabajo o carencia de otras fuentes de ingreso no salariales debidamente comprobadas;
- g. La Ley establece (art. 36) que a partir de la vigencia de la misma, “el canon de arrendamiento de todos los contratos de arrendamientos existentes, o el canon de todos los bienes inmuebles arrendados donde existan dichos contratos, será igual a aquel que se pagada al 31 de diciembre de 1972”, norma ésta que sin duda tuvo graves y negativas repercusiones económicas, ya que desalentó la reparación y construcción de este tipo de vivienda;
- h. El art. 37 agrega “El aumento del canon de arrendamiento en contravención a las disposiciones de esta Ley no obligará al arrendatario”.

Para concluir el Dr. Arroyo señala que la Ley 93 de 1973, ofrece los siguientes caracteres:

- a. Acentúa la naturaleza real de la relación arrendaticia;
- b. Su carácter familiar; y,
- c. Una mayor intervención del Estado.

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

REGULACIONES LEGALES DE APLICACIÓN A LA PROFESIÓN DE

CORREDOR DE BIENES RAÍCES

REPÚBLICA DE PANAMÁ

<http://www.notibraices.com/>

**DECRETO LEY 6
(8 de julio de 1999)**

Por el cual se reglamenta la profesión de corredor de bienes raíces y se crea la Junta Técnica de Bienes Raíces en el Ministerio de Comercio e Industrias

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

En uso de sus facultades constitucionales y especialmente de la que le confiere el ordinal 5 del artículo 1 de la ley N° 27 de 5 de julio de 1999, oído el concepto favorable del Consejo de Gabinete

DECRETA:

Artículo 1. Denomínase corredor de bienes raíces a la persona natural o jurídica que se desempeña habitual y profesionalmente como mediador, intermediario, agente, representante o comisionista entre el propietario de bienes inmuebles y terceras personas, para los efectos de su venta o arrendamiento. Quedan excluidos de esta definición aquellos propietarios o personas que ejerzan otras actividades relacionadas con bienes inmuebles, tales como la promoción, administración, cobro de arrendamientos, mantenimientos y similares.

Artículo 2. Para ejercer la profesión de corredor de bienes raíces en la Republica de Panamá se requiere poseer licencia de corredor de bienes raíces, la cual será expedida por la Junta Técnica de Bienes Raíces que se crea mediante este decreto ley. Para ello, deberá cumplirse con los siguientes requisitos y todos aquellos que se establezcan o lleguen a establecerse por el órgano Ejecutivo:

1. Constituir una fianza de diez mil balboas (B/.10,000.00), ya sea en dinero, en bonos del estado, de compañía de seguros, carta de garantía bancaria o hipoteca sobre bienes inmuebles, previo avalúo ordenado por la Junta Técnica, para responder ante el Estado por las sanciones que se le impongan de conformidad con este Decreto Ley, así como por los perjuicios que causen a terceros como resultado de su actuación negligente o dolosa, previa condena judicial en firme. Esta fianza deberá ser renovada anualmente, dentro de los treinta días anteriores a su vencimiento.
2. Pagar timbres fiscales por la suma de veinticinco balboas (B/.25.00), a cargo del beneficiario, una vez la licencia haya sido aprobada.
3. Aprobar exámenes sobre conocimientos necesarios en materias relacionadas con bienes raíces.
4. Cumplir con cualesquiera otros requisitos que el órgano ejecutivo establezca o adicione en el futuro, en cumplimiento de este Decreto Ley.

Artículo 3. Las personas naturales que soliciten la licencia de corredor de bienes raíces deberán cumplir con los siguientes requisitos, además de los señalados en el artículo anterior:

1. Ser de nacionalidad panameña y domiciliado en la república de Panamá, o extranjero con cinco años o más de residencia en la República de Panamá.
2. Certificado de su historial penal y policivo, que corrobore que el solicitante no ha sido condenado por delito contra el patrimonio o la fe pública o contra la administración de justicia o el honor.
3. Haber aprobado, mediante la presentación del examen respectivo ante la Junta Técnica de Bienes Raíces, que posee los conocimientos necesarios de las materias señaladas en el artículo 11 de él presente Decreto Ley.

parágrafo. Aquellos solicitantes que comprueben haber ejercido en forma continua la profesión de corredor de bienes raíces durante un período no menor de diez años, quedarán eximidos de la obligación de presentar los exámenes aquí mencionados.

Artículo 4. Las personas jurídicas que soliciten la licencia de corredor de bienes raíces deberán cumplir con los siguientes requisitos, además de los señalados en el artículo 2 de este Decreto Ley, excepto el contemplado en el numeral 3 de dicho artículo:

1. Copia autenticada de la licencia de corredor de bienes raíces, otorgada a su presidente y representante legal, la cual deberá contener una certificación de la Junta Técnica de Bienes Raíces de que la misma está vigente.
2. Certificado del Registro Público, en el cual se acredite la existencia legal de la sociedad, sus directores y dignatarios, vigencia y agente residente.

Artículo 5. La Junta Técnica de Bienes Raíces, una vez se haya comprobado que el solicitante ha cumplido con los requisitos exigidos por este Decreto Ley y los contemplados en las reglamentaciones respectivas, expedirá la licencia mediante resolución, dentro de un término no mayor de treinta días hábiles, contados a partir de la fecha en que se hubiese cumplido con tales requisitos.

La resolución que niegue una solicitud de licencia de corredor de bienes raíces admitirá recurso de reconsideración ante la misma Junta Técnica de Bienes Raíces y, con ello, se agotará la vía gubernativa. Dicho recurso deberá interponerse y sustentarse dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la respectiva resolución.

Artículo 6. La vigencia de la licencia de corredor de bienes raíces será indefinida a partir de su expedición. No obstante, la Junta Técnica de Bienes Raíces podrá suspenderla provisionalmente por

un término de seis meses, si el corredor de bienes raíces no renueva la fianza, dentro del plazo fijado en el numeral 1 del artículo segundo de este Decreto Ley. Si transcurriese el plazo de seis meses y el corredor no cumpliera con este requisito, la Junta Técnica de Bienes Raíces procederá a su cancelación.

El corredor cuya licencia sea cancelada por este motivo, no podrá volver a solicitarla sino después de un año, contado a partir de la fecha de su cancelación.

Artículo 7. Créase en el Ministerio de Comercio e Industrias la Junta Técnica de Bienes Raíces, en adelante denominada la Junta Técnica, compuesta por cinco miembros así:

1. El Ministro de Comercio e Industrias, o la persona que él designe, quien la presidirá.
2. El Ministro de Vivienda, o la persona que él designe.
3. El Ministro de Economía y Finanzas, o la persona que él designe.
4. Dos representantes, y sus suplentes, de los gremios o asociaciones de corredores de bienes raíces con personería jurídica, designados para un período de tres años por el Órgano Ejecutivo y escogidos de ternas presentadas por dichos gremios.

Artículo 8. La Junta Técnica contará con una Secretaría de Actas y Correspondencia, que estará a cargo de la Dirección General de Comercio Interior, la cual designará de entre sus funcionarios al secretario que actuará en cada reunión. Las actas de las reuniones y las resoluciones que se emitan deberán ser suscritas por el presidente y el secretario actuantes. La Junta Técnica, previa convocatoria de su presidente, deberá reunirse por lo menos una vez al mes.

Artículo 9. Los miembros de la Junta Técnica estarán impedidos para conocer de los negocios en que tengan interés o que se relacionen con sus cónyuges, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. La Junta Técnica, de oficio o a petición de parte, podrá decretar el impedimento y designar al suplente respectivo.

Artículo 10. Son funciones de la Junta Técnica las siguientes:

1. Recibir y revisar la documentación presentada por los aspirantes, para determinar si la misma cumple con lo establecido en este Decreto Ley.
2. Velar por el fiel cumplimiento de el presente Decreto Ley y promover su divulgación, así como también la superación de los corredores de bienes raíces, a través de programas de estudios continuos.
3. Velar para que el ejercicio profesional de los corredores de bienes raíces se realice en forma profesional y ética, para lo cual adoptará un código de ética.

4. Aprobar, programar y reglamentar los exámenes que han de presentar los aspirantes a corredor de bienes raíces, con el objeto de comprobar que éstos poseen la preparación y los conocimientos necesarios para el ejercicio de la profesión.
5. Tomar examen a los aspirantes a corredor de bienes raíces y evaluar los resultados obtenidos.
6. Expedir, mediante resolución, las licencias de corredor de bienes raíces, que deberán ser firmadas por el presidente de la Junta Técnica y el secretario respectivo.
7. Aplicar las sanciones que se establecen en el presente Decreto Ley y en sus reglamentos, y en el código de ética de los corredores de bienes raíces aprobado por la propia Junta Técnica.
8. Recomendar al Órgano Ejecutivo las reformas que crea conveniente.
9. Dictar su reglamento interno.

Artículo 11. Los exámenes a que deberán someterse los corredores estarán orientados a comprobar que los aspirantes tienen los conocimientos necesarios para desempeñarse como corredores idóneos, principalmente sobre las siguientes materias:

1. Legislación vigente en materia de corretaje y de bienes inmuebles.
2. Compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles.
3. Financiamientos.
4. Tramitación de contratación de arrendamiento.
5. Zonificaciones urbanas.

Artículo 12. Se prohíbe a los corredores de bienes raíces:

1. Realizar actos, en el ejercicio de su profesión, que constituyan delitos contra el patrimonio o contra la fe pública o la administración de justicia, o contra el honor y/o cualquier otro delito cuya naturaleza tenga relación con la honorabilidad, la buena conducta y credibilidad del corredor.
La comisión de estos delitos conllevará la cancelación definitiva de la licencia otorgada al infractor, la cual deberá estar fundamentada en el fallo condenatorio pertinente, debidamente ejecutoriado y autenticado.
2. Realizar actos que, aun cuando no constituyan delitos, causen perjuicios a sus clientes o a terceros o atenten contra la ética profesional en el ejercicio de su profesión.

Artículo 13. La Junta Técnica queda facultada para imponer las sanciones contempladas en este Decreto Ley y las que se fijen en los diferentes reglamentos que desarrollen el presente Decreto Ley, atendiendo a la gravedad de la infracción. Entre ellas las siguientes:

1. Amonestar, verbalmente o por escrito, por faltas a la ética profesional.
2. Imponer multas de cien balboas (B/.100.00) hasta diez mil balboas (B/.10,000.00) a favor del Tesoro Nacional, por infracciones del presente Decreto Ley.
3. Suspender temporal o definitivamente la licencia otorgada, dependiendo de la gravedad de la actuación.
4. Sancionar con una multa de diez mil balboas (B/.10,000.00) a las personas naturales o jurídicas que, en cualquier forma, se dediquen al negocio de corretaje de bienes raíces sin estar autorizados para hacerlo de conformidad con este Decreto Ley. Esta multa se aplicará sin perjuicio de la acción penal correspondiente.
5. Remitir al Ministerio Público la actuación, tanto de los corredores como de aquellos que infrinjan el presente Decreto Ley, que pueda ser considerada como delito, para que se determine la posible responsabilidad penal del infractor.

Las sanciones aplicadas en virtud de este Decreto Ley serán publicadas en la Gaceta Oficial, pero solo para fines de conocimiento público.

Artículo 14. La Junta Técnica cancelará, de oficio o a solicitud de parte interesada, la licencia de corredor de bienes raíces a todo aquel a quién se le compruebe haberla obtenido fraudulentamente. La cancelación de la licencia contenida en este artículo será por un periodo de uno a diez años, dependiendo de la gravedad de la falta. En caso de reincidencia, la cancelación será definitiva.

Artículo 15. En toda transacción en que participe un corredor de bienes raíces se presumirá la obligación de quien lo contrate, de pagar la comisión imperante en el mercado por la prestación de sus servicios, salvo pacto en contrario.

Artículo 16. Las personas naturales o jurídicas que actualmente ejerzan la actividad de corredores de bienes raíces, amparados por su licencia comercial vigente al momento de la expedición de el presente Decreto Ley, tendrán un plazo de seis meses para obtener su idoneidad de conformidad con este Decreto Ley.

Artículo 17. Los corredores de bienes raíces están obligados a llevar los registros de contabilidad de sus actividades, de conformidad con el artículo 75 del Código de Comercio y otras leyes vigentes.

Artículo 18. El Órgano Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Comercio e Industrias, reglamentará el presente Decreto Ley.

Artículo 19. En todo lo no previsto expresamente en este Decreto Ley, regirán supletoriamente las mismas disposiciones del Código de Comercio que no resulten incompatibles con las mismas.

Artículo 20. Este Decreto Ley deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Artículo 21. Este Decreto Ley comenzará a regir a partir de su publicación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en la Ciudad de Panamá a los 8 días del mes de Julio de mil novecientos noventa y nueve (1999)

ERNESTO PÉREZ BALLADARES

Presidente de La República

MARIELA SAGEL

Ministra de Gobierno y Justicia

JORGE EDUARDO RITTER

Ministro de Relaciones Exteriores y para

Asuntos del Canal.

FERNANDO ARAMBURU PORRAS

Ministro de Economía y Finanzas

PABLO ANTONIO THALASSINOS

Ministro de Educación

LUIS ENRIQUE BLANCO

Ministro de Obras Públicas

AIDA LIBIA MORENO DE RIVERA

Ministra de Salud

REYNALDO RIVERA

Ministro de Trabajo y Desarrollo Laboral

RAUL A. HERNÁNDEZ L.

Ministro de Comercio e Industria

ROOSEVELT THAYER

Ministro de Vivienda

OLMEDO ESPINO

Ministro de Desarrollo Agropecuario

Encargado

LEONOR CALDERÓN A.

Ministra de La Juventud, La Mujer, La Niñez

y la Familia.

OLMEDO DAVID MIRANDA JR.

Ministro de La Presidencia, y Secretario

General del Consejo de Gabinete

REPUBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS
JUNTA TECNICA DE BIENES RAICES
CODIGO DE ETICA DEL CORREDOR DE BIENES RAICES
RESOLUCION N° 002-2001 de 25 de julio de 2001

La Junta Técnica de Bienes Raíces

En uso de sus facultades legales,

CONSIDERANDO:

1. Que el Decreto Ley N° 6 de 8 de julio de 1999 “ Por el cual se reglamenta la profesión de Corredor de Bienes Raíces y se crea la Junta Técnica de Bienes Raíces en el Ministerio de Comercio e Industrias”, en su artículo 10, numeral 3, estipula que:
“Son funciones de la Junta Técnica de Bienes Raíces: velar para que el ejercicio profesional de los Corredores de Bienes Raíces se realice en forma profesional y ética, para lo cual adoptará un Código de Ética”.
2. Que en sesión celebrada el 25 de julio de 2001, la Junta Técnica de Bienes Raíces aprobó el texto presentado a su consideración por las Asociaciones de Corredores de Bienes Raíces.

RESUELVE:

PRIMERO: ADOPTAR el Código de Ética para los Corredores de Bienes Raíces que es del tenor siguiente:

TITULO I
DEL REGIMEN DISCIPLINARIO
CAPITULO I
DE LAS NORMAS GENERALES DE CONDUCTA

Artículo 1: El Corredor de Bienes Raíces deberá cumplir con todas las leyes vigentes en el territorio de la República, así como las resoluciones y reglamentos que dicte la Junta Técnica de Bienes Raíces.

Artículo 2: Debe poseer la respectiva licencia emitida por la Junta Técnica de Bienes Raíces para ejercer la profesión de Corredor de Bienes Raíces.

Artículo 3: El Corredor de Bienes Raíces debe actuar de buena fe con las partes contratantes para lo cual debe mantenerse informado de todos los factores que afecten la propiedad, ya sea en materia de ventas, contratos, zonificación, financiamiento y cualquier otro asunto relacionado con la actividad de Bienes Raíces.

Artículo 4: El Corredor de Bienes Raíces deberá velar porque sus actuaciones se lleven a cabo dentro de una práctica entusiasta y profesional que fortalezca el sentimiento de solidaridad general para el eficaz desempeño colectivo, por lo que deberá denunciar ante la Junta Técnica de Bienes Raíces y evitar toda práctica ilegal, fraudulenta o reñida con la ética por parte de otros colegas y terceros.

Artículo 5: En la actividad de Bienes Raíces se debe evitar el fraude, representaciones falsas, propaganda engañosa, exageraciones y cualquier otra práctica maliciosa que pueda perjudicar al público y/o la imagen del Corredor de Bienes Raíces.

Artículo 6: El Corredor de Bienes Raíces no deberá ofrecer ni anunciar una propiedad sin estar debidamente autorizado para ello.

CAPITULO II

DE LAS RELACIONES CON LOS CLIENTES

Artículo 7: El Corredor de Bienes Raíces debe verificar y asegurarse de que el bien inmueble o negocio que le sea encomendado reúna los requisitos esenciales para la validez de una futura contratación.

Artículo 8: El Corredor de Bienes Raíces debe mantener la confidencialidad de la información que el cliente le suministre.

Artículo 9: El Corredor de Bienes Raíces no ofrecerá propiedades a un precio mayor del convenido con el cliente, a menos que haya un acuerdo por escrito con el propietario o cliente en el que indique que autoriza expresamente el cambio.

Artículo 10: En caso de que el corredor tenga interés en comprar para sí mismo alguna propiedad que se le ha encomendado debe informarle de ello a su cliente.

Artículo 11: El Corredor de Bienes Raíces que recibe más de una oferta formal sobre una propiedad las comunicará de inmediato al propietario para su consideración.

Artículo 12: Para que se dé la gestión del Corredor de Bienes Raíces de acercarse a dos o más personas para la ejecución de un negocio se deberá tomar en cuenta que:

- a) Para que un Corredor de Bienes Raíces pueda recibir dinero a su nombre como abono inicial por una propiedad que tenga a la venta, debe haber sido autorizado por su dueño.
- b) El Corredor de Bienes Raíces al recibir, de un posible comprador, un depósito como compromiso de compra deberá informarlo inmediatamente al propietario.

CAPITULO III

DE LAS RELACIONES CON LOS COLEGAS

Artículo 13: La representación sobre propiedades debe ser respetada y cuando sea compartida con otro corredor, éste último no debe solicitar cooperación de un tercero sin el consentimiento previo del primero.

Artículo 14: El Corredor de Bienes Raíces deberá respetar los derechos de otro colega con relación a un cliente o propiedad aportado por él.

Artículo 15: Mantener buenas relaciones con sus colegas evitando tomar ventaja de estos, como tampoco desacreditar injustamente a cualquier otro corredor.

Artículo 16:

- a) Los anuncios “EN VENTA”, “SE ALQUILA”, fijados en un bien inmueble por un Corredor de Bienes Raíces que tenga autorización exclusiva por escrito, deben respetarse y no poner otro(s) similares a la par.
- b) Bajo ninguna circunstancia debe el Corredor de Bienes Raíces quitar el rótulo de otro corredor; el Corredor de Bienes Raíces deberá solicitar al propietario del inmueble que aquel que tiene su rótulo en la propiedad lo retire o, en su defecto que el mismo propietario lo retire por su cuenta.

Artículo 17: El reparto de las comisiones o remuneraciones entre corredores debe hacerse siempre sobre bases fijadas previamente, con el objeto de evitar cualquier discusión entre ellos cuando el negocio se realice. En ausencia de un convenio escrito, la comisión o remuneración total será dividida en dos partes iguales entre el corredor del vendedor y su grupo, si lo hubiese, y entre el corredor del comprador y su grupo, si lo hubiese.

Artículo 18: Debido a la importancia de la existencia de la libre competencia como medio para garantizar un excelente servicio a los clientes, las relaciones entre colegas deben estar cimentadas en la equidad y el mutuo respeto. En consecuencia, no se deberá utilizar falsedad para desmeritar o desprestigiar a un colega.

CAPITULO IV

HONORARIOS PROFESIONALES

Artículo 19: Se tratará que toda negociación entre corredor y cliente se consigne por escrito a objeto de evitar dudas y conflictos. No obstante, serán válidos los contratos verbales celebrados

entre el corredor y el cliente para los cuales se aplicará el pago de comisiones que indique la costumbre de la plaza.

Artículo 20: De no existir acuerdo o contrato previo entre corredor y cliente, el primero no deberá tratar de cobrar comisiones o servicios profesionales que estén por encima de aquellas que se aplican según el uso y costumbre de la plaza.

Artículo 21: Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula anterior, el Corredor de Bienes Raíces podrá acogerse a una tarifa mínima para venta, la cual será de 5% sobre el precio de venta y la suma equivalente a un (1) mes de canon de arrendamiento en el caso de alquiler.

Artículo 22: En caso de transacciones conjuntas el Corredor de Bienes Raíces no deberá retener injustificadamente a un colega la parte de la comisión que le corresponde y que ha ganado en una transacción conjunta. Salvo pacto en contrario, para perfeccionar la transacción se repartirá a medias la comisión basándose en el uso y costumbre de la plaza.

CAPITULO V

TRIBUNAL DE ETICA

Artículo 23: Las denuncias por competencia desleal en correduría de Bienes Raíces serán evaluadas, de oficio o por denuncia recibida, por la Junta Técnica de Bienes Raíces o el Tribunal de Ética, según corresponda.

Artículo 24: El Tribunal de Ética vigilará para que se cumpla el presente reglamento.

Artículo 25: El Tribunal tendrá a su cargo el ventilar y sancionar las controversias que surjan entre colegas.

Artículo 26: El Tribunal podrá también ejercer acciones de mediación entre Corredores de Bienes Raíces y terceros si así lo aceptasen las partes.

Artículo 27: Serán consideradas faltas a la ética:

- a) Todas las violaciones al presente Código de Ética.
- b) El dar datos o información anticipadamente que puedan comprometer a otro corredor, sin la solicitud previa del colega.
- c) El contactar a un cliente presentado previamente por un colega sin su autorización (esto es dar tarjetas de presentación, enviar cartas, propuestas, etc.)
- d) El no compartir la comisión según lo dispone este código y la costumbre de la plaza con el colega con quién efectuó un negocio.

TITULO II
REGIMEN DISCIPLINARIO
CAPITULO UNICO

NORMAS GENERALES DEL REGIMEN DISCIPLINARIO

Artículo 28: Sin perjuicio de la responsabilidad penal y/o civil proveniente del hecho cometido, el Corredor de Bienes Raíces estará sujeto al régimen disciplinario establecido en la ley y en los reglamentos especiales. La violación de las normas de carácter ético acarreará la aplicación de las sanciones correspondientes de modo progresivo, siempre y cuando la gravedad de la falta lo permita.

Artículo 29: Todo usuario de los Corredores de Bienes Raíces puede denunciar ante la Junta Técnica la violación de las normas disciplinarias por parte del Corredor de Bienes Raíces.

Artículo 30: La comisión de faltas a este Código acarreará sanciones disciplinarias, de los cuales quedará constancia en el expediente del corredor sancionado.

Estas sanciones pueden ser:

- 1) Amonestación verbal, privada.
- 2) Amonestación escrita, privada o pública.
- 3) Suspensión temporal de la licencia.
- 4) Cancelación de la licencia.

SEGUNDO: El presente Código de Ética entrará a regir a partir de la fecha de su promulgación .

Dado en la ciudad de Panamá, a los 25 días del mes de julio de 2001.

Temistocles Rosas R. Viceministro interior de Comercio e Industrias y Presidente de La Junta Técnica de Bienes Raíces.

Karen E. Lezcano T. Secretaria Técnica

**DECRETO EJECUTIVO N° 39
(7 DE NOVIEMBRE DE 2001)**

“Por el cual se reglamenta el Decreto Ley N° 6 de 8 de julio de 1999”

LA PRESIDENTA DE LA REPUBLICA

En uso de sus facultades legales,

CONSIDERANDO:

Que mediante Decreto Ley N° 6 de 8 de julio de 1999, se reglamenta la profesión de corredor de bienes raíces y se crea la Junta Técnica de Bienes Raíces en el Ministerio de Comercio e Industrias. Que para la adecuada consecución de las facultades conferidas a la Junta Técnica de Bienes Raíces, se hace necesario generar y adoptar disposiciones reglamentarias que permitan su funcionamiento. Que en ejercicio de la potestad reglamentaria que le confiere el artículo 179, numeral 14 de la Constitución Política, el Órgano Ejecutivo debe reglamentar las leyes que lo requieran para su mejor cumplimiento, sin apartarse en ningún caso de su texto, ni de su espíritu.

DECRETA:

ARTICULO 1: Regláméntese la profesión de corredor de bienes raíces, de acuerdo a los procedimientos y demás materias contenidas en el Decreto Ley N° 6 de 1999.

ARTICULO 2: Para los efectos de este Decreto se aplicarán las siguientes definiciones:

1. Mediador: Persona que está entre dos partes (comprador y dueño) en un conflicto entre el comprador y el propietario de un bien inmueble.
2. Agente: Persona que sirve como intermediario para representar al dueño en una transacción de bienes raíces.
3. Representante: Como su nombre lo indica, es el que representa al dueño, al comprador o a ambos en una transacción de bienes raíces.
4. Comisionista: Aquella persona que realiza su actividad económica, y por esta sólo recibe comisión por su trabajo después de realizado.

ARTICULO 3: Para la obtención de la licencia de corredor de bienes raíces, el solicitante, además de los requisitos exigidos en el artículo 2 del Decreto Ley N° 6 de 1999, deberá acompañar los siguientes:

1. Poder y solicitud presentada a través de abogado, debidamente autenticado ante notario.
2. Dos (2) fotografías tamaño carnet.
3. Copia autenticada de la cédula de identidad personal, expedida por el Registro Civil.

ARTICULO 4: Para los efectos del artículo 3 del Decreto Ley N° 6 de 1999, debe entenderse lo siguiente:

- a. En el caso del numeral 1, la residencia del extranjero en la República de Panamá, solicitante de la licencia de corredor de bienes raíces, se computará a partir de la fecha de concesión del Permiso Definitivo que le otorga el derecho de expedición de la cédula de identidad personal por la Autoridad Competente.
- b. En el caso del numeral 2, el Certificado del historial penal y policivo del solicitante tendrá una vigencia de 3 meses a partir de su expedición.
- c. En el caso del numeral 3, la Junta Técnica de Bienes Raíces, expedirá una certificación que acredite que el solicitante posee los conocimientos necesarios de las materias señaladas en el artículo 11 del Decreto Ley N° 6 de 1999.

ARTÍCULO 5: Para efectos de comprobar el ejercicio en forma continua de la profesión de corredor de bienes raíces durante un periodo no menor de diez años, el solicitante deberá aportar uno de los siguientes documentos:

1. Copia autenticada del registro o licencia comercial con fecha de expedición de por lo menos diez años de otorgada.
2. Copias autenticadas de Declaraciones de Rentas de los últimos diez años.
3. De pertenecer a alguna Asociación de Corredores de Bienes Raíces con personería jurídica por más de diez años, certificación firmada por su Presidente y Secretario.
4. Certificación de empresas de bienes raíces, establecidas por más de diez años, en la cual se acredite que el solicitante ha ejercido como corredor de bienes raíces.

ARTICULO 6: Ante la Junta Técnica de Bienes Raíces deberán aportar el certificado del historial policivo y penal de cada uno de los directores de las empresas dedicadas a corretaje de

bienes raíces que la conformen, en el cual se corrobore que los mismos no han sido condenados por delito contra el patrimonio o la fe pública o contra la administración de justicia o el honor, con una vigencia a partir de seis meses a partir de su expedición.

ARTICULO 7: Con el objeto de asegurarse de una debida capacitación de los aspirantes a corredores de bienes raíces, la Junta Técnica de Bienes Raíces deberá aprobar los planes de estudios que presenten los organismos educativos competentes que tengan como objetivo la formación y actualización de los corredores de bienes raíces.

Los organismos que obtengan esta aprobación podrán anunciar sus seminarios como “autorizados o aprobados por la Junta Técnica de Bienes Raíces”.

ARTICULO 8: La Secretaría de Actas y Correspondencia recibirá las solicitudes y documentaciones presentadas por los aspirantes a la licencia de corredor de bienes raíces, de conformidad a los requisitos exigidos en el Decreto Ley N° 6 de 1999, y este Decreto.

Una vez recibida la documentación, si la misma está incompleta, se le devolverá al solicitante dentro de los cinco días hábiles siguientes, indicándole los defectos de que adolece, a fin de que los corrija. Si en el término de 5 días adicionales no corrige los defectos, será sometida a la consideración de la Junta Técnica de Bienes Raíces, a efectos de que mediante Resolución motivada niegue la solicitud

ARTICULO 9: Las denuncias que se presenten por incumplimiento del Decreto Ley N°6 de 1999, de este Decreto y a el Código de Buena Conducta, serán recibidas por la Secretaría de Actas y Correspondencia, la cual, las remitirá a la Junta Técnica de Bienes Raíces a fin de que se resuelva si procede o no la denuncia en atención a los hechos y las causas que la motivaron.

ARTICULO 10: Las personas jurídicas a las cuales se le ha expedido la licencia de corredor de bienes raíces deberán comunicar a la Junta Técnica de Bienes Raíces, cualquier cambio en la constitución, de sus directores y representante legal a efectos de que se cumpla con las disposiciones del Decreto Ley N° 6 de 1999, y este Decreto.

ARTICULO 11: El miembro de la Junta Técnica que se encuadre en algunas de las causales de impedimento, de conformidad al artículo 9 del Decreto Ley N° 6 de 1999, debe manifestarse

impedido para conocer de la petición, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a su recibo, exponiendo el hecho en que se funda la causal.

Una vez recibido el informe del miembro que se manifiesta impedido, los demás miembros deberán pronunciarse en el sentido de si es procedente o no el impedimento, en el término de los tres (3) días hábiles siguientes.

ARTICULO 12: Cuando a solicitud de parte a quien interese la separación del miembro impedido, puede solicitarlo por escrito expresando el hecho o motivo que constituya la causal, la cual será dirigida al resto de los miembros de la Junta Técnica de Bienes Raíces. (sic)

Los miembros a quienes correspondan conocer la solicitud, pedirán informe al miembro al cual se le solicita su impedimento, sobre la verdad de los hechos en que se funda, poniendo a su disposición el escrito respectivo. Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes, el miembro deberá ratificar o negar los hechos. La separación se declarará cuando se configure causal alegada o aceptada por el miembro impedido, decisión que deberá ser adoptada por la Junta Técnica dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles.

ARTICULO 13: Este decreto empezará a regir a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

Mireya Moscoso

Presidenta de La República

Joaquín E. Jacome Diez

Ministro de Comercio e Industrias

MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS
JUNTA TÉCNICA DE BIENES RAÍCES
RESOLUCIÓN 05-2004
(7 DE MAYO DE 2004)

“LA JUNTA TÉCNICA DE BIENES RAÍCES”
En uso de sus facultades legales, y;

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo No. 10 del Decreto Ley No. 6 de 8 de julio de 1999, “Por el cual se reglamenta la profesión de corredor de bienes raíces y se crea la Junta Técnica de Bienes Raíces en el Ministerio de Comercio e Industrias”, es facultad de la Junta Técnica de Bienes Raíces recibir y revisar la documentación presentada por el aspirante, para determinar si la misma cumple con lo establecido en este Decreto Ley, así como aprobar, programar y reglamentar los exámenes que han de presentar los aspirantes a corredores de bienes raíces, con el objeto de comprobar que éstos poseen la preparación y los conocimientos necesarios para el ejercicio de la profesión.

Que el artículo 3 del citado Decreto Ley establece que las personas naturales que soliciten licencia de bienes raíces deberán aprobar un examen de conocimientos generales para desempeñarse como corredores idóneos.

Que la Junta Técnica de Bienes Raíces, aplica regularmente el examen de conocimientos generales para desempeñarse como corredores idóneos a los aspirantes a corredores de bienes raíces.

Que existe un número plural de aspirantes que presentan el examen de conocimientos generales, pero que posteriormente no presentan la solicitud de licencias de corredor de bienes raíces.

Que se hace necesario determinar un período de tiempo para la vigencia de este examen una vez se haya aprobado, de manera que pueda ser utilizado como requisito para la solicitud de idoneidad de corredor de bienes raíces.

Que con base a las consideraciones anteriormente expuestas,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO (como quedó modificado por el artículo 2 de la Resolución No. 161-2013 (10.10.2013) G.O. No. 27455 (17.01.2014): Establecer que la vigencia del examen de conocimientos generales aplicado por la Junta Técnica de Bienes Raíces, es de sesenta (60) días hábiles a partir de que se comunica la aprobación del mismo.

Fundamento de derecho: Ley No. 38 de 2000, Decreto Ley No. 6 de 8 de julio de 1999, el Decreto Ejecutivo No. 39 de 7 de noviembre de 2011 y la resolución No. 002-2001 de 25 de julio de 2001.

Dado en la ciudad de Panamá, a los siete (7) días del mes de mayo de dos mil cuatro (2004)

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Temístocles Rosas

Viceministro Interior de Comercio e Industrias y Presidente de La Junta Técnica de Bienes Raíces

Víctor Díaz

Secretario Ejecutivo

MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS
JUNTA TÉCNICA DE BIENES RAÍCES
RESOLUCIÓN 001-2001
(6 DE MARZO DE 2001)

“LA JUNTA TÉCNICA DE BIENES RAÍCES”
En uso de sus facultades legales, y;

CONSIDERANDO:

Que la profesión de Corredor de Bienes Raíces constituye un importante elemento de desarrollo económico y comercial para el país.

Que es importante establecer las reglas de funcionamiento de la Junta Técnica de Bienes Raíces que asegure el cumplimiento de sus responsabilidades.

Que el Decreto No. 6 de Julio de 1999 crea en el Ministerio de Comercio e Industrias la Junta Técnica de Bienes Raíces, en adelante denominada la Junta Técnica, compuesta por cinco miembros

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO: **DICTAR** el reglamento interno de la Junta Técnica de Bienes Raíces, al tenor siguiente:

CAPÍTULO I
COMPOSICIÓN Y FUNCIONES DE LA JUNTA TÉCNICA

ARTÍCULO 1: La Junta Técnica de Bienes Raíces estará compuesta por 5 miembros, a saber:

- a) El Ministerio de Comercio e Industria o la persona que él designe, quien la presidirá. (sic)
- b) El Ministro de Vivienda o la persona que él designe.
- c) El Ministro de Economía y Finanzas o la persona que él designe
- d) Dos representantes, de los gremios o asociaciones de Corredores de Bienes Raíces con personería jurídica.

ARTICULO 2: Son funciones de la Junta Técnica de Bienes Raíces, los contenidos en el artículo 10 del Decreto Ley No. 6 de 8 de Julio de 1999. (sic)

CAPÍTULO SEGUNDO

DEBERES Y DERECHOS DE LOS MIEMBROS DE LA JUNTA TÉCNICA DE BIENES RAÍCES

ARTÍCULO 3: Son deberes y derechos de los miembros de La Junta Técnica de Bienes Raíces:

1. Asistir puntualmente a las sesiones.
2. Permanecer en el recinto de sesiones, salvo permiso concedido por el Presidente;
3. Desempeñar y cumplir fielmente las comisiones que se le asignen;
4. Tener derecho a voz y voto.

CAPÍTULO TERCERO

DE LAS SESIONES Y ACTAS

ARTÍCULO 4: La Junta Técnica de Bienes Raíces celebrará sesiones ordinarias una (1) vez al mes y se reunirá extraordinariamente cuando lo estime conveniente el Presidente o a solicitud de cualquiera de sus miembros.

ARTÍCULO 5: El quórum para las sesiones de La Junta Técnica de Bienes Raíces lo constituirá la presencia de tres (3) de sus miembros. En caso de que existirá el quórum reglamentario y hubiese transcurrido más de quince (15) minutos después de la hora para la cual hubiese sido citada la sesión, sin que se encontrase presente el miembro Presidente, los miembros presentes elegirán entre ellos quién la presidirá.

ARTÍCULO 6: La Secretaría de Actas y Correspondencias de La Junta Técnica, remitirá a los miembros, por lo menos con cinco (5) días de anticipación, la Agenda y los documentos que corresponda a los temas que habrán de tratarse en la próxima sesión.

ARTÍCULO 7: La asistencia de los miembros de La Junta Técnica será registrada mediante una lista en cada sesión y será registrada por la Secretaria de Actas y Correspondencias. La inasistencia de cada miembro, se hará constar expresamente en el Acta de la sesión.

ARTÍCULO 8: Para cada sesión se dará a conocer el orden del día y sólo podrá ser alterado por decisión de la mayoría relativa de los Miembros de La Junta Técnica.

ARTÍCULO 9: Durante el desarrollo de la sesión el Presidente concederá la palabra a los miembros en el orden que la soliciten, salvo que se trate de una cuestión de orden, en cuyo caso se le concederá al proponente de ésta inmediatamente.

ARTÍCULO 10: Antes o durante la discusión de un tema se puede solicitar que el mismo se deje para sesión posterior cuando el asunto requiera de mayor estudio.

ARTÍCULO 11: Las actas contendrán el resumen de los asuntos tratados en la sesión y la aprobación o no de los mismos, sin mencionar cómo votó cada miembro, excepto que el interesado solicite que se haga constar su voto.

CAPÍTULO CUARTO

DE LAS FUNCIONES DEL PRESIDENTE Y DE LA SECRETARIA DE ACTAS Y CORRESPONDENCIAS

ARTÍCULO 12: Son funciones del Presidente de La Junta Técnica las siguientes:

- a- Presidir y dirigir los debates en las reuniones ordinarias y extraordinarias que celebre La Junta.
- b- Presentar el orden del día.
- c- Convocar oportunamente a las reuniones ordinarias y extraordinarias cuando lo estime necesario o cuando lo solicite alguno de sus miembros.
- d- Firmar junto al Secretario de La Junta Técnica las Resoluciones que sean aprobadas en las sesiones.
- e- Nombrar comisiones especiales de trabajo cuando sea el caso.
- f- Conceder la palabra a los Comisionados por orden de petición.
- g- Conceder licencia para abandonar las sesiones.
- h- Ordenar a la Secretaría de Actas y Correspondencias la elaboración de las invitaciones a los servidores del sector público o las personas que deban asistir a las sesiones.
- i- Velar por el fiel cumplimiento de la ejecución de las políticas y acuerdos de la Junta Técnica.
- j- Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento Interno.
- k- Cualquier otra función que le asigne la Junta.

ARTÍCULO 13: Son funciones del Secretario de Actas y Correspondencias las siguientes:

- a- Preparar las convocatorias a las sesiones citadas por el Presidente, las que se harán por lo menos con cinco (5) días de anticipación, salvo que se trate de asuntos de atención urgente.
- b- Distribuir con igual término que las convocatorias, copia del Acta de la sesión anterior, así como los antecedentes y documentos relativos a los puntos enunciados en el orden del día a fin de facilitar los debates de la Junta.
- c- Dar lectura en las sesiones de La Junta Técnica, a los documentos que deban ser del conocimiento de los miembros.
- d- Firmar las Actas de las reuniones y demás documentos cuya autenticidad lo requiera.
- e- Confeccionar las resoluciones, notas y las comunicaciones oficiales de la Junta Técnica que el Presidente deba firmar.
- f- Recibir y acusar recibo de los documentos y comunicaciones dirigidos a la Junta e informar al Presidente de los que reposen en Secretaría para que determine su curso.
- g- Entregar a los miembros los informes y documentos que soliciten.

- h- Expedir certificaciones, copias autenticadas de actas, acuerdos, resoluciones y demás documentos en curso o archivados de La Junta Técnica, si así lo ordenare el Presidente y siempre que no tengan carácter de reserva.
- i- Desempeñar las demás atribuciones inherente a su cargo.

CAPÍTULO QUINTO DE LAS DECISIONES DE LA JUNTA TÉCNICA

ARTÍCULO 14: Las decisiones de la Junta Técnica de Bienes Raíces se tomarán por mayoría relativa, esto es la cantidad de miembros que constituyen el quórum, en la sesión de que se trate.

ARTÍCULO 15: Las decisiones finales de la Junta Técnica se adoptarán mediante Resoluciones motivadas que serán firmadas por el Presidente y el Secretario de la comisión.

ARTÍCULO 16: Las Resoluciones de la Junta Técnica serán notificadas por la Secretaría de Actas y Correspondencia. Las declaraciones o comunicaciones oficiales acerca de las actividades de la Junta Técnica serán dadas a conocer por el Presidente o por quien la Comisión decida.

CAPÍTULO SEXTO DE LAS COMISIONES DE TRABAJO

ARTÍCULO 17: La Junta Técnica podrá designar comisiones de trabajo para estudiar, examinar o investigar cualquier aspecto que sea de interés para la marcha de la Junta.

ARTÍCULO 18: Las comisiones de trabajo que se designen tendrán el plazo que la Junta determine para rendir un informe, el cual podrá ser prorrogado por una sola vez debido a la complejidad del estudio o por causa justificada.

CAPÍTULO SEPTIMO DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 19. La Junta Técnica de Bienes Raíces se reserva el derecho de subrogar, modificar o interpretar el presente Reglamento, en atención a los propósitos para los cuales ha sido adoptado. Dicha subrogación o interpretaciones entrarán a regir a partir de la aprobación de la correspondiente Resolución, la cual deberá ser adoptada por la mayoría absoluta de los miembros de la Junta.

ARTÍCULO 20: El presente Reglamento Interno deberá ser adoptado por el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de la Junta Técnica de Bienes Raíces y entrará a regir a partir de su aprobación.

Fundamento de derecho: Decreto Ley No. 6 de 8 de julio de 1999.

Dado en la ciudad de Panamá, a los seis (6) días del mes de marzo de dos mil uno (2001)

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

TEMISTOCLES ROSAS R. PRESIDENTE

MELISSA DE LOMEDICO SECRETARIA

MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS
JUNTA TÉCNICA DE BIENES RAÍCES
RESOLUCIÓN 06-2004
(11 DE MAYO DE 2004)

“LA JUNTA TÉCNICA DE BIENES RAÍCES”
En uso de sus facultades legales, y;

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo No. 9 del Decreto Ley No. 6 de 8 de julio de 1999, “Por el cual se reglamenta la profesión de corredor de bienes raíces y se crea la Junta Técnica de Bienes Raíces en el Ministerio de Comercio e Industrias”, es facultad de la Junta Técnica de Bienes Raíces aplicar las sanciones que se establecen en el citado Decreto Ley, sus Reglamentos y el Código de Ética de los corredores de bienes raíces.

Que se hace necesario establecer un procedimiento para el trámite de las denuncias que se presenten a la Junta Técnica de Bienes Raíces que garantice el debido proceso al momento de imponer las sanciones.

Que con base a las consideraciones anteriormente expuestas,

RESUELVE

PRIMERO: Aprobar en todas sus partes el Procedimiento para el Trámite de las Denuncias ante la Junta Técnica de Bienes Raíces, como se detalla a continuación:

PROCEDIMIENTO PARA EL TRÁMITE DE LAS DENUNCIAS QUE SE PRESENTEN A LA JUNTA TÉCNICA DE BIENES RAÍCES

ARTÍCULO 1: Serán de conocimiento de la Junta Técnica de Bienes Raíces:

1. Las actividades que realicen los corredores de bienes raíces por faltas a la ética.
2. Las infracciones al Decreto Ley 6 de 8 de julio de 1999.
3. Las actividades que realicen las personas naturales o jurídicas que en cualquier forma se dediquen al negocio de corretaje de bienes raíces sin estar autorizados para hacerlo.

ARTICULO 2: RECEPCIÓN DE QUEJAS.

Todas las denuncias deberán ser presentadas ante la Junta Técnica de Bienes Raíces del Ministerio de Comercio e Industrias.

ARTICULO 3: REQUISITOS.

Toda denuncia que se presente ante la Junta Técnica de Bienes Raíces deberá constar por escrito y reunir los siguientes requisitos:

1. Memorial dirigido a los Miembros de La Junta Técnica de Bienes Raíces del Ministerio de Comercio e Industrias indicando los hechos que fundamentan la denuncia.
2. Nombre, apellido, número de cédula de identidad personal, domicilio, teléfono o cualquier otro dato del denunciante.
3. Copia fotostática de la cédula de identidad personal del denunciante.
4. Nombre y apellido y si lo tuviera el número de cédula de identidad personal del denunciado, si es persona natural. Así como cualquier otro dato que se tenga sobre su domicilio, teléfono u otro, necesarios para poder ubicar al denunciado.
5. El nombre comercial de la empresa denunciada, el de su representante y datos de inscripción en el Registro Público en caso de conocerlo cuando se trate de personas jurídicas. Así como, cualquier otro dato que se tenga sobre su domicilio, teléfono u otro, necesarios para poder ubicar al denunciado.
6. Documentos que fundamentan la denuncia.

ARTICULO 4: RECIBO DE LA DENUNCIA.

Recibida la denuncia en la Junta Técnica de Bienes Raíces, se dejará constancia en el documento recibido, indicando el nombre de la persona que lo recibe, así como la fecha y hora exacta de su presentación.

ARTÍCULO 5: La Junta Técnica de Bienes Raíces notificará al Presidente de la Junta Directiva las denuncias presentadas para que sean incorporadas a la agenda de la próxima reunión ordinaria de la Junta Técnica de Bienes Raíces.

ARTÍCULO 6: La Junta Técnica de Bienes Raíces revisará cada una de las denuncias presentadas y si considera que existe merito suficiente, ordenará la apertura del expediente. Se designará a un miembro de la Junta Técnica para que una vez se hayan realizado todos los trámites pertinentes, presente un informe a la Junta Técnica sobre el caso, con sus recomendaciones, en un término no mayor de quince (15) de su designación. De no presentarse el informe correspondiente dentro del plazo señalado, el Pleno de la Junta Técnica, tendrá la facultad de fallar la denuncia.

ARTÍCULO 7: RESOLUCIÓN DE APERTURA.

En la resolución de inicio de investigación la Junta Técnica de Bienes Raíces ordenará la apertura del expediente, la adopción de las medidas necesarias para esclarecer los hechos, la notificación al denunciado y se le otorgará un término de diez (10) días para presentar sus descargos y pruebas.

ARTÍCULO 8: NOTIFICACIÓN.

Dictada la Resolución que inicia la investigación, se procederá a notificarla personalmente al denunciado, y se le entregará copia de la denuncia.

Si el denunciado no pudiera ser notificado personalmente en horas hábiles en la oficina, habitación o lugar designado para ella en dos (2) días distintos, será notificada por edicto, el cual se fijará en la puerta de dicha oficina o habitación, así como en las oficinas de la Junta Técnica de Bienes Raíces ubicada en el Ministerio de Comercio e Industrias, y se dejará constancia en el expediente de dicha fijación. Cumplidos con estos trámites quedará hecha la notificación al denunciado.

Los edictos de notificación llevarán una enumeración continua, expresión de la denuncia, transcripción de la parte dispositiva de la resolución, y se confeccionará un original y una copia. Los originales formarán un cuaderno que se conservará en las oficinas de la Junta Técnica de Bienes Raíces, y la copia se agregará al expediente correspondiente.

ARTÍCULO 9: Recibidos los descargos se incorporarán al expediente, si se considera necesario para el esclarecimiento de los hechos, se otorgará un período no menor de ocho (8) días hábiles ni mayor de veinte (20) días hábiles, para practicar las pruebas. Vencido este término las partes tendrán un plazo común de cinco (5) días hábiles, para presentar alegatos por escrito.

ARTÍCULO 10: Pasado los diez (10) días hábiles sin recibir los descargos, se procederá a resolver la denuncia con la documentación que repose en el expediente.

ARTÍCULO 11: De todas las actuaciones que se realicen en la investigación se dejará constancia en el expediente.

ARTÍCULO 12: RESOLUCIÓN.

Una vez se haya presentado el informe por el miembro de la Junta Técnica asignado, se presentará nuevamente el expediente a la reunión ordinaria de la Junta Técnica de Bienes Raíces para que decida el fondo de la denuncia. La Junta Técnica de Bienes Raíces tendrá el término de dos (2) meses a partir de la presentación de la denuncia para resolver la misma.

ARTÍCULO 13. NOTIFICACIÓN.

La resolución que decida la denuncia será notificada personalmente a las partes. Si alguna de las partes no pudiera ser notificada personalmente en horas hábiles en la oficina, habitación o lugar designada para ella en dos (2) días hábiles distintos, será notificada por edicto, el cual se fijará en las puertas de dicha oficina o habitación, así como en las oficinas de la Junta Técnica de Bienes Raíces ubicadas en el Ministerio de Comercio e Industrias, por cinco (5) días hábiles, y se dejará constancia en el expediente de dicha fijación. En el edicto deberá expresar claramente la fecha y hora de su fijación y desfijación.

ARTÍCULO 14: RECURSO DE RECONSIDERACIÓN.

La parte interesada podrá interponer ante la Junta Técnica de Bienes Raíces, el Recurso de Reconsideración contra la resolución de única instancia que decida el proceso, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de su notificación, con el objeto de que dicha autoridad modifique, revoque o anule la resolución. Notificada la resolución que resuelve el recurso de reconsideración se entenderá agotada la vía gubernativa.

ARTÍCULO 15: PUBLICACIÓN.

Una vez ejecutoriada la Resolución de sanción la misma será publicada en la Gaceta Oficial.

Fundamento de derecho: Ley No. 38 del 31 de julio del 2000, Decreto Ley No. 6 de 8 de julio de 1999, el Decreto Ejecutivo No. 39 de 7 de noviembre de 2011 y la resolución No. 002-2001 de 25 de julio de 2001.

Dado en la ciudad de Panamá, a los siete (11) días del mes de mayo de dos mil cuatro (2004)

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Temistocles Rosas

Viceministro Interior de Comercio e Industrias y Presidente de La Junta Técnica de Bienes Raíces.

Víctor Díaz

Secretario Ejecutivo de La Junta Técnica de Bienes Raíces.

**MINISTERIO COMERCIO E INDUSTRIAS
JUNTA TÉCNICA DE BIENES RAÍCES**

Requisitos para la Solicitud de Licencia de Corredor de Bienes Raíces.

PERSONA NATURAL

1. Poder y solicitud en papel legal presentada a través de abogado, debidamente Autenticado ante notario, adjuntar fundamento de derecho con (B/.8.00) en timbres fiscales.
2. Fianza por la suma de diez mil balboas a favor del Ministerio de Comercio e Industrias.
3. Veinticinco balboas (B/. 25.00) en timbres (denominación alta).
4. Fotocopia autenticada de la cédula de identidad personal expedida por el Registro Civil a panameño y para los extranjeros presentar documento de Migración que haga constar que la persona tiene más de (5) cinco años de ser residente en la República de Panamá.
5. Una (1) foto impresa tamaño carné y una (1) en formato de imagen JGP tamaño carné, enviarla al correo Bienesraices@mici.gob.pa
6. Tres balboas (B/.3.00) para la confección del carnet digital. (cuando está listo)
7. Pago (B/.5.00) en el Banco Nacional para la confección del certificado. A nombre del Sr. Noel González, Cuenta de ahorro.60169873
8. Haber aprobado el examen de conocimientos generales en materia de Corretaje de Bienes Raíces.
9. Record Polícivo.

Tel. 560.0600 ó 560.0700 Ext. 2430

MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS

JUNTA TECNICA DE BIENES RAÍCES

Requisitos para la Solicitud de Licencia de Corredor de Bienes Raíces

PERSONA JURÍDICA

1. Poder y solicitud en papel legal presentada a través de abogado, debidamente Autenticado ante notario y (B/. 8.00) en timbres.
2. Fianza por la suma de diez mil balboas a favor del Ministerio de Comercio e Industrias.
3. Veinticinco balboas (B/. 25.00) en timbres (denominación alta).
4. Copia del Resuelto donde se le otorga la Licencia de Corredor de Bienes Raíces al Presidente y al Representante Legal, la cual deberá contener una certificación de la Junta Técnica de Bienes Raíces de que la misma está vigente (traer B/. 8.00 en timbres).
5. Certificado del Registro Público, en el cual se acredite la existencia Legal de la sociedad, sus directores y dignatarios, vigencia y agente residente.
6. Llenar el formulario de personas jurídicas.(J.T.B.R.)
7. Copia de cédula de todos los dignatarios.
8. Record Policivo de todos los dignatarios.

Teléfono: 560-0600 ó 560-0700

Ext. 2430

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

<http://www.notibraices.com/>

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Un préstamo hipotecario es en esencia, la combinación de un préstamo personal y de una garantía hipotecaria sobre un bien inmueble. Con frecuencia se confunde la *obligación* garantizada (préstamo o crédito habitualmente), con la *propia garantía* (hipoteca), y se mezcla el concepto y la dinámica del préstamo garantizado, con los de la hipoteca que asegura su devolución.

Por tanto es preciso tener presente que aunque vayan paralelos, el crédito y su hipoteca son negocios jurídicos distintos. El préstamo es un contrato mediante el cual el banco o entidad financiera entrega una cantidad de dinero y se fijan las condiciones (plazo, interés, garantías, etc.) en que el prestatario tiene que devolverlo. Y, como institución de garantía, la hipoteca es un derecho real que se constituye mediante contrato público, ante Notario, y que, por no conllevar desplazamiento posesorio del bien objeto de la misma, las leyes exigen, además del otorgamiento de la citada *escritura pública*, en el caso de los bienes inmuebles, que asimismo la hipoteca sea inscrita en el Registro de la propiedad – requisito esencial para que la hipoteca nazca y alcance eficacia entre las partes y frente a terceros – tras cuya perfección, su función exclusiva será únicamente la de servir de garantía a una deuda de dinero, u otra obligación evaluable, dado que la hipoteca es un *negocio accesorio* a otro que asegura, considerado el *negocio principal*.

Además el préstamo hipotecario con garantía en un bien inmueble es el único mecanismo que permite a una persona constituir una hipoteca sin derecho para hacerlo, según lo que dispone el artículo 1579 del Código Civil Panameño:

“1579. La hipoteca constituida por el que no tenga derecho para constituir la según el Registro, no se convalecerá aunque el constituyente adquiriera después dicho derecho.

Se exceptúa el caso de que en una misma escritura se adquiriera ese derecho y se constituya la hipoteca.”

Los elementos principales de un préstamo hipotecario

Normalmente la obligación garantizada consiste en el deber de devolver un *crédito concedido*, o un *préstamo entregado*, más las responsabilidades accesorias derivadas de la tenencia, que se delimitan empleando tres parámetros fundamentales:

- **El capital:** es la suma de dinero que una entidad financiera presta al comprador del inmueble para que este pueda comprar la propiedad.
- **El tipo de interés:** es el porcentaje anual, en concepto de ganancia, que el deudor debe pagar a la entidad financiera por el préstamo hipotecario concedido. Normalmente se abona mensualmente. El interés puede ser fijo, la misma cantidad pactada previamente con el banco a lo largo de la vida del crédito. O el interés puede ser variable, es decir, revisado cada cierto tiempo para que se ajuste al valor de la economía.
- **El plazo:** es el tiempo que se pacta con la entidad financiera para la devolución del capital prestado y los intereses devengados. Normalmente se realiza en pagos mensuales. A mayor plazo, más intereses a pagar por la vivienda, pero una letra más baja. A menor plazo una letra más alta, pero menos intereses a pagar por el préstamo. En Panamá lo más usual son la hipotecas a tasa variable, lo cual implica que la letra podría cambiar varias veces a lo largo de la vida del préstamo, por regla general cada cinco años.

El período de cancelación de un préstamo hipotecario tiene un máximo de 30 años, aunque existen entidades que otorgan 35 ó 40 años. Para calcular el tiempo, influye principalmente la edad del solicitante, ya que el banco exige como colateral o garantía un seguro de vida que cubre por lo general hasta 75 años. Si la persona tuviese, por ejemplo, 50 años, se le podría otorgar el préstamo por 25 años, ya que los seguros por lo general respaldan, la deuda hasta esa edad.

Los préstamos hipotecarios son, entre todos los préstamos, los que tienen un tipo de interés más bajo, debido a que son los que mayores garantías de recuperación tienen para las entidades financieras, ya que la entidad financiera podría vender el bien y recuperar el grueso del préstamo o incluso más. Por su elevada cuantía, las hipotecas también son los préstamos que presentan mayores plazos de amortización (15, 20, 25, 30 años y más), permitiendo que las cuotas sean más bajas.

Las entidades financieras para determinar la máxima letra que podría pagar un cliente o deudor hipotecario, usan como medida el 35% de los ingresos netos mensuales.

Una vez conocidos los 3 parámetros anteriores es posible realizar los cálculos para conocer cuáles serán las ganancias del banco por la concesión del préstamo y cuál

será la cuota que debemos abonar mensualmente hasta amortizarlo (devolución del dinero al banco).

Aunque este es un blog establecido principalmente para Corredores de Bienes Raíces, y sin considerarnos expertos en el tema, vamos a permitirnos, algunas anotaciones sobre las relaciones financieras, que determinan las características de los préstamos bancarios en general, y en especial sobre los préstamos hipotecarios con garantías en bienes inmuebles, haciendo la aclaración de que también se otorgan préstamos con garantías en bienes muebles.

La tasa de interés

La tasa de interés es el alquiler o rédito que se conviene pagar por un dinero tomado en préstamo. La expresión del precio es la *tasa*, la cual se denota en tanto por ciento y éste es el *tipo de interés* de la operación. Así, un préstamo convenido a una *tasa o tipo de interés* del $r\%$ significa que se acuerda que, por cada 100 unidades de dinero prestado, se pagará como interés r unidades al final de cada año de duración del préstamo.

Interés compuesto: El interés es compuesto cuando los intereses que gana el capital prestado se capitalizan periódicamente, es decir, se suman al capital prestado a intervalos iguales de tiempo, constituyéndose de ese modo en un nuevo capital al final de cada unidad de tiempo.

Período de capitalización o de conversión: Es el intervalo de tiempo al final del cual se reinvierten, es decir, se suman o capitalizan, los intereses. Si un interés se capitaliza dos veces por año, el período de capitalización es de 6 meses.

Frecuencia de capitalización o de conversión (m): Es el número de veces por año que el interés se suma al capital. Si un interés se capitaliza semestralmente, la frecuencia de capitalización es 2 veces por año.

Tasa de interés: La tasa de interés se establece normalmente como *Tasa Anual*. Por interés al 6%, se entiende que el 6% se convierte anualmente, es decir, una vez al año.

Tasa nominal: Cuando el interés es convertible más de una vez por año, la tasa anual dada se le llama *Tasa Nominal*; se le llama así porque representa el porcentaje de rendimiento aparente, se denota por: J o i^m .

Tasa efectiva: La tasa de interés efectivamente ganada en un año, se conoce como *Tasa Efectiva* anual. La tasa efectiva se denota por. i

Tasas equivalentes:

$$\text{La fórmula: } 1 + i = \left(1 + \frac{i^{(m)}}{m}\right)^m$$

Indica que el monto de 1 al i efectivo anual, $(1 + i)$, es igual al monto de 1 a la tasa i^m con m capitalizaciones al año:

$$(1 + i) = \left(1 + \frac{i^{(m)}}{m}\right)^m$$

De esta equivalencia:

$$\text{obtenemos la tasa efectiva: } i = \left(1 + \frac{i^m}{m}\right)^m - 1$$

$$\text{y la tasa nominal anual: } i^m = m \left[(1 + i)^{\frac{1}{m}} - 1 \right]$$

Regulación panameña a la tasa de interés efectiva.

Continuando con el tema sobre la Tasa de Interés, vamos a aprender de los conceptos vertidos por el **Lic. Manuel De Almeida**, economista de la Dirección Ejecutiva Económica, en la Nota Técnica No. 10, de Mayo de 1998, de la antigua CLICAC (Comisión de Libre Competencia y Asuntos del Consumidor):

“Tasa de Interés Efectiva: Concepto, Cálculo y Regulación”. El Lic. De Almeida, nos indica que la regulación de la Tasa de Interés Efectiva se estableció por primera vez mediante la ley 29 de 1996, ley que creó la CLICAC, (derogada por la ley 45 de 2007, “Que dicta normas sobre protección al consumidor y defensa de la competencia y otra disposición” – actual ACODECO, modificada por la ley 29 de 2008).

En dicha primera regulación se estipula que debe establecerse un tope máximo a la Tasa de Interés Efectiva. Antes de esa fecha las diferentes leyes y códigos hacen referencia a tasa de interés, sin establecer si es nominal o efectiva.

En la Nota Técnica 10, el Lic. De Almeida, se propone: “Explicar el concepto de tasa de interés efectiva, su fórmula de cálculo, las diferentes formas de cálculo de pagos de préstamos utilizadas por los bancos y financieras”.

I. Concepto: Según la Superintendencia de Bancos, la tasa de interés efectiva es:

“El porcentaje que sobre el monto del préstamo concedido, representa la suma total de dinero que cobre para sí cada año el prestamista de dinero, independientemente del nombre que identifique a dichas sumas (interés, comisión de compromiso, comisión de cierre, gastos de manejo, gastos de cierre, etc.”. Sumas retenidas temporalmente por el prestamista pero destinadas efectivamente a terceros, no forman parte del interés.

De esta definición destaca De Almeida, que en el cálculo de la tasa de interés interviene no sólo el interés como tal, sino cualquier otra cantidad que el banco cobre y retenga para sí. Las cantidades que son destinadas a terceros, como: FECl, gastos de Notaría y Registro Público, pólizas de vida y de incendio, entre otros no son tomados en cuenta para el cálculo de la tasa de interés.

Este concepto de tasa de interés efectiva no debe confundirse con el concepto de tasa anual o tasa efectiva equivalente encontrados en los textos de matemáticas financieras y de finanzas.

$$i = \left(1 + \frac{i^m}{m}\right)^m - 1$$

En estos libros y textos, la tasa efectiva es la conversión de una tasa anual nominal a una tasa efectiva, en base al período de capitalización. Esta forma de cálculo es utilizada frecuentemente en las cuentas de ahorros y plazo fijo no así en los préstamos. Por ejemplo; Si tenemos un plazo fijo con interés anual de 8% capitalizado mensualmente:

$$i = \left(1 + \frac{0.08}{12}\right)^{12} - 1 = 0.083 = 8.3\%$$

La tasa de interés efectiva anual $i = 8.3\%$ siempre será mayor que la tasa nominal anual $i^m = 8\%$ con m períodos de capitalizaciones. Sin embargo, este concepto de tasa de interés efectiva **no es** al que hace alusión la Ley 45 de 2007 y el decreto ley 9 de 1998.

II. Regulaciones de la tasa de interés efectiva: Te invito sinceramente a que descargues el documento escrito por el Lic. De Almeida, para que leas esta parte de la Nota 10. Puedes descargarlo mediante clic en el enlace: “Tasa de Interés Efectiva: Concepto, Cálculo y Regulación”, al inicio de este artículo.

III. Cálculo de la Tasa de interés efectiva.

Existen tres métodos básicos para el cálculo de las mensualidades de un préstamo:

1. intereses sobre saldo.
2. intereses descontados por adelantados.
3. intereses agregados.

El método que más beneficia al consumidor es “intereses sobre saldo” y el que más lo perjudica “intereses descontados por adelantado”.

Como se dijo anteriormente, para calcular la tasa de interés efectiva debe tomarse en cuenta además del interés propiamente dicho, cualquier cantidad que el banco cobra y retiene para sí. En este sentido se considera la cantidad que el consumidor realmente recibe después que se le han descontado todos los gastos y comisiones.

Si el banco no cobra ningún tipo de comisión o gastos que retenga para sí, la tasa de interés efectiva será igual a la tasa de interés nominal. No obstante, la tasa de interés efectiva siempre será mayor que la tasa de interés nominal.

Otros criterios a tener en cuenta:

- La tasa de interés efectiva cobrada por los bancos es una Tasa Interna de Retorno (TIR).
- La tasa interna de retorno es la tasa de descuento que hace al valor presente neto de un flujo de efectivo igual a cero.
- No existe una fórmula directa para calcular la TIR. Esta se encuentra por medios de aproximaciones sucesivas por interpolación.

Tasas de Interés: El Lic. De Almeida, presenta en el Anexo C, de la nota Técnica No. 10, varios ejemplos de préstamos y la forma cómo las financieras y bancos determinan la manera en que el prestatario ha de pagar la deuda, todas legales.

Para las explicaciones sucesivas vamos a utilizar el caso C: “Préstamo financiando la comisión de cierre”, del Anexo C, cuyos datos son:

- Monto del Préstamo (Cantidad Necesitada – CN) = \$15,000.00
- Tasa de interés anual = 12%
- Períodos de pago = 60 meses | Años = 5
- Comisión de cierre = 4%
- Cantidad a solicitar = \$15,625.00
- Monto recibido (15,625.00 – 625.00) = \$15,000.00
- Tasa de interés efectiva = **13.81%**

Cálculo de la cantidad de dinero que debemos solicitar si queremos financiar comisión de cierre y/u otros gastos que el banco destina a terceros, de forma que, hechos los descuentos obtengamos la cantidad que necesitamos.

$CN = \text{cantidad necesitada} = B/.15,000.00$ *comisión de cierre = 4%*

$GCB = \text{gastos y comisiones que cobre el banco}$

$CAS = \text{cantidad a solicitar}$

$$CAS = \frac{CN + GCB}{1 - \text{comisión de cierre}} = \frac{15,000 + 0.00}{1 - 0.04} = B/.15,625.00$$

Métodos de cálculo de las mensualidades de los préstamos:

1 Método de intereses agregados: Utilizado por empresas financieras que se dedican al financiamiento de automóviles exclusivamente. Los intereses que se devengarán durante la vida del préstamo se suman al monto original del préstamo y luego se prorratan entre la cantidad de pagos. *Este método no toma en consideración el valor del dinero en el tiempo.*

$$\text{Letra} = \frac{CN + (\text{Número de años})(\text{Tasa de interés})(CN)}{\text{Número de pagos}}$$

$$\text{Letra} = \frac{15,000.00 + (5)(0.12)(15,000.00)}{5 \times 12} = B/.400.00$$

2. Método de intereses descontado: Utilizado por el 95% de las financieras. Es el método que más perjudica al consumidor (el préstamo es mucho más caro). Por medio de este método también se calculan todos los intereses que devengará el préstamo en su vida útil, sólo que este valor se resta de la cantidad original solicitada (se recibe menos de lo que se requiere), este nuevo valor se prorratea entre la cantidad de pagos. *Este método tampoco toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo.*

$$\text{letra} = \frac{CN}{[1 - (\text{número de años})(\text{tasa de interés})] \times \text{número de pagos}}$$

$$letra = \frac{15,000.00}{[1 - (5)(0.12)] \times (5 \times 12)} = B/.625.00$$

3. **Método de intereses sobre saldo:** Utilizado básicamente por los bancos y muy pocas financieras. Este es el método que más beneficia al consumidor y con el cual la entidad crediticia obtiene la menor rentabilidad. Este es *el único* de los tres métodos que *toma en cuenta el valor del dinero en el tiempo*.

$$letra = CN \frac{k(1+k)^m}{(1+k)^m - 1}$$

en donde: $k = \text{tasa de interés} = \frac{12\%}{12} = 1\%$ $m = (5 \times 12) = 60 \text{ pagos}$

$$letra = 15,000.00 \frac{0.01(1+0.01)^{60}}{(1+0.01)^{60} - 1} = B/.333.67$$

Esta última fórmula es otra forma de expresar la ecuación para determinar los pagos A o (Letra) con que se puede cancelar una deuda P o (CN) a una tasa periódica de interés i o (k) de las anualidades *Ciertas Simples Vencidas*, que se encuentran en los libros de matemáticas financieras y finanzas.

$$A = P \frac{i}{1 - (1+i)^{-n}}$$

A continuación veremos el cálculo de la Tasa de Interés Efectiva de 13.81%

La Tasa Interna de Retorno (TIR)

Antes de proceder con los cálculos para determinar la Tasa de Interés Efectiva del préstamo que estamos analizando, vamos a considerar algunos conceptos que constituyen la base para el análisis de las operaciones financieras.

Un Viaje a través del tiempo: Una cantidad que se deposita (o se pide prestada) hoy gana intereses y crece hasta llegar a la cantidad a ser redimida (o pagada) en el futuro; este es el llamado proceso de *capitalización*, es decir, el paso del presente hacia el futuro. También podemos movernos hacia atrás y transformar una cantidad futura (a ser pagada o redimida) en su *valor presente equivalente*; a este viaje inverso en el tiempo se le denomina *proceso de descuento*. No sólo cantidades individuales (presentes o

futuras) pueden ser descontadas o capitalizadas, sino también flujos regulares de pagos o de retiros.

Seis Factores Básicos: En relación al dinero podemos efectuar seis movimientos a través del tiempo: *el descuento y la capitalización de cantidades individuales | el descuento y la capitalización de un flujo de pagos | la acumulación y el agotamiento de cantidades a través de un flujo regular de pagos o retiros.*

Los seis factores del dinero en el tiempo:

Capitalización →		← Descuento	
1	Valor Futuro (F) de una cantidad. $(1 + i)^n$	2	Valor Presente (P) de una cantidad. $\frac{1}{(1 + i)^n}$
3	Valor Futuro (F) de la anualidad de una unidad monetaria por período. $\frac{(1 + i)^n - 1}{i}$	4	Valor Presente (P) de la anualidad de una unidad monetaria por período. $\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$
5	La anualidad del Fondo de Amortización. $\frac{i}{(1 + i)^n - 1}$	6	El Factor de Amortización. $\frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}}$
En estas relaciones: (2),(5) y (6) son los inverso de (1), (3) y (4) respectivamente.			

Existen muchos modelos matemáticos para determinar si una inversión es rentable, no obstante, el más usado por los inversionista (entre estos los banco) es el conocido como *Análisis de Flujo de Efectivo Descontado*, debido a que puede usarse con cualquier tipo de flujo de efectivo. El modelo de Análisis de Flujo de Efectivo Descontado, reconoce que el uso del dinero tiene un costo (interés) en el tiempo. Existen dos variantes para el análisis de este modelo: a) *“Valor Presente Neto”* y b) *“La Tasa Interna de Retorno (TIR)”*.

El Objetivo del análisis del flujo de efectivo descontado usando el método de la tasa interna de retorno es precisamente determinar la tasa de retorno indicada o que subyace en un flujo de efectivo a recibir en un futuro cierto y determinado.

Tasa Interna de Retorno: *“La tasa de descuento que hace que el valor presente bruto de un proyecto de inversión sea igual al costo del proyecto.” | “La tasa de descuento que hace al valor presente neto de una inversión igual a cero.”*

Dos asuntos destacan de las definiciones anteriores: 1.) *tasa de descuento*, es esencialmente la tasa de interés usada para realizar el viaje de regreso al presente de

la fórmula No. 4. $\frac{i}{1-(1+i)^{-n}}$ y 2.) *Costo del proyecto o inversión inicial*, para el análisis todos los desembolsos son negativos y los descuentos del flujo de efectivo positivos y si son iguales en valores absolutos, entonces el *Valor Presente Neto* será igual a cero (segunda definición). Esa tasa de descuento será la *TIR* o la tasa de rendimiento del proyecto, en este caso el préstamo bancario.

Ya podemos intentar calcular la Tasa de Interés Efectiva o TIR del préstamo bancario que estamos analizando desde el artículo anterior:

Préstamo Bancario: financiando Comisión y/o Gastos de Notaría y Seguros						
Monto Solicitado	Tasa Nominal	Períodos	Letras	Gastos y Comisiones	Monto Recibido	Tasa Efectiva
\$15,625.00	12%	60	\$347.57	\$625.00	\$15,000.00	13.81%

La inversión del banco es \$15,625.00 y los beneficios de esta inversión es un flujo de efectivo de \$347.57 por mes por 60 meses, la tasa de interés nominal es 12%, lo que representa 1% efectivo por período. Determinar las letras de pago.

$$A = P \frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}} = 15,625.00 \frac{0.01}{1 - (0.01)^{-60}} = B / 347.57$$

La Tasa Interna de Retorno: No existe una ecuación para calcular la TIR de una inversión, lo que popularizó el análisis de flujo de efectivo descontando fue la tecnología de calculadoras y computadoras electrónicas que evitan las interpolaciones manuales usando las Tablas de Factores Financieros. Para calcular la TIR, puede usar la función del mismo nombre de Excel de Microsoft o una calculadora financiera.

Comprobé que 13.81% es la TIR de este préstamo ingresando los siguientes datos a la calculadora financiera HP-12c: desembolso en el tiempo cero = \$-15,000.00 al registro CF_0 | 347.57 al registro CF_j y 60 períodos al registro N_j . Luego al presionar la tecla IRR (*Internal Rate of Return*) dio como resultado 1.1511% efectivo mensual, lo que da $1.1511 \times 12 = 13.81\%$ efectivo anual.

Sólo nos queda demostrar que el flujo de efectivo de \$347.57 por 60 meses descontado a la tasa efectiva anual de 13.81% da un valor presente de +\$15,000.00

$$P = A \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} = 347.75 \left[\frac{1 - (1.011508)^{-60}}{0.011508} \right] = B. 15,000.00$$

Valor Presente Neto = - \$15,000.00 + \$15,000.00 = 0, lo cual cumple con la definición de Tasa Interna de Retorno, por lo tanto, 13.81% es la *Tasa interna de retorno o Tasa de rendimiento de los \$15,625.00 invertidos, o Tasa efectiva para el banquero.*

TABLA DE AMORTIZACIÓN

Principio básico de las amortizaciones: *“El interés debe calcularse al final de cada período, calculado sobre el saldo de lo capitales adeudados”* Existen muchos sistemas de amortización para liquidar una deuda: *Amortización constante; amortización con cuotas incrementadas; amortización decreciente; amortización con cuotas extraordinarias; amortización gradual.*

La amortización gradual: Consiste en un sistema de cuotas de valor constante, con intereses sobre saldo. Los pagos son iguales y se hacen en intervalos iguales. Usaré este método para este ejemplo, no obstante; no significa que los bancos usen el mismo, para cualquier duda consulte con su entidad financiera.

Continuando con el ejemplo del préstamo bancario usaremos los datos ya conocidos:

Préstamo Bancario: financiando Comisión y/o Gastos de Notaría y Seguros						
Monto Solicitado	Tasa Nominal	Períodos	Letras	Gastos y Comisiones	Monto Recibido	Tasa Efectiva
\$15,625.00	12%	60	\$347.57	\$625.00	\$15,000.00	13.81%

En todo sistema de amortización cada pago o letra efectuada consta de dos parte: *una porción para pago de interés y una porción para el pago del capital o para la extinción de la deuda.*

– El interés mensual se calcula de la siguiente forma (e.g. “pago No. 1”):

$$Interés = Letra[1 - (1 + i)^{-n}]$$

$$Interés = \$347.57[1 - (1.01)^{-60}] = \$156.25$$

– El pago a capital se obtiene así (e.g. “pago No.1”)

$$Capital = Letra(1 + i)^{-n}$$

$$Capital = \$347.57(1.01)^{-60} = \$191.32$$

En donde:

$$i = \frac{\text{tasa nominal}}{12 \text{ meses}} = \frac{12\%}{12} = 1\%$$

$n = 60$ en el pago 1 y 1 en el pago 60

Tabla de amortización:					
Periodos (n)	Pago	Letras (\$)	Pago a Interés (\$)	Pago a Capital (\$)	Saldo Insoluto (\$)
0	0				15,625.00
60	1	347.57	156.25	191.32	15,433.68
59	2	347.57	154.34	193.23	15,240.45
...
2	59	347.57	6.85	340.72	344.11
1	60	347.57	3.44	344.13	-0.02
		20,854.20	5,229.18	15,625.02	

- La suma del componente del pago aplicado a intereses + el componente aplicado al capital, siempre es igual al total del pago realizado en cualquier periodo. Pago 1 (\$347.57) = 156.25 + 191.32.
- El saldo insoluto en cualquier período es igual al saldo del período previo menos el capital abono a la deuda (al final del pago 1: el saldo por pagar es igual a 15,625.00 – 191.32 = 15,433.68)
- La sumatoria de la columna “Pago a capital”, al final del pago 60 es igual a la deuda original (\$15,625.00).
- Los totales de las columnas “pagos a interés” + “pago a capital” es igual a la sumatoria de la columna “letras”

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

TASAS DE INTERÉS DE REFERENCIA DEL MERCADO

HIPOTECARIO Y DE ALGUNOS BANCOS

<http://www.notibraices.com/>

ALGUNAS TASAS DE INTERÉS DEL MERCADO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS:

**TASA DE REFERENCIA DEL MERCADO LOCAL
HIPOTECARIO**

AÑOS: 1985-2015

(En Porcentaje)

AÑOS	TRIMESTRES			
	I	II	III	IV
1985	-	-	13.00	13.00
1986	12.75	12.75	12.50	11.75
1987	11.25	11.25	11.25	13.00
1988	13.00	13.00	13.00	13.00
1989	13.00	13.00	13.00	13.00
1990	13.00	13.00	13.25	13.25
1991	13.25	13.00	11.50	12.25
1992	12.50	12.00	12.00	11.75
1993	11.50	11.25	11.25	11.00
1994	10.75	10.75	10.75	10.75
1995	10.75	10.75	11.00	10.75
1996	10.75	10.75	10.75	10.75
1997	10.50	10.50	10.50	10.50
1998	10.25	10.00	10.25	10.00
1999	10.00	9.75	9.75	9.75
2000	9.75	9.75	9.75	10.00
2001	10.00	10.00	10.00	9.75
2002	9.25	9.00	9.00	9.00
2003	8.50	8.75	8.25	8.00
2004	8.00	7.75	7.50	7.25
2005	7.00	7.00	7.00	6.75
2006	7.00	7.00	7.00	7.00
2007	7.00	7.00	7.00	6.75
2008	6.75	6.75	6.75	6.50
2009	6.50	6.75	6.75	6.75
2010	6.75	6.75	6.75	6.75
2011	6.75	6.50	6.50	6.50
2012	6.25	6.25	6.25	6.00
2013	6.00	6.00	6.00	5.75
2014	5.75	5.75	5.75	5.50
2015	5.50	5.50		

Nota: Esta tasa se determina como resultado del promedio ponderado de las tasas de interés reportadas por los cinco bancos privados con mayores carteras de crédito hipotecario residencial, más la Caja de Ahorros. Los créditos hipotecarios considerados son los de primera hipoteca no amparados por leyes que establecen beneficios de crédito fiscal, otorgados con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de 15 años, y la ponderación se basa en el peso relativo de las carteras de los seis bancos considerados. El promedio resultante del cálculo se redondea al cuarto (1/4) de punto porcentual más cercano.

"Ley 3 de 20 de mayo de 1985, modificada por leyes 11/90, 5/94, 28/95, 30/99, 50/99, 65/2003, 29/2008, 8/2010, 28/2012, 63/2013"

Los siguientes bancos mantienen en su sitio web información sobre tasas de los préstamos hipotecarios

BANCO GENERAL:

Préstamos Hipotecarios

Para esa casa que desea comprar o construir, Banco General le ofrece la asesoría de nuestros expertos y el financiamiento justo para usted.

- ▶ [Compra de vivienda](#)
- ▶ [Préstamos - Ley de Intereses Preferenciales](#)
- ▶ [Trasposos de Hipotecas](#)
- ▶ [Compra de Vivienda Vacacional](#)
- ▶ [Construcción de Viviendas](#)
- ▶ [Compra de Terreno](#)

Financiamiento de casas y apartamentos nuevos

Financiamiento	Para
Hasta 90%	Casas y apartamentos de US\$120,001 hasta US\$200,000
Hasta 85%	Casas y apartamentos de US\$200,001 hasta US\$400,000
Hasta 80%	Casas y apartamentos de US\$400,001 hasta US\$600,000
Hasta 75%	Casas y apartamentos de US\$600,001 en adelante

► Compra de vivienda nueva

Montos de financiamiento superiores a US\$120,000.00 que no se acogen a la Ley de Interés Preferencial	
Tasas y Plazos	
Tasa de interés nominal (varía según monto de financiamiento)	4.75%
Plazo	Hasta 30 años.
Porcentaje de financiamiento	Hasta 90%

► Compra de vivienda con Ley Preferencial

Tasas y Plazos	
Tasa de interés nominal (varía según monto de financiamiento)	
Hasta US\$40,000.00	0.00%
US\$40,001.00 hasta US\$80,000.00	1.50%
US\$80,001.00 hasta US\$120,000.00	3.25%
Plazo	Hasta 30 años
Porcentaje de financiamiento	Hasta 98%

Financiamiento de casas y apartamentos de segunda

Financiamiento	Para
Hasta 90%	Casas y apartamentos de US\$40,000 hasta US\$200,000
Hasta 80%	Casas y apartamentos de US\$200,001 hasta US\$400,000
Hasta 70%	Hasta 70% Casas y apartamentos de \$400,001 en adelante

Tasas y Plazos	
Tasa de interés nominal	5.00%
Plazo	Hasta 30 años.
Porcentaje de financiamiento	Hasta 90.00% (valor de venta rápida del avalúo).

Otros Financiamientos

► Compra de vivienda vacacional

Tasas y Plazos	
Tasa de interés nominal	5.75%
FECI	1.00%
Plazo	Hasta 20 años.
Porcentaje de financiamiento	Hasta 70%

► Compra de terreno

Precio de venta mínimo de US\$100,000.00	
Tasas y Plazos	
Tasa de interés nominal	7.25%
FECI	1.00%
Plazo	Hasta 10 años.
Porcentaje de financiamiento	Hasta 50%

► Construcción de vivienda

Monto mínimo de financiamiento de US\$100,000.00	
Tasas y Plazos	
Tasa de interés nominal	7.25%
Plazo	
Construcción	Hasta 1 año.
Hipoteca	Hasta 30 años.

► Préstamos CasaCash

Tasas y Plazos	
Tasa de interés nominal	6.75%
FECI	1.00%
Plazo	Hasta 20 años.
Porcentaje de financiamiento	Hasta 90% del valor de venta rápida del avalúo.

Financiamiento clientes extranjeros

Financiamiento	Para
Hasta 70%	Casas y apartamentos desde US\$120,001.

*El precio de venta mínimo para los apartamentos es de 30,000.00

BANCO HIPOTECARIO NACIONAL:

Viviendas de segundas:

Detalle de Préstamos

Detalles	Asalariados	Independientes
Monto de la Vivienda	55,000.00	55,000.00
Monto a Financiar	95%	90%
Monto de Préstamo	52,250.00	49,500.00
Abono Inicial	2,750.00	5,500.00
Plazo Años	Hasta 30 años	Hasta 30 años
Tasa de Interés	Hasta 5.0%	Hasta 5.0%
Seguro de Vida	Sí	Sí
Seguro de Incendio	Sí	Sí
Forma de Pago	Descuento	Ventanilla
	HASTA 170,000.00	

Compras de saldos:

Detalle de Préstamos

Detalles	Asalariados / *Independientes
Monto de la Vivienda	55,000.00
Monto a Financiar	100%
Monto de Préstamo	55,000.00
Plazo Años	Hasta 30 años
Tasa de Interés	Hasta 5.0%
Seguro de Vida	Sí
Seguro de Incendio	Sí
Forma de Pago	Descuento / *por ventanilla

BANCO NACIONAL DE PANAMÁ:

Las políticas de la Institución para préstamos hipotecarios de interés preferencial son las siguientes:

Producto	Tasa Actual	Tasa Aprobada	Monto	Plazo	Tasa Efectiva
Vivienda Nueva Preferencial II Tramo	1.5%	1.5%	45,000.00	30	1.53%
Vivienda Nueva Preferencial III Tramo	3.25%	3.25%	80,000.00	30	3.31%

Vivienda Nueva No Preferencial	4.50% abono del 5%	4.50% abono del 5%	150,000.00	30	4.58%
	4.25% abono del 10%	4.25% abono del 10%			
Transferencia de Residencia Principal	4.50%	4.50%	80,000.00	10	4.62%
Consolidación de Deudas	5.25 + 1% de FECI	5.25 + 1% de FECI	20,000.00	10	5.35%
	90% del valor del avalúo	90% del valor del avalúo	90% del valor del avalúo		

Vivienda Usada	5.00% 95% del valor del avalúo	5.00% 95% del valor del avalúo	60,000.00	30	5.10%
Segunda Vivienda Urbana	5.50%+1% de FECI	5.50%+1% de FECI	80,000.00	20	5.62%
Adquisición casa de Playa o Campo	5.50%+1% de FECI	5.50%+1% de FECI	80,000.00	20	5.62%
Adquisición de Terreno para Vivienda Principal	6.00%+1% de FECI Plazo de 25 años	6.00%+1% de FECI Plazo de 25 años	60,000.00	25	6.06%

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

INTERESES PREFERENCIALES

<http://www.notibraices.com/>

LEY DE INTERES PREFERENCIALES

El pasado 8 de Mayo de 2012 se publicó la Gaceta Oficial No. 27029-C, mediante la cual se promulga la Ley 28 de 8 de Mayo de 2012, que modifica la Ley 3 de 1985, que crea un **Régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios**.

Como esperaba el mercado de Bienes inmueble la modificación aumenta la cobertura hasta propiedades con un valor de B/. 120,000.00

Valor Registrado del Préstamo	Tramo Preferencial
Hasta B/. 35,000.00	Igual a la Tasa de Referencia
B/.35,000.01 – B/.65,000.00	4%
B/. 65,000.01 – B/.120,000.00	2%

En esencia el régimen de intereses preferenciales se crea con tres objetivos primordiales: incentivar la industria de la construcción, facilitar el acceso al crédito hipotecario y reducir el déficit habitacional.

Tasa de Referencia: el art. 4 de la Ley 3 de 1985, indica lo siguiente: *“El Director Ejecutivo de La Comisión Bancaria Nacional (hoy Superintendencia de Bancos) obtendrá mensualmente de la Caja de Ahorros y de los cinco bancos privados que tengan las mayores carteras de préstamos hipotecarios residenciales, la información acerca del tipo de interés que cada uno de ellos haya cobrado durante el mes inmediatamente anterior sobre los préstamos residenciales de primera hipoteca no amparados por esta Ley y que hayan sido otorgados con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de 15 años.”* Con dicha información se calcula la Tasa de Referencia aplicable a los Préstamos Hipotecarios con intereses preferenciales.

El tramo preferencial: Se refiere al máximo crédito fiscal a que tiene derecho una entidad financiera por otorgar un préstamo hipotecario a una tasa efectiva inferior a la Tasa de Referencia establecida para el mercado de hipotecas a intereses preferenciales con garantía en un bien inmueble.

Supongamos las siguientes condiciones: Para el segmento B/.35,000.01 – B/. 65,000.00 con tramo preferencial máximo de 4%, un cliente califica para un préstamo

hipotecario con intereses preferenciales con un Precio de Compra de 45,000.00, y que la Tasa de Referencia es de 9%. Si acuerdan la operación a una tasa efectiva de hasta 5%, la entidad financiera tendrá derecho a un crédito fiscal de 4% sobre el saldo promedio de la hipoteca por el tiempo que determina esta Ley.

Tasa de Referencia = Tasa efectiva + Crédito Fiscal

Si acuerdan una tasa efectiva de 2%, el crédito fiscal seguirá siendo 4%, porque es el máximo que concede la ley para este tramo de valores. Si por el contrario, acuerdan una tasa efectiva de 6%, el crédito será 3%, ya que $6\% + 3\% = 9\%$ y así sucesivamente.

Esta discrecionalidad en la aplicación de la tasa efectiva es la que permite el acceso al crédito ya que a menor tasa efectiva mayores facilidades de pago. Como nada es gratis, el verdadero costo a pagar se refleja en el aumento de otra de las variables financieras: *El Tiempo de amortización de la operación.*

Quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial:

- los inmuebles con un valor registrado superior a ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00)
- los financiamientos fraccionados por uno o más adquirientes sobre un mismo inmueble, que superen en su totalidad los ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00)
- los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiados por este régimen.

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

IMPUESTO DE INMUEBLE

<http://www.notibraices.com/>

IMPUESTO DE INMUEBLE

El impuesto de inmueble es uno de 12 impuestos que conforman los llamados Impuestos Nacionales, está regulado por el Título II: “Del Impuesto de Inmuebles”, Libro IV: “Impuestos y Rentas”, del Código Fiscal, desde el artículo 763 al 797 y es administrado por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas.

El artículo 763, establece textualmente que: *“Son objetos del Impuesto de Inmuebles todos los terrenos situados en el territorio jurisdiccional de la República, así como los edificios y demás construcciones permanentes hechas o que se hicieren sobre dichos terrenos; tengan éstos o no Título de Propiedad, inscrito en el Registro Público”.*

Este impuesto grava el inmueble quien quiera sea el dueño o usuario y tendrá preferencia sobre cualquier otro gravamen que pese sobre dicho bien. (art. 765) La base del cálculo de este impuesto será el mayor valor de cualesquiera de los siguientes: (art. 767)

- a. El avalúo de la propiedad del inmueble fijado por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales.
- b. El precio establecido en cualquiera transferencia de un inmueble, tengan o no título de propiedad, entendiéndose como tal cualquier compraventa, donación, dación en pago, prescripción adquisitiva de dominio, remate o cualquiera otra modalidad de transferencia de un inmueble que no conste expresamente en este literal.
- c. El avalúo en juicio de sucesión.

Entre las excepciones más importantes de este impuesto está la contemplada en el numeral 7 del artículo 764, que establece que no pagan el mismo: *“Los inmuebles cuya base imponible, incluidas las mejoras, no excedan de treinta mil balboas (B/.30,000.00)”*, en donde base imponible, es la suma del valor del terreno y de la mejora construida si la hubiere.

Entre las excepciones más importantes de este impuesto está la contemplada en el numeral 7 del artículo 764, que establece que no pagan el mismo: *“Los inmuebles cuya*

base imponible, incluidas las mejoras, no excedan de treinta mil balboas (B/.30,000.00)”, en donde base imponible, es la suma del valor del terreno y de la mejora construida si la hubiere.

Para los bienes inmuebles a los cuales se les aplica el impuesto, existen dos tarifas tabuladas en sendas tablas, cuya aplicación depende de ciertas condiciones, ambas son de aplicación progresiva y combinada, pero nunca ambas a la vez.

La tarifa progresiva combinada del Impuesto de Inmuebles del artículo 766, cuya última modificación se propuso en la ley 49 de 2009, GO: 26370-C, es la siguiente:

- a. 1.75% sobre la base imponible excedente de treinta mil balboas (B/.30,000.00) hasta cincuenta mil balboas (B/.50,000.00)
- b. 1.95% sobre la base imponible excedente de cincuenta mil balboas (B/.50,000.00) hasta setenta y cinco mil balboas (B/.75,000.00)
- c. 2.10% sobre la base imponible excedente de setenta y cinco mil balboas (B/.75,000.00)

La tarifa progresiva combinada alternativa del Impuesto de Inmuebles del artículo 766-A, cuya última modificación se estableció bajo la ley 8 de 2010, GO: 26949-A, es la siguiente:

1. 0.75% sobre la base imponible excedente de treinta mil balboas (B/.30,000.00) hasta cien mil balboas (B/.100,000.00).
2. 1% sobre la base imponible excedente de cien mil balboas (B/.100,000.00).

Para ambas tarifas, se entiende por base imponible la suma del valor del terreno y de la mejora construida si la hubiera.

Ante dos tarifas ¿cuál es la mejor desde el punto de vista del contribuyente? Veamos una situación para el Impuesto de Inmuebles, en la cual el bien inmueble tiene una base imponible de B/.150,000.00.

De acuerdo a la tarifa del artículo 766, el impuesto anual a pagar sería: B/.2,412.50.

Tarifa del Impuesto de Inmuebles del Artículo 766				
Exceso de	Hasta	Dif.	Tasa (%)	Impuesto
0.00	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00
30,000.00	50,000.00	20,000.00	1.75	350.00
50,000.00	75,000.00	25,000.00	1.95	487.50

75,000.00	150,000.00	75,000.00	2.10	1,575.00
		B/. 150,000.00		B/. 2,412.50

Y de acuerdo con la tarifa del artículo 766-A, el impuesto anual a pagar es B/. 1,025.00

Tarifa del Impuesto de Inmuebles del Artículo 766-A				
Exceso de	Hasta	Dif.	Tasa (%)	Impuesto
0.00	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00
30,000.00	100,000.00	70,000.00	0.75	525.00
100,000.00	150,000.00	50,000.00	1.00	500.00
		B/. 150,000.00		B/.1,025.00

Como se aprecia la diferencia entre ambos montos a pagar es de B/.1,387.50 balboas.

¿Cómo resuelve esto la Dirección General de Ingresos?

La tarifa progresiva combinada alternativa del artículo 766-A, se introdujo al Código Fiscal por primera vez, mediante la Ley 6 de 2 de febrero de 2005, Gaceta Oficial 25232 de 3 de febrero de 2005, y su objetivo es incentivar a los contribuyentes que se encuentren al día en el pago de este impuesto.

Las condiciones y requisitos para calificar para este incentivo se encuentra en los tres párrafos de dicho artículo, a saber:

1. De acuerdo al párrafo 1, (Ley 31 de 2011, GO: 26757-A, de 05.04.2011). La tarifa alternativa se aplica a todo bien inmueble que se encuentre al día en el pago del impuesto de inmuebles y presente una *Declaración Jurada de Valor Estimado de su inmueble*, refrendado por una empresa de bienes raíces, a más tardar el 31 de diciembre de 2011...
2. De acuerdo con el párrafo 1-A, (Ley 8 de 2010, GO: 26849-A, de 15.03.2010). Se aplicará la tarifa del artículo 766-A, sobre el valor de las mejoras y el terreno de todo inmueble cuyo permiso de construcción sea emitido a partir del 15 de marzo de 2010, fecha de promulgación de la Ley 8...
3. De acuerdo al párrafo 2, (Ley 49 de 2009, GO: 26370-C, de 17.09.2009). La tarifa alternativa se aplicará a los bienes inmuebles que hayan sido valuados por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas, a través de avalúos generales, parciales o específicos que queden en

firme siempre que el bien se encuentre al día en el pago del impuesto de inmuebles al momento en que se realice el avalúo...

El último párrafo del parágrafo 2 del artículo 766-A, dice textualmente, *“los inmuebles que no se encuentren en ninguno de los casos anteriores serán gravados con la tarifa del artículo 766 de este código.*

Casos especiales:

- Las viviendas de interés social no están sujetas a la aplicación de ninguna de las dos tarifas. Generalmente esta viviendas tiene una base imponible inferior a B/.30,000.00
- Los terrenos de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal no se les aplica la excepción de los primeros B/.30,000.00 de que tratan los artículos 766 y 766-A, durante el período en que se encuentre legalmente exonerado el valor de las mejoras; en estos casos se aplica una tasa de 1%.

Vencido el plazo de exoneración de las mejoras se aplicará las tarifas del artículo 766 o la tarifa del artículo 766-A, dependiendo de si el bien califica para una o la otra.

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá
EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE INMUEBLES POR
CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS

<http://www.notibraices.com/>

Infoinmuebles | Noticario de Bienes Raíces de Panamá

<http://www.notibraices.com/>

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE INMUEBLES POR CONSTRUCCIÓN MEJORAS

Otro incentivo a la industria de la construcción es la exoneración del impuesto de inmuebles por construcción de Mejoras, (exoneración que no aplica al valor del terreno). Este incentivo está regulado por el artículo 81 de la Ley 6 de 2005.

Desde entonces, este incentivo es actualizado periódicamente y los cambios más recientes se efectuaron con la ley 28 de 8 de mayo de 2012, GO: 27029-C.

HISTORIAL DE MODIFICACIONES DE LA EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE INMUEBLE POR CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS

Ley 6 de 2005 | GO: 25232

I

Art. 81: Las mejoras cuyo permiso de construcción se expida a partir del 1 de septiembre de 2005, quedan exoneradas del pago del Impuesto de Inmuebles, a partir de la fecha en que se expida el permiso de ocupación, basado en las siguientes tablas:

1. Mejoras de uso residencial:

Valor de las mejoras en balboas	Años de exoneración
Hasta B/. 100,000.00	15
Más de B/.100,000.00 hasta B/.250,000.00	10
Más de B/.250,000.00	5

2. Otras mejoras

Valor de las mejoras en balboas	Años de exoneración
Cualquiera sea su valor	10

- Las mejoras cuyos permisos de construcción se hayan expedido antes del 1 de septiembre de 2005, gozarán de veinte años de exoneración del Impuesto de Inmuebles, contados a partir del permiso de ocupación, siempre que la inscripción de las mejoras en el Registro Público se realice antes del 31 de agosto de 2006.

Para los efectos de esta Ley, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Mejoras para uso residencial.** Las que se construyan y que se destinen al uso residencial, propiedad horizontal ya sea vivienda unifamiliar, dúplex, multifamiliar o condominio de cualquier otro tipo o modalidad, siempre que su destino sea satisfacer necesidades de vivienda en cualquier sector del país.

2. **Otras mejoras.** Las edificaciones que se utilicen en el desarrollo de actividades comerciales, industriales, agroindustriales, entre otras.

HISTORIAL DE MODIFICACIONES DE LA EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE INMUEBLE POR CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS:

II

Art. 81 de la Ley 6 de 2005: (como quedo modificado por el art. 1 de la Ley 34 de 2005 | GO: 25454 de 14.11.2005).

Las mejoras cuyo permiso de construcción se expida a partir del 1 de septiembre de 2006, quedan exoneradas del pago del Impuesto de Inmuebles, desde la fecha en que se expida el permiso de ocupación, con base en las siguientes tablas:

1. Mejoras de uso residencial:

Valor de las mejoras en balboas	Años de exoneración
Hasta B/. 100,000.00	15
Más de B/.100,000.00 hasta B/.250,000.00	10
Más de B/.250,000.00	5

2. Otras mejoras

Valor de las mejoras en balboas	Años de exoneración
Cualquiera sea su valor	10

- Las mejoras cuyos permisos de construcción se hayan expedido antes del 1 de septiembre de 2006, gozarán de veinte años de exoneración del Impuesto de Inmuebles, contados a partir del permiso de ocupación, siempre que la inscripción de las mejoras en el Registro Público se realice antes del 31 de agosto de 2007.

Artículo 81-A. Para los efectos de esta Ley, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Mejoras para uso residencial.** Las que se construyan y que se destinen al uso residencial, propiedad horizontal ya sea vivienda unifamiliar, dúplex, multifamiliar o condominio de cualquier otro tipo o modalidad, siempre que su destino sea satisfacer necesidades de vivienda en cualquier sector del país.

2. **Otras mejoras.** Las edificaciones que se utilicen en el desarrollo de actividades comerciales, industriales, agroindustriales, entre otras.

HISTORIAL DE LAS MODIFICACIONES DE LA EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE INMUEBLE POR CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS

III

Art. 81 de la Ley 6 de 2005: (como quedo modificado por el art. 1 de la Ley 21 de 2008 | GO: 22020 de 2008).

Las mejoras cuyo permiso de construcción se expida a partir del 1 de septiembre de 2006, quedan exoneradas del pago del Impuesto de Inmuebles, desde la fecha de inscripción de las mejoras, basado en las siguientes tablas:

1. Mejoras de uso residencial:

Valor de las mejoras en balboas	Años de exoneración
Hasta B/. 100,000.00	15
Más de B/.100,000.00 hasta B/.250,000.00	10
Más de B/.250,000.00	5

2. Otras mejoras

Valor de las mejoras en balboas	Años de exoneración
Cualquiera sea su valor	10

- Las mejoras cuyos permisos de construcción se hayan expedido antes del 1 de julio de 2009, gozarán de veinte años de exoneración del Impuesto de Inmuebles, contados a partir del permiso de ocupación, siempre que la inscripción de las mejoras en el Registro Público se realice antes del 31 de diciembre de 2011.
- Las exoneraciones de que trata este artículo se concederán a partir de la fecha de la inscripción de las mejoras o permiso de ocupación, o lo primero que suceda.

HISTORIAL DE LAS MODIFICACIONES DE LA EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE INMUEBLE POR CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS:

IV

Art. 81 de la Ley 6 de 2005: (como quedo modificado por el art. 12 de la Ley 29 de 2008 | GO: 26053 de 2008).

Las mejoras cuyo permiso de construcción se expida a partir del 1 de julio de 2009, quedan exoneradas del pago del Impuesto de Inmuebles, desde la fecha de inscripción de las mejoras, basado en las siguientes tablas:

1. Mejoras de uso residencial:

Valor de las mejoras en balboas	Años de exoneración
Hasta B/. 100,000.00	15
Más de B/.100,000.00 hasta B/.250,000.00	10
Más de B/.250,000.00	5

2. Otras mejoras

Valor de las mejoras en balboas	Años de exoneración
Cualquiera sea su valor	10

- Las mejoras cuyos permisos de construcción se hayan expedido antes del 1 de julio de 2009, gozarán de veinte años de exoneración del Impuesto de Inmuebles, contados a partir del permiso de ocupación, siempre que la inscripción de las mejoras en el Registro Público se realice antes del 31 de diciembre de 2011.
- Las exoneraciones de que trata este artículo se concederán a partir de la fecha de la inscripción de las mejoras o permiso de ocupación, o lo primero que suceda.

HISTORIAL DE LAS MODIFICACIONES DE LA EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE INMUEBLE POR CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS:

V

Art. 81 de la Ley 6 de 2005: (como quedo modificado por el art. 12 de la Ley 28 de 2012 | GO: 27029-C de 2012).

Las mejoras cuyo permiso de construcción se expida a partir del 1 de enero de 2012, están exoneradas del pago del Impuesto de Inmuebles, desde la fecha de inscripción de las mejoras o del permiso de ocupación, lo primero que ocurra, basado en las siguientes tablas:

1. Mejoras de uso residencial:

Valor de las mejoras en balboas	Años de exoneración
Hasta B/. 120,000.00	20
Más de B/.120,000.00 hasta B/.300,000.00	10
Más de B/.300,000.00	5

2. Otras mejoras

Valor de las mejoras en balboas	Años de exoneración
Cualquiera sea su valor	10

- Las mejoras cuyos permisos de construcción se hayan expedido antes del 1 de julio de 2009, gozarán de veinte años de exoneración del Impuesto de Inmuebles.
- Las exoneraciones de que trata este artículo se concederán a partir de la fecha de la inscripción de las mejoras o permiso de ocupación, lo primero que suceda.

Para los efectos de esta Ley, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Mejoras para uso residencial.** Las que se construyan y que se destinen al uso residencial, propiedad horizontal ya sea vivienda unifamiliar, dúplex, multifamiliar

o condominio o de cualquier otro tipo o modalidad, siempre que su destino sea satisfacer necesidades de vivienda en cualquier sector del país.

2. **Otras mejoras.** Las edificaciones que se utilicen en el desarrollo de actividades comerciales, industriales, agroindustriales, entre otras.

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

Ley de Propiedad Horizontal

<http://www.notibraices.com/>

GACETA OFICIAL DIGITAL No. 26558-A

LEY 31

(Viernes 18 de junio de 2010)

QUE SE ESTABLECE UN REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

**TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. Se establece el Régimen de Propiedad Horizontal que regula la propiedad de horizontal como un tipo especial de propiedad, constituida sobre unidades inmobiliarias, susceptible de aprovechamiento independiente y con acceso a la vía pública en donde coexisten la propiedad singular sobre los bienes privados y la copropiedad sobre los bienes comunes.

Artículo 2. Podrán pertenecer al Régimen de Propiedad Horizontal, sujetos a la presente Ley, los siguientes bienes:

1. Las diversas unidades inmobiliarias cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.
2. Las distintas unidades inmobiliarias sobre terreno común.
3. Las edificaciones o proyectos construidos sobre terrenos propiedad de una o más personas, o dados en concesiones, que autorizan el uso del terreno para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal.
4. Las lotificaciones, parcelaciones y urbanizaciones con lotes servidos, cuyas mejoras se edifiquen posteriormente.
5. Las construcciones o edificios destinados exclusivamente a estacionamientos, bodegas, cementerios o cualquier otra actividad comercial, siempre que por su naturaleza puedan ser identificados los bienes comunes de los privativos.
6. Las urbanizaciones que en la actualidad se rigen a través de asociaciones sin fines de lucro.
7. Los proyectos o desarrollos, ya sean edificios, lotificaciones, parcelaciones o urbanizaciones u otro tipo de unidad inmobiliaria edificada sobre terreno finca ya incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal.

8. Cualquier otro tipo de unidad inmobiliaria, conjunto, edificios o urbanizaciones, parcelaciones o lotificaciones, siempre que sean susceptible de aprovechamiento independiente y que presenten las características del régimen.

Parágrafo Transitorio: En los casos de los numerales 3 y 6 el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, junto con las autoridades competentes vinculadas a este tema, reglamentará el procedimiento, la forma y los términos en que hará efectiva la incorporación al Régimen, así como el marco regulatorio de las urbanizaciones privadas que no se incorporen al Régimen de Copropiedad y deseen mantener su condición privada.

Artículo 3. Las unidades inmobiliarias a que se refiere el artículo anterior podrán enajenarse, gravarse o ser objeto de toda clase de actos jurídicos entre vivos o por causa de muerte. El Reglamento de Copropiedad no podrá establecer disposiciones que limiten tales derechos.

Artículo 4. Cuando un inmueble se incorpore al Régimen de Propiedad Horizontal y estuviera hipotecado, se requerirá el consentimiento del acreedor hipotecario. Si se trata de una edificación construida sobre terreno ajeno, se exigirá la anuencia del dueño del terreno o finca y se establecerán las condiciones entre el dueño del terreno o finca y las mejoras con motivo de la incorporación a dicho Régimen. Estas exigencias deberán formar parte integral de la escritura pública en la que se protocolizó la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal.

Artículo 5. Para los efectos de esta ley los siguientes términos de entenderán así:

1. *Acreedor hipotecario:* Aquel que tiene garantizado su crédito con el derecho real de hipoteca, constituido su favor sobre un inmueble propiedad del deudor.
2. *Administrador:* Persona natural o jurídica que administra una o más unidades inmobiliarias incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal.
3. *Anejo o anexo:* Dependencia de una propiedad que, aunque no está unida físicamente, es complementaria o accesorio de ella, formando una sola unidad, como los depósitos, estacionamientos y otros bienes.

4. *Asamblea de Propietarios*: Reunión de los dueños de las unidades inmobiliarias, para tratar aspectos necesarios de la propiedad horizontal, propios de su normal actuación y desenvolvimiento habitual.
5. *Azotea*: Cubierta llana con capacidad de soporte para cargas vivas con techo o sin techo que la proteja, o que sirva de techo protector.
6. *Bienes comunes*: Parte de un edificio o conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados de acuerdo con su coeficiente de participación asignado en el Reglamento de Copropiedad que, por su naturaleza o destinación, permiten o facilitan su existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce.
7. *Bienes comunes de uso exclusivo*: Los que en el Reglamento de Copropiedad han sido asignados para uso exclusivo en favor de una determinada unidad inmobiliaria.
8. *Bienes privados*: Los que conforme a la inscripción hecha en el Registro Público pertenecen a determinada persona o personas individual o colectivamente.
9. *Coficiente de participación, cuota de participación o cuota atribuida*: Porcentaje o cuota que tiene todo propietario de unidad inmobiliaria sobre los bienes comunes y que genera derechos y obligaciones, el cual es proporcional al valor de su propia unidad inmobiliaria fijados en términos de porcentajes del valor total de incorporación de la Propiedad Horizontal.
10. *Condominio*: Dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas.
11. *Conjunto inmobiliario*: Desarrollo inmobiliario conformado por un grupo de unidades inmobiliarias proyectadas o construidas sobre una o más fincas que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general o común, como vías internas, estacionamientos, muros de cerramiento y portería. También podrá conformarse por varias unidades inmobiliarias, como edificaciones, lotes, comercios o industrias funcionalmente independientes, con reglamento de copropiedad independientes que, a su vez, mantienen copropiedad indivisible sobre elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios con otras unidades inmobiliarias constituidas bajo propiedad horizontal.

En tal caso, les corresponde a los propietarios la conservación, el mantenimiento y la administración de todas las áreas, incluyendo las vías de acceso, el alcantarillado pluvial y de aguas negras entre otras.

Queda entendido que el diseño y tipo de material que se utilice deberá cumplir con las especificaciones y normas técnicas establecidas para estos fines por las instituciones encargadas de la revisión y aprobación de los planos. Igualmente, los promotores que desarrollen urbanizaciones o parcelaciones deberán acogerse a los procedimientos que regule esta materia en la etapa de anteproyecto y construcción.

Todos los proyectos de lotificación, parcelación o urbanizaciones, cuya superficie supere las 10 hectáreas, requerirán la aprobación previa del esquema de ordenamiento territorial por la Dirección de Ordenamiento Territorial.

12. *Comité de Administración de Propiedad Horizontal*: Agrupación conformada por los representantes de cada propiedad horizontal que comparten áreas comunes indivisibles de un conjunto incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, cuyas funciones y obligaciones deberán estar determinadas en el Reglamento de Copropiedad originario de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal originaria del conjunto así estructurado deberá especificar las formas en que se desarrollarán y administrarán los bienes comunes.

13. *Cuotas de gastos comunes*: Obligación que tiene cada propietario de las unidades inmobiliarias de cubrir con su participación los gastos de administración, conservación, mantenimiento y operación, según lo establezca esta Ley o el Reglamento de Copropiedad o lo disponga la Asamblea de Propietarios. Además incluye las cuotas ordinarias y extraordinarias, las multas y cualquiera otra debidamente establecida en el Reglamento o adoptada por la Asamblea.

Las cuotas comunes ordinarias deberán en el Reglamento de Copropiedad de la siguiente forma:

- a. Para la propiedad horizontal en edificios, en atención al metraje de las unidades.
- b. En los casos de propiedad horizontal de urbanizaciones, por unidad inmobiliaria.

14. *Edificio*: Estructura construida sobre una finca o terreno.

15. *Fachada*: Cualquier parte externa de las unidades inmobiliarias.

16. *Gastos comunes*: Son los gastos de administración, conservación, mantenimiento y operación de los bienes comunes dentro del Régimen de Propiedad Horizontal, que deben ser sufragados con los aportes de cada uno de los propietarios, según lo establezca esta Ley o el Reglamento de Copropiedad o lo disponga la Asamblea de Propietarios.
17. *Lotificación*: División de un globo o parcela de terreno de 1,000 metros cuadrados o menos que responde a un patrón común en dimensión o área.
18. *Morosidad*: Tardanza en el cumplimiento de una obligación o en el pago de una cantidad líquida y vencida. En caso de una propiedad horizontal, la mora en los pagos de las diferentes cuotas se estima a partir de dos meses.
19. *Parcelación*: División de un terreno de 1 hectárea como mínimo y que no presenta un patrón repetitivo en cuanto a área y dimensión en uno o varios lotes.
20. *Penthouse*: Unidad inmobiliaria situada, generalmente, en los últimos niveles de un edificio.
21. *Pisos*: Divisiones horizontales de un edificio.
22. *Proindivisión*: Caudales o cosas singulares que están en comunidad.
23. *Promotor*: Persona natural o jurídica que promueve la construcción de una propiedad horizontal.
24. *Propietario*: Persona que tiene derecho de gozar y disponer de una cosa o bien debidamente inscrito a su nombre en el Registro Público, sin más limitaciones que las establecidas por la ley y por el Reglamento de Copropiedad.
25. *Proyecto de interés social*: Aquel que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial certifique como tal.
26. *Quórum*: Número mínimo establecido de miembros cuya asistencia es considerada necesaria para poder deliberar válidamente y adoptar resoluciones.
27. *Reglamento de Copropiedad*: Conjunto de normas, derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentran sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.
28. *Reglamento de Uso*: Reglamento que dicta la Junta Directiva con la aprobación de la Asamblea de Propietarios para asegurar el mejor uso y mantenimiento de los bienes comunes.

29. *Unidad inmobiliaria*: Secciones que conforman un desarrollo, urbanización, edificio o proyecto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.
30. *Urbanización*: Conjunto de obras para el trazado y acondicionamiento de un globo de terreno, mediante la dotación de vías de comunicación, servicios públicos, equipamiento social, áreas de uso público y privado y lotes servidos aptos para construir en ellos.
31. *Usos*: Los que indican el Reglamento de Copropiedad y se permiten en la Propiedad Horizontal. Deberán ser cónsonos con las normas de uso de suelo de la finca o fincas sobre las cuales se constituye la Propiedad Horizontal.
- En caso de que el Reglamento de Copropiedad permita multiuso, deberá definirse en la incorporación, dejando claramente establecida la independencia de cada uso.
- El uso residencial por si mismo excluye que la unidad inmobiliaria se utilice para un uso distinto a la residencia habitual de personas.
32. *Tiempo compartido*: Modalidad mediante la cual el propietario o los propietarios de un inmueble destinado al alojamiento público turístico o al uso residencia lo someten a un régimen contractual, a través del cual adquieren derecho de uso sobre el inmueble, por parte de distintas personas, en distintos períodos del año.
33. *Votación*: Acto que se emplea para la toma de decisiones de las propuestas que se presenten a la Asamblea de Propietarios, y que se manifiesta por medio de palabras, papeletas, bolas o actitudes, al aprobar o rechazar alguna propuesta, para elegir alguna persona o varias personas para determinados cargos.
34. *Propiedad Horizontal Turística*: Régimen de propiedad constituido sobre las unidades inmobiliarias de uso comercial turístico, debidamente inscrito en el Régimen de Propiedad Horizontal y al Registro de Turismo como autoridad rectora, mediante la cual el propietario de las unidades inmobiliarias, a través de contrato, destina el bien a alojamiento público turístico en cualquiera de sus modalidades.
35. *Título constitutivo*: Escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público, mediante la cual se incorpora al Régimen de Propiedad Horizontal determinada finca.

TITULO II

COMUNIDAD DE BIENES

Artículo 6. Cuando se trate de un edificio o unidades inmobiliarias edificadas sobre una finca que pertenezca a varios propietarios, siempre que las características lo permitan a juicio del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y que su división sea factible entre los propietarios, cualquiera de estos podrá solicitar su división mediante la adjudicación de unidades comunes para acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal. Los propietarios contarán con la alternativa de la vía del proceso arbitral.

Si los propietarios no de pusieren de acuerdo en cuanto a la división, cualquiera podrá recurrir por la vía judicial para que mediante proceso sumario, se resuelva la división y se logre la adjudicación correspondiente, de conformidad con el Régimen de Propiedad Horizontal, previsto en esta Ley. En estos negocios, la parte demandante y la demandada podrán designar sendos peritos o evaluadores profesionales.

Cuando se trate de partes plurales, la designación del perito o evaluador profesional se hará de común acuerdo entre los interesados, pero de no ser así, la designación la hará el juez de circuito quien, de considerarlo necesario, podrá solicitar al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial la designación de un perito o evaluador profesional en su representación.

Artículo 7. En los casos del artículo anterior, el juez concederá a los peritos el término de un mes, prorrogable por un mes adicional, con el fin de que presenten u proyecto de división del bien y otro proyecto sobre el Reglamento de Copropiedad, previamente aprobado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. Para hacer esta división los peritos evaluarán cada unidad inmobiliaria.

Una vez rendido el informe de los peritos, las partes tendrán un término de diez días, contados a partir de la entrega del informe a los interesados, para hacer objeciones. Oído el concepto de los peritos, las objeciones de las partes; aducidas y practicadas las pruebas por las partes en el tiempo oportuno, el juez hará las adjudicaciones entre los distintos propietarios.

La resolución correspondiente, que contendrá la adjudicación y el Reglamento de Copropiedad, una vez ejecutoriada, deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro Público.

Hechas las adjudicaciones, los adjudicatarios deberán cobrar o recibir la diferencia de los valores asignados, de manera que cada uno reciba lo correspondiente a su porción.

Los gastos ocasionados con motivo de esta división serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que les corresponda conforme al procedimiento previsto en el artículo 20 de esta Ley, pero cualquiera de los interesados podrá efectuar los gastos para luego exigir su cobro a quien corresponda.

Artículo 8. Para los efectos de los artículos 6 y 7 de esta Ley, cuando la unidad inmobiliaria tenga un financiamiento concedido por una persona o jurídica, se necesitará la aprobación de la persona correspondiente para efectuar la división de la unidad inmobiliaria y la aprobación del Reglamento de Copropiedad.

TÍTULO III

VALORES INMOBILIARIOS

Artículo 9. El valor de cada unidad inmobiliaria se fijará por cualquiera de los siguientes procedimientos:

1. Por decisión del empresario, promotor o dueño inicial, lo cual queda supeditado al valor catastral de la finca o fincas y las mejoras declaradas.
2. Por acuerdo del 66% de las unidades inmobiliarias.
3. Por decisión judicial o arbitral.
4. Por avalúo catastral, cuando no se haya fijado por algunos de los métodos anteriores.

En los casos de los numerales 1, 2, y 3, el valor estará sujeto al cumplimiento de las regulaciones catastrales vigentes.

En los casos en que se proyecte uno o más penthouse, el valor de cada uno de ellos no podrá ser inferior por metros cuadrados (m²) al de los demás apartamentos del edificio respectivo.

Artículo 10. Los avalúos ordenados por las leyes tributarias y de valorización deberán hacerse por separados para cada una de las unidades inmobiliarias que existan en los edificios a que se refiere la presente Ley, e incluirá la parte proporcional de los bienes comunes.

TITULO IV

UNIDADES INMOBILIARIAS Y BIENES ANEJOS

Artículo 11. Cada propietario solo podrá vender a otro propietario de la misma propiedad horizontal los anejos de su unidad departamental que no sean necesarios para su funcionamiento, uso y disfrute. A estos bienes anejos no se les podrá variar el uso para el cual fueron destinados. Tales ventas y traspasos podrán hacerse sin la aprobación de los demás propietarios y sin requerir la aprobación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

En caso de traspasos de espacios de estacionamientos de automóviles que en el Reglamento de Copropiedad hubieran sido asignados como bienes privados o anejos, sólo será posible si la unidad inmobiliaria que traspasa el espacio no queda con menos de la cantidad de estacionamientos que establece las normas de desarrollo urbano del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. Para tal fin, el interesado deberá aportar una certificación emitida por el Ministerio en la que se constata que cumple con la norma vigente.

Artículo 12 Las unidades inmobiliarias podrán ser modificadas para formar otras más reducidas o mayores, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Que la modificación no afecte la estabilidad, conservación y funcionamiento de la propiedad horizontal.
2. Que la modificación cumpla con las normas de desarrollo urbano.
3. Que la aprobación de la Asamblea de Propietarios represente no menos de 66% de todas las unidades inmobiliarias.
4. Que se obtengan los permisos de las autoridades competentes.

Para estas modificaciones físicas será necesaria la protocolización de la reforma al Reglamento de Copropiedad y una declaración que indique la finca a la que hará el cambio y en qué consiste. Esta inscripción la hará el Registro Público en cada finca salvo que se trate de fusión o reunión de fincas o división de una existente, en cuyo caso se procederá con la respectiva cancelación de la inscripción habida de la finca

que deja de existir por haberse fusionado con otra o la anotación de la nueva finca que nace de la división de la existente.

Artículo 13. En las operaciones bancarias con garantía de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el deudor y el acreedor hipotecario o anticrético podrán pactar que los derechos que esta Ley confiere al propietario, puedan ser ejercidos por el acreedor.

Artículo 14. Una vez incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, el promotor, el administrador, la Junta Directiva o quien tenga la responsabilidad de la administración del bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal estará obligado a asignar el estacionamiento y los bienes anejos que correspondan a cada unidad inmobiliaria de acuerdo con el artículo 38.

Se prohíbe la venta, traspaso, donación, permuta o cualquier acto de disposición de los estacionamientos o bienes anejos en los siguientes supuestos:

1. Cuando perjudiquen a los propietarios de las unidades inmobiliarias incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.
2. Cuando los propietarios de las unidades inmobiliarias incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal queden excluidos de los derechos o beneficios de tales bienes.
3. Cuando queden con menos de la cantidad de estacionamientos que establecen las normas de ordenamiento territorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

TITULO V

BIENES COMUNES Y PRIVATIVOS

Artículo 15 Son bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble los siguientes:

1. El caso de propiedad horizontal edificios el terreno en el que se encuentran construidos el edificio o edificios o las unidades inmobiliarias, salvo en el caso inmuebles construidos sobre terreno propiedad de una o más personas o dados en concesiones según lo previsto en el numeral 3 del artículo 2.

2. Los bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento de las unidades inmobiliarias.
3. Los bienes que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso goce de una unidad inmobiliaria.
4. Los que expresamente se indiquen como tales en el Reglamento de Copropiedad que no sean contrarios a esta Ley.

Artículo 16 Son bienes comunes las siguientes:

1. Los cimientos, columnas, vigas y otras partes estructurales, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, corredores y vías de entrada, salida y comunicación y todas las paredes exteriores de las fachadas de las unidades inmobiliarias.
2. Los sótanos, azoteas, garajes o áreas de estacionamiento de visitas, si los hubiera, patios y jardines.
3. Las áreas destinadas al alojamiento de empleados encargados del inmueble.
4. Las áreas e instalaciones de servicio centrales de electricidad, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares.
5. Los ascensores, incineradores de residuos y buzones.
6. Todos los artefactos, áreas e instalaciones existentes para el edificio común.

Artículo 17. Pertenece en comunidad únicamente para los propietarios de unidades inmobiliarias de un mismo piso, lo que se destine al uso exclusivo de los ocupantes de dicho piso, salvo las áreas de acceso general, de ventilación o de iluminación que son del beneficio común de todos los propietarios de dicha propiedad horizontal.

Artículo 18. La Asamblea de Propietarios podrá acordar que algunos bienes comunes tengan carácter de exclusivos, para uno o más propietarios, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación de la propiedad horizontal, en cuyo caso corresponderá a ese propietario o esos propietarios de unidades inmobiliarias beneficiadas con el uso exclusivo los gastos de mantenimiento y conservación de esos bienes comunes originalmente.

Igualmente, podrá otorgarse a uno o más propietarios el derecho exclusivo de uso de un bien común bajo las condiciones que se establezcan, siempre que no sea indispensable para la existencia, seguridad y conservación de la propiedad horizontal.

Estos acuerdos deberán adoptarse en el título constitutivo de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal o con posterioridad, por la aprobación de no menos del 66% de todas las unidades inmobiliarias.

Así mismo, la Asamblea de Propietarios, en decisión tomada por no menos del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias, podrá aprobar o no la adquisición de un bien privativo ofrecido previamente por su propietario, para que sea utilizado como bien común de venta, arrendamiento, donación o cualquiera otra modalidad, a la propiedad horizontal.

Queda entendido que recae sobre cada unidad inmobiliaria la obligación de pagar las cuotas de gastos comunes con entera independencia de posibles fusiones.

Artículo 19. Salvo la obligación de pagar las cuotas de gastos comunes, que son de carácter real por recaer sobre la unidad inmobiliaria, los deberes y derechos de todo propietario sobre los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva unidad inmobiliaria. En la transferencia, gravamen, secuestro o embargo de una unidad inmobiliaria, se deberán incluir estos derechos y obligaciones y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos separadamente del piso o departamento que se accede.

Artículo 20. El coeficiente de participación o la cuota de participación sobre los bienes comunes, será proporcional al valor de la unidad inmobiliaria de su dominio y deberán fijarse en términos de porcentaje del valor del inmueble.

Las mejoras y menoscabos de cada piso o unidad inmobiliaria no alteran la cuota atribuida, que sólo podrá variarse con la aprobación del 66% de los votos de los propietarios de todas las unidades inmobiliaria, salvo lo dispuesto en el artículo 11.

Igual ocurre con los casos en que sea necesario el aumento de la cuota de gastos comunes, ya que deberá corresponder a una necesidad comprobada para el funcionamiento de la propiedad horizontal, caso en el cual se requerirá del 51% de los votos de los propietarios de todas las unidades inmobiliarias como porcentaje mínimo para su respectiva aprobación.

Artículo 21. Las cuotas de gastos comunes de las unidades inmobiliarias y el pago de estas recaen sobre el inmueble, independientemente de quién sea su propietario.

Cada propietario tiene la obligación de efectuar y pagar las reparaciones de su unidad inmobiliaria que afecten a otra unidad inmobiliaria. De no hacerlo, el administrador podrá ordenarlas y gestionar su cobro, de acuerdo con el artículo 25.

Artículo 22. Los propietarios de unidades inmobiliarias con elementos compartidos costearán por partes iguales los gastos de mantenimiento y reparación de los elementos de los entresijos y de las paredes que les sean comunes.

En caso de se compruebe que los daños han sido causados por uno de los afectados, éste deberá asumir los gastos de reparación.

Artículo 23. Cada propietario deberá contribuir con los gastos necesarios para la administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de los bienes comunes, incluyendo la contratación de seguros contra incendios, terremotos, incendio causado por terremoto con extensión de cubierta sobre todo el edificio y con los daños ocasionados por o al ascensor en atención a la cuota de gastos comunes definida en el Reglamento de Copropiedad, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes, siempre que no contravengan las disposiciones de esta Ley.

Sin embargo, la cuota de gastos comunes podrá ser distribuida en forma distinta, si así lo acuerda la Asamblea de Propietarios, mediante el voto afirmativo del 66% de los propietarios de todas las unidades inmobiliarias, salvo las excepciones que establecen los artículos 32, 50 y 51.

Artículo 24. Los propietarios, incluyendo al propietario inicial en el caso de viviendas nuevas, antes promotor, deberán sufragar la totalidad de las cuotas de gastos comunes a partir de la fecha de expedición del permiso de ocupación de la unidad inmobiliaria, hasta que sea debidamente inscrita en el Registro Público la venta de la unidad inmobiliaria o sea entregada la unidad inmobiliaria, en cuyo caso corresponderá a cada propietario o al promitente comprador, según sea el caso, asumirlo conforme a la cuota de gastos comunes.

En los proyectos por fases que sean incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal, el promotor deberá cubrir la totalidad de la cuota de gastos comunes de cada fase; sin embargo, se obliga a contribuir mensualmente con los gastos comunes que sean requeridos para cubrir los gastos de operación de todas las áreas comunes del proyecto.

Si por causa imputable al promotor la unidad inmobiliaria no es entregada materialmente al nuevo propietario una vez que su compra ha sido inscrita en el Registro Público, el promotor correrá con las cuotas de gastos comunes que correspondan a esta unidad inmobiliaria en el edificio o urbanización respectiva hasta la fecha en que se haga su entrega material, incluyendo sus llaves e inspección previa al nuevo propietario.

Artículo 25. Cuando alguno de los propietarios se niega a pagar el valor de las cuotas de gastos comunes por un término de dos meses o más, según lo dispuesto en esta Ley, la Junta Directiva o, en su defecto, el Administrador podrá entablar en contra de este un proceso ejecutivo para lograr el pago, sirviéndole de título ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados.

A los propietarios morosos en el pago de las cuotas de gastos comunes por un término de dos meses o más, la Junta Directiva o, en su defecto, el Administrador, podrá anunciar en lugar visible la morosidad y suspender o cortar el acceso, beneficio y uso a las áreas comunes, gas cuando es común, Internet, televisión por cable, servicio de portero eléctrico, aseo y demás servicios comunes para cuyo suministro es necesario el aporte de las cuotas de gastos comunes.

La propiedad horizontal podrá disponer de sistemas de control para brindarles los servicios a las distintas unidades inmobiliarias que la conformen, en cuyo caso el corte de los servicios que señala el párrafo anterior podrá realizarse directamente por la administración; no obstante, en los casos en que la propiedad horizontal no cuente con los sistemas de control para estos servicios, deberá petitionar el corte a la empresa contratada para el suministro del servicio de que se trate, la que quedará obligada a realizar lo pedido bajo la responsabilidad de la administración que lo pida.

Artículo 26. Quién ocupe, a cualquier título, alguna unidad inmobiliaria será responsable de los daños y perjuicio causados a terceros por dolo, culpa o negligencia de sus dependientes y/o invitados, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria que recae sobre la unidad inmobiliaria por lo que deberá responder a su propietario. De presentarse este caso, el administrador levantará un acta en la que se detallen los daños causados.

De no ser pagados los daños en treinta días calendarios, se procederá al cobro por la vía ejecutiva, sirviéndole de título ejecutivo el estado de cuenta que presente el Administrador.

Artículo 27. Cada propietario utilizará su unidad inmobiliaria en la forma prevista en las leyes y en el Reglamento de Copropiedad. El propietario de una unidad inmobiliaria destinada al uso residencial, podrá ejercer en esta el oficio o profesión de la cual deriva sus ingresos, siempre que resida en dicha unidad y sea quien a título personal ejerza el oficio o profesión y no ocasione gastos adicionales a la administración del edificio, perturbe la seguridad, la paz o la tranquilidad de los vecinos o viole la ley o el Reglamento de Copropiedad.

En los casos en que el propietario de la unidad inmobiliaria quiera acogerse a este derecho, deberá comunicar la situación a la administración de la propiedad horizontal para que se tome nota al respecto. En caso de que se viole esta Ley o el Reglamento de Copropiedad o existan quejas fundadas de los otros propietarios o se utilice la unidad inmobiliaria para actos contrarios a la moral y las buenas costumbres, se revocará de inmediato la autorización dada.

Artículo 28. Cada propietario podrá utilizar los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino y de acuerdo con el Reglamento de Uso.

Artículo 29. Se prohíbe a los propietarios de las unidades inmobiliarias y a quienes la habitan a cualquier título lo siguiente:

1. Destinar las unidades inmobiliarias a usos contrarios a la norma, a la moral o buenas costumbres o a fines diferentes a los que estuvieran señalados.

2. Perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier manera, la tranquilidad de los demás propietarios.
3. Tener objetos peligrosos o perjudiciales para el edificio o para la salud de los vecinos.
4. Elevar nuevas construcciones, instalaciones o equipos, como adicionar techos, aleros, antenas, u otros objetos sobre el último piso, sin el consentimiento del 66% de los propietarios de las unidades inmobiliarias y de las autoridades competentes.

En los casos de adición de techo, aleros, antenas u otros objetos, estos no podrán sobresalir de la proyección horizontal de los pisos de las unidades inmobiliarias.

5. Hacer obras, como excavaciones nuevas, sótanos o ampliaciones de las ya existentes y, en general, ejecutar actos que puedan perjudicar o comprometer la solidez, seguridad o salubridad de la propiedad horizontal.
6. Llevar o tener animales que prohíbe el Reglamento de Copropiedad y de conformidad con el Ministerio de Salud; no obstante, lo anterior, en el Reglamento de Copropiedad se podrá reglamentar el tipo, la forma, las modalidades, los cuidados y las responsabilidades que asumir el propietario para mantener mascotas.
7. Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas de la propiedad horizontal, sin el consentimiento del 66% de las unidades inmobiliarias, sin el estudio de un arquitecto idóneo y la aprobación de las autoridades competentes. En caso de alteraciones a las fachadas, sin el cumplimiento de los requisitos aquí establecidos, el corregidor o la autoridad competente obligará al propietario o a los propietarios de las unidades inmobiliarias a la reposición de los elementos modificados y, en caso de negativa por un periodo de treinta días contados, a partir de la notificación, impondrá una multa que variará desde 1/4% o su equivalente en decimales (0.25%) hasta 1% o su equivalente en decimales (0.01%) del valor de la unidad inmobiliaria, dependiendo de la gravedad de la falta, hasta que se cumpla lo establecido.

Para que la Asamblea de Propietarios otorgue el permiso a que se refiere este numeral será necesario cumplir con los siguientes Requisitos:

- Que un arquitecto presente un estudio para toda la fachada de la edificación.
 - Que este estudio sea aprobado por las autoridades nacionales competentes y las del municipio respectivo.
 - Que el estudio lo aprueben no menos del 66% de los propietarios de las unidades inmobiliarias.
 - Que durante los primeros cinco (5) años, contados a partir de la fecha del permiso de ocupación de la edificación, se obtenga la aprobación escrita del arquitecto diseñador de la obra, para cualquier modificación de la fachada exterior.
8. Colocar letreros comerciales o profesionales en el edificio, previa autorización de las autoridades correspondientes, sin el consentimiento de la Junta Directiva, excepto en los locales destinados a comercios u oficinas en la planta baja o entresijos, donde los propietarios podrán colocar letreros que no afecten la estética o la seguridad a juicio de la Junta Directiva, no causen molestias a los otros propietarios ni excedan la altura de su correspondiente propiedad y siempre que se señale el lugar donde se instalaron, el diseño de estos y se cuente con el permiso del municipio.
9. Ejecutar otros actos que prohíbe el Reglamento de Copropiedad.

La junta directiva podrá establecer mediante resoluciones, prohibiciones adicionales que surtirán efecto hasta su aprobación o rechazo en la siguiente Asamblea de Propietarios. En caso de no ser presentadas tales disposiciones, éstas quedarán sin valor.

Artículo 30. La infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo anterior, podrá ser denunciada por el Administrador o por cualquiera de los propietarios, en atención a las competencias establecidas en el artículo 83, ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el corregidor o la autoridad competente. En caso de comprobarse la infracción, se ordenará la cesación de los actos y podrá amonestarse e imponer multas de cincuenta balboas (B/.50.00) a quinientos balboas (B/.500.00) al infractor, quien responderá además por los daños y perjuicios a que hubiere lugar, y sin perjuicio de que se le aplique lo que al respecto establezca el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 31. Todo propietario tendrá la obligación de permitir el tránsito y trabajo de personas que deban penetrar en su unidad inmobiliaria o en sus bienes anejos para inspeccionar o efectuar arreglos en otra unidad inmobiliaria o en bienes comunes. Para tal fin el administrador solicitará el permiso respectivo.

Artículo 32. Todo acuerdo que señale la modificación de cuotas de gastos comunes, imposición de cuotas de gastos comunes extraordinarias o contribuciones requerirá de la aprobación de la Asamblea de Propietarios mediante la votación favorable de, como mínimo, el 66% de los propietarios de unidades inmobiliarias que estén al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal.

Sin embargo, en el caso de modificación de cuotas de gastos comunes o la imposición de cuotas de gastos comunes extraordinarias necesarias para el mantenimiento, operación y seguridad de la propiedad horizontal, de no lograrse la aprobación del mínimo del 66% de los propietarios de unidades inmobiliarias que estén al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal, por inasistencia a la Asamblea de Propietarios correspondiente, bastará en la segunda convocatoria con la aprobación de, como mínimo, el 33% de los propietarios de unidades inmobiliarias que estén al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal.

Artículo 33. Cuando se trate de mejoras adicionales a las existente, tales como piscinas, sauna, antena parabólica y similares, se requerirá de la aprobación del 66% de los propietarios de unidades inmobiliarias que estén al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal.

En el supuesto de que algún propietario no esté de acuerdo con estas contribuciones o cuotas extraordinarias, por tratarse de bienes suntuosos, no estará obligado a las contribuciones correspondientes. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial será competente para definir si en efecto las construcciones de mejoras, según se establece en este artículo, son necesarias o si son suntuosas y su decisión será vinculante. En este caso, los propietarios que manifiesten que no están interesados y no usen o no se beneficien con estos tipos de mejoras adicionales

suntuosas no están obligados a las contribuciones correspondientes. De cambiar de decisión, la unidad inmobiliaria tendrá derecho al uso una vez cancele los costos menos la depreciación establecidas por ley.

TÍTULO VI

CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 34. Se faculta al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para establecer las normas de diseño relativas al Régimen de Propiedad Horizontal, así como para reglamentar los requisitos y procedimiento de trámite para la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

El Registro Público de Panamá tendrá la facultad para reservar, por un plazo de hasta un año prorrogable, el nombre de un proyecto que sea solicitado por el promotor o por quien lo representa, previo el pago de los derechos correspondientes.

Artículo 35. El Régimen de Propiedad Horizontal se constituye en dos fases:

1. La aprobación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, mediante resolución, de que el proyecto a desarrollarse sea apto para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual deberán aportarse los planos previamente aprobados por las autoridades competentes y el Reglamento de Copropiedad del proyecto.

La incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal será irrevocable, con las excepciones previstas en el artículo 78.

2. La protocolización, ante Notario, de la resolución emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y del Reglamento de Copropiedad, con expresión del destino del proyecto y sus unidades inmobiliarias, y se acompañara de una descripción de cada unidad y el número y fecha del plano respectivo. La escritura pública deberá inscribirse en el Registro Público, previo cumplimiento de los requisitos legales.

Artículo 36. El título constitutivo mediante el cual se incorpore un inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal contendrá para su inscripción, además de las exigencias requeridas por el artículo 1759 del Código Civil, lo siguiente:

1. La descripción del terreno y las mejoras, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción de las paredes, piso y techo, así como la cantidad y la identificación de cada planta definiendo las áreas comunes y privativas en cada una de ellas.
2. El valor que se da al proyecto desglosando los valores que tiene el terreno y las mejoras.
3. El nombre del proyecto, el cual no podrá ser igual a otro ya inscrito, al que se antepondrán las iniciales P.H. o Propiedad Horizontal, para indicar que se trata de un proyecto bajo este Régimen, o el nombre del proyecto debidamente reservado con anterioridad en el Registro Público.
4. La determinación de las áreas comunes y privativas del Régimen de Propiedad Horizontal.
5. La determinación del uso o usos que son permitidos con el detalle de la independencia de cada uso asignado a las unidades inmobiliarias que conforman el Régimen. Queda entendido que, en caso de que el título constitutivo complete multiusos, deberá ser susceptible de división la operación de cada uso establecido en el Régimen y así deberá constar en el Reglamento de Copropiedad.
6. La identificación de la ubicación de cada unidad inmobiliaria con sus linderos, medidas lineales, superficie, valor y coeficiente de participación de los propietarios sobre los bienes comunes y sus derechos.
7. Los detalles sobre las unidades inmobiliarias en que se divide la finca.
8. La resolución que aprueba la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal y el Reglamento de Copropiedad.
9. Cuando se trate de proyectos construidos por etapas, la especificación del área construida con su correspondiente valor del terreno, mejoras y el resto libre para futura construcción, indicando la superficie que queda y su valor.
10. Cuando se trate de proyectos de conjuntos inmobiliarios, la especificación de si se constituirán uno o varios Regímenes de Propiedad Horizontal en los términos de esta Ley.

11. Cuando se trate de Propiedad Horizontal Turística, la inclusión de la constancia de Registro de Turismo, el detalle de modalidad de alojamiento turístico a desarrollarse y las especificaciones técnicas de dicha modalidad, lo cual deberá constar en el Reglamento de Copropiedad.
12. El Régimen de Propiedad Horizontal constituido sobre las unidades inmobiliarias de uso comercial turístico, debidamente inscrito en el Régimen de Propiedad Horizontal y al Registro de Turismo como autoridad rectora, mediante el cual el propietario de las unidades inmobiliarias, a través de contrato destina el bien a alojamiento público turístico en cualquier modalidad.
13. Cualquier otra circunstancia que interese hacer constar, como los bienes anejos que deben estar plenamente identificados y descritos y que deben formar parte de la unidad inmobiliaria.

Artículo 37. Todas las operaciones sobre inmuebles sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal se inscribirán en el Registro Público de Panamá, de conformidad con lo establecido en el Capítulo II, Título II, Libro V del Código Civil, y la Ley 3 de 1999 y demás normas emitidas por el Registro Público.

Artículo 38. Cuando se trate de la inscripción de la segregación de una unidad inmobiliaria en un proyecto registrado como propiedad horizontal, será necesario acreditar los linderos, medidas lineales y superficie, así como la identificación de la unidad, ubicación en la planta, su valor y coeficiente de participación en los bienes comunes. Si le corresponde bienes anejos, estos deberán estar plenamente identificados y descritos. Los bienes anejos no podrán formar fincas separadas de las unidades inmobiliarias, pues son bienes que siguen la suerte del principal.

Artículo 39. Las mejoras consistentes en proyectos destinados al Régimen de Propiedad Horizontal cuyo desarrollo sea por etapas podrán incorporarse a medida que las respectivas unidades inmobiliarias se vayan construyendo si, además de cumplir con las formalidades de los artículos 35 y 36 en cuanto sean aplicables, median las siguientes causas:

1. Que la parte ya construida sea utilizable para su destino.

2. Que la ocupación parcial del proyecto no represente peligro para persona alguna.
3. Que las autoridades competentes expidan permiso de ocupación individual.
4. Que la administración de la propiedad horizontal sea responsabilidad del empresario, promotor o dueño inicial hasta que se complete la totalidad, pudiendo requerir el empresario, promotor o dueño inicial únicamente la participación correspondiente a la cuota de gastos comunes de cada dueño que haya adquirido su unidad inmobiliaria desde el momento en que adquiriera el título de propiedad.

El porcentaje mínimo de avance de la construcción de las mejoras y la infraestructura requerida para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal será reglamentado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Artículo 40. En casos en que se solicite la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal un edificio cuya construcción data de más de veinte (20) años y que estuviera ocupado por arrendatarios deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

1. Presentar un informe técnico que confirme que el edificio o inmueble se encuentra en buenas condiciones de habitabilidad, suministrado por el interesado y firmado por un profesional idóneo.
2. Presentar al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial un memorial firmado y debidamente autenticado ante Notario por no menos del 66% de los ocupantes del inmueble, quienes se notifican de la solicitud de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal y el precio ofrecido.
3. Indemnizar con el equivalente al canon de arrendamiento de un mes por cada año ocupado hasta un máximo de seis meses, a los arrendatarios que no acepten la compra de la unidad inmobiliaria incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal de un edificio ocupado por arrendatarios, mediante la aprobación de no menos del 66% de los ocupantes del edificio o inmueble.

Igualmente, cuando se trate de un inmueble de veinte años o menos de construido, se cumplirá con los requisitos descritos, excepto que el porcentaje de arrendatarios u ocupantes será de 51%.

Esta medida se aplicará de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente en materia de arrendamiento.

Artículo 41. El promotor o propietario pagará al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial una suma equivalente a dos décimos (0.2) del 1% del valor de construcción declarado para los efectos del Impuesto Municipal de Construcción, en concepto de tramitación de solicitud que presenten para incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, lo que deberá pagarse también en los casos de reformas al Régimen de Copropiedad, que implique aumento en los valores ya establecidos por la diferencia de dicho aumento. El producto que se recaude por este concepto será asignado de la siguiente manera:

1. El 50% ingresará al Fondo de Asistencia Habitacional del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
2. El 50% restante se asignará para contribuir con los gastos de funcionamiento de la Dirección de Propiedad Horizontal del Viceministerio de Ordenamiento Territorial.

Los edificios que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial califique de interés social están exentos de este pago.

Artículo 42. En los casos de proyectos de lotificación, parcelación o urbanización con lotes servidos, cuyas mejoras serán edificadas posteriormente por cada adquiriente, el pago de los derechos de tramitación de estas solicitudes se hará en dos fases:

1. El promotor, al presentar la solicitud de incorporación del proyecto al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá pagar en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial la suma equivalente a dos décimos (0.2) del 1% del valor de la infraestructura declarada, para los efectos del Impuesto Municipal de Construcción.

La inscripción del proyecto del proyecto en el Registro Público contendrá un marginal para cada lote servido pendiente de pago en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de las mejoras a construirse.

2. El adquiriente de cada lote servido, una vez realice las mejoras respectivas, deberá, previamente a la declaración de las mejoras en el Registro Público, pagar ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial lo preceptuado en el artículo 41, para lo cual el Ministerio le extenderá una

certificación que permitirá el levantamiento de la respectiva marginal y la correspondiente inscripción en el Registro Público.

La colocación o el levantamiento de la nota marginal en el Registro Público, causará el pago de los derechos que correspondan al Registro Público de Panamá.

TITULO VII
ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
Capítulo I
Reglamento de Copropiedad

Artículo 43. El Reglamento de Copropiedad deberá contener, como mínimo, sin perjuicio de otras disposiciones que los propietarios juzguen necesarias para el funcionamiento del Régimen lo siguiente:

1. El nombre con el cual se designará la propiedad horizontal.
2. Determinación del uso o usos a que se destinará la propiedad horizontal. En el caso de multiusos deberán definirse las áreas o los pisos. En el caso de edificaciones, cada uso deberá estar enmarcado dentro de las normas de zonificación vigentes que a tal efecto haya establecido el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
3. Forma de convocatoria y periodicidad de la Asamblea de Propietarios.
4. La mayoría necesaria para celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea de Propietarios y para adoptar resoluciones y acuerdos válidos, cuando se trata de casos en que esta ley no exija un determinado porcentajes.
5. La fecha en la que se efectúe la sesión anual ordinaria de la Asamblea de Propietarios.
6. Las facultades, obligaciones y funciones de la Junta Directiva y sus Dignatarios.
7. El mecanismo de designación del Administrador, facultades, obligaciones y período de duración.
8. Señalamiento de la fecha en que el Administrador debe rendir informe de su gestión.

9. La obligatoriedad de la administración de presentar un presupuesto anual de ingresos y egresos ante la Asamblea de Propietarios.
10. La tabla de valores y porcentajes, contentiva del valor de cada unidad inmobiliaria, que incluye el valor del terreno y mejoras, así como el coeficiente de participación de estas sobre los bienes comunes.
11. Obligación del Secretario de llevar un libro o registro de actas de las sesiones de la Asamblea de Propietarios y un libro de sesiones de la Junta Directiva.
12. La obligación del Tesorero de llevar un libro o registro de ingresos y egresos y presentar anualmente un informe auditado, cuando existan más de veinte unidades inmobiliarias.
13. La descripción de las reservas que haga el promotor, que tendrá un período de vigencia máximo de diez años, siendo nula cualquier estipulación en contrario, de conformidad con lo establecido en esta Ley y la reglamentación que sobre esta materia dicte el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Artículo 44. Para reformar el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo tomado en Asamblea General de Propietarios por el voto del 66% de los propietarios de las unidades inmobiliarias que representen, a su vez, no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del valor de la Propiedad Horizontal, como aparece en la tabla de Valores y Porcentajes del Reglamento de Copropiedad. En el caso de que un solo propietario represente el cincuenta por ciento (50%) o más de ese valor, requerirá el porcentaje extra que le permita totalizar el 75% del valor de la propiedad horizontal para que el acuerdo sea válido. Estas reformas requieren ser aprobadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y deberán elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro Público para que surtan efecto ante terceros.

Artículo 45. En la Asamblea de Propietarios, cada propietario tendrá un voto por cada unidad inmobiliaria que se tenga inscrita en el Registro Público; no obstante, están inhabilitados para ejercer este derecho los propietarios que no se encuentren al día en el pago de las cuotas comunes y demás obligaciones financieras, pudiendo sólo ejercer el derecho a voz.

Lo que no estuviera previsto en el Reglamento de Copropiedad, se decidirá conforme lo apruebe la Asamblea de Propietarios, por mayoría simple de votos de los propietarios. Esta decisión será obligatoria, siempre que no sea contraria a esta Ley.

Artículo 46. Para conformar un Comité de Administración de Propiedad Horizontal, se requiere de la aprobación por mayoría de cada una de las Asambleas de Propietarios que conforman cada propiedad horizontal que formará parte de dicho comité. Este comité estará regido por la administración y su conformación y funcionamiento será según lo establecen los Reglamentos de Copropiedad.

Capítulo II

Asamblea de Propietarios

Artículo 47. La Asamblea de Propietarios es el máximo organismo de gobierno dentro del Régimen de Propiedad Horizontal y estará formada por los propietarios. La Asamblea obtendrá su personería al inscribirse el Reglamento de Copropiedad en el Registro Público y actuará bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal seguida del nombre del inmueble. Su finalidad es velar por el mantenimiento y la buena administración de la propiedad horizontal, así como por el ahorro, a fin de contar con los fondos para la preservación del bien común, y no el lucro.

Artículo 48. El representante legal de la Asamblea de Propietarios será el Presidente y, como tal, representará a la Asamblea en toda clase de procesos y actos relativos al inmueble o a su administración. A falta del Presidente, la representación legal la tendrá el Vicepresidente; a falta de este cualquier otro miembro de la Junta Directiva y, a falta de todos ellos, el propietario que designe la Asamblea de Propietarios. Esta decisión deberá ser inscrita en el Registro Público.

Artículo 49. La administración y conservación de los bienes comunes de la propiedad horizontal, corresponderá a la Asamblea de Propietarios, quienes serán representados por su Junta Directiva.

Artículo 50. La Asamblea de Propietarios se reunirá en sesión ordinaria obligatoriamente por lo menos una vez al año, la que deberá ser convocada por cualquier miembro de la Junta Directiva o el Administrador en la fecha que señala el Reglamento de Copropiedad. La convocatoria se hará con no menos de diez días ni más de veinte días hábiles previstos para la celebración de la reunión, la cual se comunicará a través de carta o por cualquier otro medio electrónico, dirigido a la dirección que haya cada propietario, o por entrega de la citación en la unidad inmobiliaria correspondiente, adjuntándose el informe anual y la agenda.

Si transcurridos dos meses desde la fecha en que debió convocarse a la Asamblea Ordinaria y la Junta Directiva o el Administrador no citara a los propietarios para la celebración de la Asamblea Ordinaria, esta podrá ser convocada por derecho propio por el 20% de los propietarios que se encuentren al día en el pago de las cuotas comunes y demás obligaciones financieras, cumpliendo con los requisitos que conlleva la citación para la invitación a ella, en el lugar y hora que se indique.

También se reunirá la Asamblea de Propietarios de forma extraordinaria, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo, cuando la necesidad sea imprevista o de urgencia y así lo requiera la propiedad horizontal. La convocatoria la hará la Junta Directiva, el Administrador o por solicitud ante las autoridades antes mencionadas, por lo menos del 20% de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas comunes y demás obligaciones financieras.

De solicitarse la celebración de una Asamblea Extraordinaria, por lo menos del 20% de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias y no fuera convocada por las autoridades encargadas de hacer el llamado, el porcentaje de propietarios antes mencionados la convocará por derecho propio en la forma prevista en el segundo párrafo de este artículo.

En estos casos, le será aplicado lo preceptuado en el artículo 32, cuando se trata de sesiones celebradas en segunda convocatoria.

Artículo 51. La Asamblea de Propietarios, ordinarias y extraordinarias, se consideran legalmente constituidas con la asistencia de, por lo menos, más de la mitad más uno,

independientemente de la cantidad de unidades inmobiliarias que pertenezcan a cada uno de ellos. Si transcurrida una hora a la fijada a la convocatoria y no hubiera el quórum requerido, el Secretario o quien haga sus veces levantará un acta en que conste la circunstancia, así como el número, nombre y porcentaje de participación de los asistentes a la Asamblea de Propietarios.

Cumplida esta formalidad, la Asamblea podrá sesionar y deliberar y adoptar decisiones válidas con un quórum equivalente al 20% de los propietarios, siempre que esta Ley no exija un número distinto para lograr decisiones válidas. Si la decisión es tomada en sesión de segunda convocatoria aplica lo dispuesto en el artículo 32.

Cuando, por cualquier causa, una unidad inmobiliaria perteneciera a varias personas o a sucesiones líquidas, los interesados deberán designar a una sola persona para que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad inmobiliaria en las reuniones de la Asamblea, así como para efectos de notificaciones y para todos los actos relativos a la propiedad horizontal.

Así mismo toda persona jurídica propietaria de una o varias unidades inmobiliarias estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural, la cual será su apoderado, sin necesidad de requerirse que sea el representante legal de la sociedad, y siempre que acredite su condición de tal.

En todas las reuniones de la Asamblea de Propietarios, cualquier propietario puede hacerse representar por un mandatario, que no necesariamente deberá ser propietario y que podrá ser designado por documento público o privado.

Se exceptuarán a los Administradores, quienes por sus funciones propias no deben representar a ningún propietario en las sesiones de la Asamblea de Propietario.

Para efecto de esta artículo, se entiende que el derecho a voto corresponde a las unidades inmobiliarias que representen.

Cuando por cualquier causa, una unidad departamental perteneciere a varias personas o a sucesiones líquidas, los interesados deberán designar a una sola persona para que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad departamental en las reuniones de la Asamblea.

Artículo 52. La Asamblea de Propietarios, será presidida por el presidente; a falta de éste, por el Vicepresidente; a falta de éste, por el Tesorero; a falta de éste, por el Secretario; a

falta de éste, por el Vocal y a falta de éstos, por el propietario que escoja la Asamblea de Propietarios. De igual forma, en el caso de ausencia del Secretario la Asamblea de Propietarios nombrará a un Secretario ad hoc que podrá ser el administrador o cualquiera de los propietarios presentes.

Quien presida la Asamblea de Propietarios deberá estar a paz y salvo en las cuotas de gastos comunes y obligaciones financieras con la propiedad horizontal.

Artículo 53. Toda resolución de la Asamblea de Propietarios, para que surta efecto legal y sea de obligatorio cumplimiento, deberá ser aprobada por la más de la mitad de todas las unidades inmobiliarias que estén al día con sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal, salvo lo establecido en los artículos 32 y 51, o cuando esta Ley establezca un número distinto para su aprobación. Las decisiones de la Asamblea de Propietarios se harán constar en un acta que expresará, como mínimo lo siguiente:

1. Número del acta y clase de reunión.
2. Nombre de la Propiedad Horizontal.
3. Lugar, fecha y hora que deberá coincidir con los señalados en el aviso de convocatoria, o esta la Ley o el reglamento, según sea el caso, y la transcripción de aviso de convocatoria con las formalidades establecidas en esta Ley.
4. Lista de propietarios que asistan personalmente o a través de mandatario, en la que se especifique el número de la unidad inmobiliaria, número de finca y datos de inscripción, en el evento que se requiera su registro, y el porcentaje de participación, si ello fuere necesario en el caso que se requiera la inscripción del acta en el Registro Público.
5. Verificación del quórum, teniendo en cuenta:
 - a) El número de unidades inmobiliarias que conforman la Propiedad Horizontal.
 - b) El total de propietarios presentes.
6. Quiénes fungieron como presidente y secretario de la Asamblea y la forma como se eligieron, para el caso de que no sean los titulares del cargo.
7. Asuntos tratados.

8. Propuestas presentadas, indicando si fue aprobada o negada y la forma y cantidad de votos.
9. Fecha y hora, tanto de inicio y de terminación o de suspensión y de reinicio si se llegará a presentar.
10. Firmas de quienes actuaron como presidente y secretario.

Las resoluciones deberán emitirse en un plazo no mayor de tres días calendario, contados desde la fecha de la reunión.

Copia del acta deberán ser entregadas por el Secretario o el administrador a los propietarios cuando la soliciten.

Artículo 54. El acta de la Asamblea de Propietarios en la cual se elija la Junta Directiva podrá presentarse para su inscripción en el Registro Público, en forma íntegra o por extracto o por medio de certificación, siempre que contenga los requisitos establecidos. Igualmente, el acta de Asamblea de Propietarios en la que se elige al Administrador.

Capítulo III

Junta Directiva

Artículo 55. Para los efectos de la Asamblea de Propietarios y de administración del bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, se elegirá una Junta Directiva que constará, de tres miembros, como mínimo, los cuales ocuparán los cargos de Presidente, Tesorero, y Secretario.

Según y conforme a la cantidad de unidades inmobiliarias, la Junta Directiva podrá contar con otros cargos como Vicepresidente, Vocal y otros que las necesidades requieran. Estos miembros tendrán las facultades que les confieren esta Ley, el Reglamento de Copropiedad y la propia Asamblea de Propietarios.

No obstante lo anterior, podrá designarse una Junta Directiva con un número de dos miembros, siempre que el inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal esté constituido solamente por dos unidades inmobiliarias.

Artículo 56. Los miembros de la Junta Directiva de que trata el artículo anterior serán de libre nombramiento y remoción de la Asamblea de Propietarios mediante el voto de, por lo

menos, el 51% de la totalidad de los propietarios. La designación inicial para tales cargos, esta se hará en el mismo acto en el que se apruebe el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 57. Los miembros de la Junta Directiva permanecerán en sus cargos hasta que sean reemplazados y sean inscritos los nuevos directores en el Registro Público.

Artículo 58. Para ser miembro de la Junta Directiva se necesita ser propietario, de por lo menos, una unidad inmobiliaria de la propiedad horizontal respectiva. Estos directores no recibirán compensación alguna por el desempeño de sus cargos, salvo que la Asamblea de Propietarios lo apruebe o lo incorpore al Reglamento de Copropiedad.

El administrador podrá ser cualquier persona y recibirá remuneración por sus servicios, conforme lo apruebe la Asamblea de Copropietarios.

Artículo 59. Solo podrán ser miembros de la Junta Directiva las personas naturales que:

1. Sean propietarias de una o más unidades inmobiliarias.
2. Sean propietarias de una o más unidades inmobiliarias, siempre que hayan sido designadas por los demás propietarios como representantes de estos en la Asamblea de Propietarios.
3. Ostentan la representación, ante la Asamblea de Propietarios, de una persona jurídica que sea propietaria de una o más unidades inmobiliarias.

El propietario que sea elegido miembro de la Junta Directiva deberá estar a paz y salvo con la administración de la propiedad en todo concepto.

El propietario que no reúna todos estos requisitos este último requisito y fuera elegido no podrá actuar y su puesto quedará vacante.

Artículo 60. Las vacantes que ocurran en la Junta Directiva por cualquier motivo serán cubiertas por el resto de los directores en ejercicio, siempre que estos constituyan quórum. De lo contrario, cualquiera de los directores en ejercicio deberá convocar a reunión Extraordinaria de la Asamblea de Propietarios a efecto de cubrir dicha vacante.

Artículo 61. Los nombramientos de los miembros de la Junta Directiva se protocolizarán e inscribirán en el Registro Público. Además, deberán aparecer los nombres de las personas designadas y sus generales en un directorio que deberá colocarse en un lugar visible de la propiedad horizontal. En caso de que exista un Administrador para la propiedad horizontal, su nombre y sus generales aparecerán un directorio en el vestíbulo de ingreso y no será necesario que aparezcan otros nombres.

Artículo 62. La Junta Directiva será responsable de cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de Propietarios en lo referente a la Administración y conservación de los bienes comunes y tendrá, además, las siguientes funciones y facultades:

1. Representar a la Asamblea de Propietarios.
2. Nombrar o remover de su cargo al Administrador del desarrollo y establecer la remuneración y demás términos y condiciones relativos a sus funciones.
3. Considerar el proyecto de presupuesto y estados financiero elaborados por la administración para ser presentados en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios y recomendar su aprobación o rechazo.
4. Dar las autorizaciones para las obras que deseen efectuar los propietarios, con arreglo a lo que se establezca en esta Ley.
5. Autorizar cualquier desembolso extraordinario no previsto en el presupuesto.
6. Revisar los balances mensuales sobre ingresos y egresos que le presente el Administrador.
7. Autorizar la creación de cargos adicionales al de Administrador, previa recomendación de este.
8. Vigilar la ejecución de obras ordenadas o autorizadas por la Asamblea de Propietarios y nombrar los ingenieros, arquitectos y demás técnicos que se requieran para el cabal desempeño de estas funciones.
9. Aprobar o improbar los contratos o acuerdos que pretenda celebrar el Administrador en relación con la administración del desarrollo.
10. Atender las quejas que le presente el Administrador en relación con las violaciones a las obligaciones que esta Ley o el Reglamento imponen a los propietarios, y tomar las demás medidas que estime pertinentes para restituir el orden en la propiedad horizontal.

11. Hasta que la Asamblea de Propietarios no decida lo contrario, reglamentar el uso de los bienes comunes mediante la aprobación de un Reglamento de Uso, el cual será de obligatorio cumplimiento por los propietarios.
12. Rendir informe anual a la Asamblea de Propietarios sobre el funcionamiento de la administración.
13. Dirimir los conflictos que se presenten entre los propietarios o entre estos y el Administrador por causa del uso y goce de los bienes comunes o de los bienes privativos de cada uno.
14. Autorizar al Administrador para que requiera el cobro, por la vía judicial o administrativa, de cualquier deuda de los propietarios.
15. Nombrar, cuando así lo estime conveniente, a un Contador Público Autorizado, quien deberá auditar los libros que lleve el Administrador y rendir un informe ante la Asamblea de Propietarios, a menos que esta por mayoría de votos no lo estime conveniente.
16. Convocar a la Asamblea de Propietarios a la sesión ordinaria anual y la sesión extraordinaria, cuando así lo requieran las circunstancias.
17. Crear comités de apoyo y designar a los propietarios que los conformen.
18. Establecer, mediante un reglamento, las reglas de su funcionamiento.

Artículo 63. La Junta Directiva deberá reunirse en sesión ordinaria, en la fecha señalada en el Reglamento de Copropiedad, en el lugar, hora y fecha que determine el Presidente. Además deberá reunirse en sesión extraordinaria en cualquiera otra ocasión que lo disponga la Junta Directiva por resolución o cuando el Presidente o la administración lo considere necesario.

Artículo 64. Las convocatorias para las sesiones ordinarias o extraordinarias de la Junta Directiva las efectuará el Presidente o, en su defecto, cualquier miembro de la Junta Directiva, mediante aviso escrito enviado por correo certificado, fax, correo electrónico, vía telefónica o entrega a cada director, en no menos de cinco ni más de quince días de la fecha de la reunión.

En las sesiones extraordinarias únicamente podrán considerarse los asuntos que hayan sido objeto de convocatoria.

Artículo 65. Para constituir quórum en una reunión de la Junta Directiva, se requerirá por lo menos la presencia de más de la mitad de todos los directores. Las decisiones de la Junta serán tomadas por el voto afirmativo de la mayoría de los directores.

Capítulo IV

Funciones de los Dignatarios

Artículo 66. Son funciones del Presidente y en su ausencia del Vicepresidente, las siguientes:

1. Ostentar y ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios.
2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.
3. Convocar las reuniones de la Junta Directiva.
4. Convocar las reuniones ordinarias de la Asamblea de Propietarios.
5. Convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, cuando se lo solicite por lo menos un equivalente al 20% de los propietarios que se encuentren al día en el pago de las cuotas comunes y demás obligaciones financieras, o a solicitud de cualquier miembro de la Junta Directiva o del Administrador.
6. Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento.
7. Ejercer las demás que le sean señaladas por la Asamblea de Propietarios.

Artículo 67. Son funciones del Tesorero las siguientes:

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios en ausencia del Presidente y del Vicepresidente.
2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios a falta del Presidente y del Vicepresidente.
3. Velar por el buen manejo de los dineros y patrimonio de la propiedad horizontal y llevar un libro de ingresos y egresos, así como presentar, anualmente, un informe auditado.
4. Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, conforme a lo establecido en esta Ley.
5. Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento.

6. Ejecutar las demás que le sean asignadas por la Asamblea de Propietarios.

Artículo 68. Son funciones del Secretario las siguientes:

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios en ausencia del Presidente, del Vicepresidente y del Tesorero.
2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios a falta del Presidente, del Vicepresidente y del Tesorero.
3. Actuar como Secretario en las reuniones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.
4. Llevar un libro o registro de las actas de las reuniones de la Asamblea de Propietarios y otro de la Junta Directiva.
5. Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, conforme a lo preceptuado en esta Ley.
6. Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y de gastos de mantenimiento, en ausencia del Administrador y del Presidente.
7. Extender certificaciones.
8. Ejecutar las demás que le sean asignadas por la Asamblea de Propietarios.

Artículo 69. Son funciones del Vocal las siguientes:

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios a falta de los demás miembros de la Junta Directiva.
2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios a falta de todos los demás miembros de la Junta Directiva.
3. Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, conforme a lo preceptuado en esta Ley.
4. Ejercer las funciones de cualquier dignatario ausente por designación del Presidente.
5. Ejecutar las demás que le sean asignadas por la Asamblea de Propietarios.

Artículo 70. En el evento en que, por la naturaleza del inmueble, existan varios edificios dentro de un solo conjunto residencial o conjunto comercial o mixto bajo el mismo Régimen de Propiedad Horizontal, para simplificar su administración se permitirá la creación de

los comités de administración que sean necesarios por edificación para coordinar las necesidades internas de sus áreas comunes e inclusive a nombrar a un Subadministrador de ser necesario, o convocar y sesionar, siempre respondiendo ante la única Junta Directiva y única Asamblea de Propietarios.

Estos comités tendrán, como mínimo, un coordinador y un secretario para los efectos de sesionar con el debido respaldo de esta Ley.

La Junta Directiva de la propiedad horizontal deberá estar conformada, por lo menos, por un miembro de cada comité de administración, con la finalidad de que todas las edificaciones estén presentes.

Capítulo V

Administración

Artículo 71. La administración será nombrada por la Junta Directiva y podrá ser persona natural o jurídica. Esta designación deberá inscribirse en el Registro Público. Cuando se trate de una persona jurídica, el representante legal respectivo o quien haga sus veces designará a la persona que lo representará, con base en un poder inscrito en el Registro Público, en las funciones de administración.

En el evento en que una propiedad horizontal cuente con menos de diez unidades inmobiliarias, se podrá prescindir del nombramiento de una administración, labor que ejercerá uno de los dignatarios por acuerdo o decisión de la Junta Directiva.

Artículo 72. La administración tendrá las obligaciones que le confiere esta Ley, las que le otorgue el Reglamento de Copropiedad, la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva y las siguientes:

1. Velar por el cumplimiento estricto de las disposiciones de esta Ley, las normas del Reglamento de Copropiedad, las disposiciones de la Asamblea de Copropietarios y de la Junta Directiva.
2. Ejecutar las labores ordinarias y corrientes de administración y conservación, realizar las que fueran de urgencia para la integridad de la propiedad horizontal y acometer las que ordene la Asamblea de Propietarios.

3. Velar por que se mantenga el orden en la propiedad horizontal, se cumpla el destino de las distintas unidades inmobiliarias y se observen las medidas sanitarias y de conservación.
4. Exigir a los propietarios que cumplan sus obligaciones.
5. Representar a la Asamblea de Propietarios en todo proceso que se relacione con el cobro, y las relativas, a su administración, cuando así lo apruebe la Junta Directiva.
6. Celebrar los contratos necesarios para realizar las labores ordinarias y cotidianas de administración y conservación, ciñéndose a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad.
7. Nombrar y remover a los empleados de la propiedad horizontal, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios.
8. Recaudar de los propietarios las cuotas de administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de los bienes comunes.
9. Ordenar las reparaciones urgentes en las áreas comunes de la propiedad horizontal y en las privadas que afecten a otra unidad inmobiliaria.
10. Convocar a la Asamblea de Propietarios conforme a lo establecido en esta Ley.
11. Elaborar el proyecto de presupuesto y el estado de situación del manejo de los fondos, durante el año fiscal, que será considerado y presentado por la Junta Directiva en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios, para su aprobación o rechazo.
12. Llevar el detalle de todos los ingresos y egresos referentes al desempeño de sus funciones y presentar los balances mensuales a la Junta Directiva.
13. Ejercer las funciones de Secretario en las sesiones de la Asamblea de Propietarios cuando lo decida la Junta Directiva o la propia Asamblea de Propietarios.
14. Asistir al Secretario en lo referente al libro o registro de actas de las sesiones de la Asamblea de Propietarios y extender, en ausencia del Secretario, las certificaciones correspondientes a los interesados.

15. Entregar copias de las Actas de la Asamblea de Propietarios a los propietarios, cuando estos las soliciten.
16. Suministrar al propietario de la unidad inmobiliaria, cuando así lo solicite a su costa, copia del Reglamento de Copropiedad.
17. Expedir certificaciones de paz y salvo de las unidades inmobiliarias.
18. Cualquier otra función que le otorgue esta Ley, el Reglamento o las resoluciones de la Asamblea de propietarios.

Cuando existan áreas comunes a varias propiedades horizontales, deberá reglamentarse la constitución del comité de administración en cada Reglamento de Copropiedad que compartan dichas áreas, a fin de cada propiedad horizontal pueda obligar a los propietarios de las unidades inmobiliarias que la conforman a cumplir con las obligaciones de mantenimiento y conservación de las áreas comunes.

Artículo 73. La administración deberá velar por el fiel cumplimiento, por parte de los propietarios, de sus obligaciones con arreglo a esta Ley, al Reglamento, y al Reglamento de Uso que se apruebe, e informar a la Junta Directiva sobre las violaciones contra estos.

Artículo 74. La administración deberá elaborar el proyecto de presupuesto y el estado de situación respecto al manejo de los fondos durante el año fiscal, que será considerado y presentado por la Junta Directiva en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios, para su aprobación o rechazo.

Artículo 75. El proyecto de presupuesto de que trata el artículo anterior deberá ser enviado a cada uno de los propietarios con no menos de quince días de antelación a la fecha de la reunión de la Asamblea de Propietarios.

Artículo 76. El Administrador recaudará las cuotas de los propietarios y manejará los fondos conforme al presupuesto que, a tal efecto, apruebe la Asamblea de Propietarios.

Artículo 77. Los fondos provenientes de la administración deberán ser depositados en el banco o bancos que determine la Junta Directiva, y esta deberá determinar quiénes podrán girar sobre dichas cuentas, que, en todo caso, debe ser más de un dignatario.

Capítulo VI

Proindivisión

Artículo 78. La Proindivisión que establece esta Ley, es forzosa y los propietarios no podrán acordar que se le ponga fin ni obtener la división judicial, excepto en los siguientes casos:

1. Por destrucción total del edificio.
2. Por destrucción parcial, cuando la edificación hubiera disminuido su valor en un 66% por lo menos.
3. Por aprobación, de por lo menos, el 75% del valor total de la propiedad horizontal, tal como aparece en la Tabla de Valores y Porcentajes del Reglamento de Copropiedad

En este último caso se tomará como valor de la unidad inmobiliaria para efectos de posibles indemnizaciones el valor más alto entre los avalúos que realicen dos evaluadores profesionales designados y pagados por la Asamblea de Propietarios. Uno de estos evaluadores representará los intereses de los propietarios que no estuvieron de acuerdo con la decisión tomada por la Asamblea de Propietarios.

Artículo 79. En caso de haber sido destruido parcialmente la edificación, si esta disminuyera su valor en por lo menos 66% y la Asamblea de Propietarios decide su reconstrucción, todos los propietarios deberán contribuir en proporción a sus derechos, pero si alguno fuera renuente al pago de su cuota, cualquier otro de los propietarios o, en su defecto, cualquier otra persona podrá adquirir la parte del que no cubriera su contribución, previa tasación judicial.

Artículo 80. Siempre que la edificación amenace ruina, según la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, la Asamblea de Propietarios podrá disponer su reconstrucción o su

demolición, así como la venta del terreno y de los materiales, mediante la votación favorable de no menos del 75% de todas las unidades inmobiliarias que representen a su vez no menos del 75% del valor del valor total de la propiedad horizontal, tal como aparece en la Tabla de Valores y Porcentajes del Reglamento de Copropiedad.

En caso de reconstrucción, los propietarios que no estuvieron de acuerdo con dicha reconstrucción no podrán ser obligados a contribuir, pero la mayoría deberá adquirir la parte de la minoría, según tasación judicial o decisión arbitral.

Artículo 81. Cuando por ocurrir siniestro debidamente certificado por la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, se requiera cobrar el valor de la indemnización del seguro, este quedará afecto en primer lugar a la reconstrucción de la edificación, en los casos que así se acuerde en la Asamblea de Propietarios.

Si la Asamblea de Propietarios, después del siniestro, resuelve por el voto de no menos del 75% de las unidades inmobiliarias, que representen a su vez, no menos del 75% del valor total de la propiedad horizontal, tal como aparece en la Tabla de Valores y Porcentaje del Reglamento de Copropiedad, demoler el resto de la edificación y limpiar los escombros o dividir o vender el terreno, el monto de la indemnización del seguro se dividirá entre los propietarios en la proporción en que hubieran concurrido el pago de las primas correspondientes. Los acreedores hipotecarios tendrán el derecho preferente, que les confiera la ley, antes los propietarios de la edificación en el valor de la indemnización correspondiente a cada propietario hasta la concurrencia de su crédito, siempre que no se ordene la reconstrucción de la edificación, o si se ordena la reconstrucción de la edificación, esta no se inicia en el término de noventa días calendario, contados a partir de la fecha en que la Asamblea de Propietarios acuerde la reconstrucción.

La Asamblea de Propietarios deberá tomar el acuerdo respectivo dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se verifique el pago de la indemnización y se le comunicará a los acreedores hipotecarios dentro de los diez días hábiles siguientes.

En todos los casos en que se acuerde la desafectación del Régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá una resolución emitida por el Ministerio de

Vivienda y Ordenamiento Territorial, la cual será protocolizada junto con el acta de la Asamblea de Propietarios mediante la cual se aprobó dicha desafectación y se elevará a escritura pública e inscribirá en el Registro Público.

Artículo 82. La propiedad horizontal gravada con garantía hipotecaria, que es adquirida con posterioridad por varios propietarios de conformidad con esta Ley, podrá ser dividida entre las diferentes unidades inmobiliarias de estos propietarios, conforme lo acuerden estos y la entidad crediticia.

La división del crédito hipotecario que trata este artículo deberá inscribirse en el Registro Público.

TITULO VIII

DIRECCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 83. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Propiedad Horizontal, conocerá de todos los trámites relativos al Régimen de Propiedad y tendrá entre sus funciones las siguientes:

1. Acoger y resolver las solicitudes para la constitución del Régimen Propiedad Horizontal sobre una o varias fincas.
2. Revisar y aprobar los Reglamentos de Copropiedad de las fincas a incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal y sus respectivas reformas, conforme a los requisitos establecidos.
3. Absolver consultas técnicas y legales, verbales y escritas, relativas al Régimen de Propiedad Horizontal, y emitir las certificaciones correspondientes.
4. Servir de instancia de orientación y conciliación ante los conflictos que se pudieran presentar entre propietarios, no menor al 20% de la totalidad o la Junta Directiva o el Administrador de unidades inmobiliarias incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal, siempre que los peticionarios demuestren estar al día en

los pagos de los gastos comunes, salvo que se trate de violaciones a la Ley o al Reglamento de Copropiedad.

5. Requerir a la Junta Directiva o a la Administración, inscrita en el Registro Público, el informe sobre su gestión, por solicitud del 20% de los propietarios que se encuentren al día en los pagos de los gastos comunes de las unidades inmobiliarias o proyectos incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.
6. Calificar la validez de las sesiones, actas y resoluciones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva de conformidad con lo establecido en la presente Ley y el Reglamento de Copropiedad.
7. Conocer y resolver las quejas en relación a las decisiones de la Asamblea de Propietarios, Junta Directiva y Administrador, a fin de que se cumpla con esta Ley y el Reglamento de Copropiedad.
8. Emitir las resoluciones aprobando o no la desafectación del Régimen de Propiedad Horizontal.
9. Velar por el cumplimiento de la presente Ley.
10. Sancionar, cuando así lo estime procedente, a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley o de los Reglamentos respectivos. Las sanciones que se establezcan tendrán un mínimo de cincuenta balboas (B/.50.00) y un máximo de mil balboas (B/.1,000.00). El Órgano Ejecutivo reglamentará esta materia.
11. Cualquier otra que le confiera esta Ley y su reglamentación.

La competencia que se le adscribe al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para el conocimiento de las situaciones descritas en el presente artículo es sin perjuicio de lo que señala el Código Judicial en materia de jurisdicción y competencia.

TITULO IX

RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Artículo 84. Todas las controversias relativas al Régimen de Propiedad Horizontal, salvo las excepciones establecidas en esta Ley, serán de competencia de la jurisdicción ordinaria según las reglas de competencia que establece el Código Judicial. Para los efectos de la tramitación del cobro de los gastos comunes, los corregidores tendrán

competencia hasta la cuantía que establece el Código Judicial. En tal caso, estas autoridades administrativas de policía deben aplicar el procedimiento correspondiente a los procesos ejecutivos de menor cuantía, y quedan facultadas para decretar secuestros en contra del moroso a petición de parte, sin necesidad de caución y hasta la cuantía fijada.

Artículo 85. Salvo los procesos que se establecen para el cobro de los gastos comunes, los que deben seguir los trámites propios de los procesos ejecutivos, los casos relacionados con esta Ley que deban ser ventilados en la jurisdicción ordinaria, se ajustarán a los trámites del proceso sumario, excepto que los interesados acepten someterse a procesos arbitrales o que este procedimiento se establezca en el Reglamento de Copropiedad. Las resoluciones dictadas en tales procesos serán definitivas.

TITULO X

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 86. Sin perjuicio de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la presente Ley, los aspectos relacionados con la creación, enajenación, modificación, constitución de derechos reales y registro de bienes sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, se registrarán por las normas del derecho común.

En consecuencia, las limitaciones, restricciones y gravámenes que afecten a inmuebles incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal, se reconocen sin perjuicios en la denominación que las partes den al contrato mediante el cual se enajena la propiedad, así como también a la promesa de compraventa, a los arrendamientos con opción de compra o a cualquier otra transacción que afecte la titularidad del bien.

Artículo 87. El Régimen de Propiedad Horizontal, se aplicará a proyectos de interés social y se reconoce que su aplicación redundará en beneficios directos para el Estado y la comunidad.

Artículo 88. Para la transferencia de una unidad departamental inscrita bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario o adquirente de esta deberá presentar al Notario Público evidencias escritas, como el certificado de paz y salvo de la propiedad horizontal firmado por quien haya sido debidamente facultado para ello en el Reglamento.

Esta certificación también será necesaria en caso de adjudicación por remate judicial, y será expedida por el Presidente o por el Secretario o por el Administrador. La certificación deberá ser exigida por el Notario Público para su protocolización en la escritura pública.

En ausencia de la Asamblea de Propietarios, Junta Directiva o Administrador, durante un período de más de cinco años, se inscribirán las órdenes dictadas por el Órgano Judicial o el Ministerio Público, sin necesidad del paz y salvo a que se refiere este artículo.

Artículo 89. La administración de las unidades inmobiliarias informará, mensualmente y por escrito, a las instituciones acreedoras de hipotecas sobre las unidades inmobiliarias que mantengan atrasos de cuatro meses en el pago de sus cuotas de administración, conservación, y mantenimiento de bienes comunes y, de cumplirse lo anterior, una vez rematada la unidad inmobiliaria, la responsabilidad de pago recaerá sobre sus acreedores hipotecarios. De no ser así, y si resultara rematada la unidad inmobiliaria por parte del acreedor hipotecario, la propia unidad asumirá la responsabilidad del pago de las cuotas morosas.

Artículo 90. El usufructo y disfrute de las áreas y facilidades comunes de la propiedad, como vestíbulos, escaleras, pasillos, ascensores, transformadores y líneas principales de electricidad, bombas y tanques de agua, tuberías principales y comunes de agua, gas, sistemas contra incendio, áreas sociales, jardines, piscinas entre otras, es inseparable e indivisible del pago de los gastos comunes correspondientes por partes de cada

propietario. En caso de morosidad en tales expensas se podrá cobrar un recargo de hasta un 20% sobre las cuotas de gastos comunes dejada de pagar, más los gastos en que se incurra para el cobro de dichas expensas.

Artículo 91. En los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de unidades inmobiliarias bajo el Régimen de Propiedad Horizontal será obligatorio anunciar si la azotea será o no será de uso común de las unidades inmobiliarias.

Las azoteas podrán ser de uso exclusivo de algunas unidades inmobiliarias, con exclusión de otras unidades, deberá especificarse cuáles son las unidades inmobiliarias con derecho a su uso e incluirse en los contratos de promesa de compraventa y los contratos de compraventa. De omitirse esta información, la azotea será propiedad común de las unidades inmobiliarias que conformen la propiedad horizontal.

De igual forma, en la inscripción inicial de la propiedad horizontal y en el Reglamento de Copropiedad, se podrá establecer que las azoteas pertenecen a determinada unidad inmobiliaria, en cuyo caso se le asignará un valor y un porcentaje de participación y su propietario deberá pagar la respectiva cuota de gastos comunes.

Si la azotea es reservada por el promotor o dueño inicial para futura construcción o instalación, este deberá cumplir con antelación con las normas de desarrollo urbano, como densidad, estacionamientos, destino o uso y otros. Además, deberá contar con las autorizaciones respectivas.

TÍTULO XI DISPOSICIÓN ADICIONAL

Artículo 92. Se adiciona el artículo 2-A a la Ley 45 de 2007

Artículo 2-A: Concepto. Se consideran consumidores, siempre que adquieran bienes y servicios como destinatarios finales en una relación de consumo, las personas jurídicas incluyendo sociedades anónimas, fundaciones de interés privado, asociaciones sin fines de lucro, sociedades de responsabilidad limitada, entre otras.

TÍTULO XII

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 93 (Transitorio).

En el evento de que una tercera parte de propietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes concluyan que algún o algunos artículos del Reglamento de Copropiedad inscrito incluya disposiciones abusivas o contrarias al Régimen de Propiedad Horizontal o que algún o algunos de los artículos del Reglamento solo benefician al Promotor o a quien lo represente, en perjuicio del resto de los propietarios, podrá esta minoría calificada interponer ante la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, mediante apoderado, solicitud de revisión y de reformas del artículos o artículos conflictivos.

En el evento de que el Ministerio considere que son válidas las observaciones, deberá emitir resolución de oficio en la que dictará el nuevo artículo o los artículos reformativos al Reglamento impugnado. El apoderado legal del interesado o los interesados deberán notificarse de dicha resolución para luego protocolizarla ante Notario y posteriormente presentarla al Registro Público para que surta efectos legales.

Este artículo tendrá vigencia siempre que se interpongan las solicitudes de impugnación en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, antes de vencerse el período de un año, contado a partir de la entrada en vigencia de esta Ley.

Artículo 94. Los miembros de la Junta Directiva o el Administrador que incumplan las obligaciones previstas en la presente Ley o que incurran en un manejo irregular de las cuotas de los propietarios o de los fondos de la propiedad horizontal quedarán inhabilitados para el cargo de manera definitiva y no podrán actuar.

Artículo 95. En la promesa de compraventa que suscriban prominente comprador y prominente vendedor, en el caso de viviendas nuevas, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación de protección al consumidor, deberán incluirse:

1. Detalle de los metros que, efectivamente, tendrá la unidad inmobiliaria, con prescindencia de su participación en las áreas comunes.
2. Descripción y propiedad del terreno en el que se construirá el edificio.
3. Cantidad de estacionamiento a que tendría derecho la unidad inmobiliaria.

4. Información detallada de las reservas que el promotor impondrá en el Reglamento de Copropiedad sobre azoteas, sótanos, fachadas, servidumbres y otros. Las reservas que podrán establecerse sobre áreas privadas ya edificadas, igual las podrá fijar sobre terrenos adyacentes para continuar con futuras etapas de la propiedad horizontal, se permitirá al promotor adelantarlas, asumiendo haberse cumplido con el mínimo exigido por las normas de desarrollo urbano. No podrá el promotor desmejorar los derechos a la propiedad privada ofrecida al comprador.
5. En el caso de pactarse un cargo económico por el período comprendido entre la entrega y la constitución del título de propiedad sobre la unidad inmobiliaria, claramente que dicho cargo no podrá ser mayor del 1% sobre el saldo insoluto del precio pactado ni debe excederse un máximo de tres meses contados a partir de la entrega, salvo que la falta de constitución del título de propiedad sobre la unidad inmobiliaria sea por causa imputable al promitente comprador o su trámite hipotecario; y solo será efectivo cuando ocurran las siguientes circunstancias:
 - a. Se haya obtenido el permiso de construcción.
 - b. Se haya hecho entrega de la unidad inmobiliaria con sus respectivas llaves, lo que debe constar en el acta de entrega correspondiente a conformidad del promitente comprador. Para este efecto la respectiva unidad inmobiliaria debe encontrarse apta para ser habitada permanentemente.

Para efecto de este artículo, se entiende que el comprador no podrá negarse a recibir el inmueble siempre que la unidad sea habitable en su conjunto y de existir excepciones que no impliquen un monto mayor del 1% del valor de la propiedad, el vendedor deberá realizar las subsanaciones correspondientes.

Se entenderá entregada la unidad inmobiliaria si el comprador la ocupa efectivamente.

Este artículo será aplicable a todas las viviendas nuevas sean o no incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal y su tutela será competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia, que será competente para

imponer sanciones ante cualquier infracción a este artículo, que serán impuestas de acuerdo con los montos y procedimientos de la Ley 45 de 2007 y sus reglamentos.

Artículo 96. Para el cálculo de las áreas de las unidades inmobiliarias, se incluirá el área que ocupen las columnas dentro de la respectiva unidad inmobiliaria, así como el área que ocupen las paredes exteriores, ya que, a pesar de que sean partes comunes del edificio, prestan un servicio directo a la respectiva unidad inmobiliaria.

Artículo 97 Todos los Reglamentos de Copropiedad Aprobados al amparo de la legislación anterior, continuarán vigentes en lo que no sea contrario a la presente Ley, se concede a la Asamblea de Propietarios el término de un año para solicitar al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial la aprobación de las reformas a los reglamentos para adecuarlos a esta Ley.

El Registro Público no suspenderá la inscripción documentos relacionados con este régimen, por no haberse inscrito las reformas de los Reglamentos de Copropiedad.

Vencido el término de un año, sin haberse adecuado el Reglamento de conformidad con lo establecido en la presente Ley o sin haberse presentado solicitud al respecto, quedan derogados de pleno derecho todos los artículos del Reglamento que contravengan o sean contrarios a las disposiciones de esta ley.

Artículo 98. El Órgano Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, reglamentará la presente Ley.

Artículo 99. Esta Ley adiciona el artículo 2-A a la ley 45 de 31 de octubre de 2007 y deroga la Ley 13 de 28 de abril de 1993 y la Ley 39 de 5 de agosto de 2002.

Artículo 100. Esta Ley comenzará a regir a los treinta días de su promulgación.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

Proyecto 171 de 2010 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, Ciudad de Panamá, al primer día del mes de junio del año dos mil diez.

El Presidente

José Luis Varela R.

El Secretario General

Wigberto E. Quintero G.

**ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.
PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, DE 18 DE JUNIO DE 2010**

RICARDO MARTINELLI BERROCAL

Presidente de la República

CARLOS DUBOY SIERRA

Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

<http://www.notibraices.com/>

Zonificación & Normas de Desarrollo Urbano

ZONIFICACIÓN Y URBANISMO

Urbanismo

Las últimas actualizaciones de las Normas de Desarrollo Urbano para Ciudad de Panamá y el Distrito de San Miguelito, propuestas por el Ministerio de Vivienda hoy Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, están contempladas en las Resoluciones No. 150-83, 188-93 y No. 169-2004.

¿Qué se entiende por Normas de Desarrollo y por Zonificación?

La Resolución 169-2004 en su glosario, define el concepto de “Normas de Desarrollo Urbano”, de la siguiente manera:

Normas de Desarrollo Urbano: Conjunto de requisitos técnicos que sirven para obtener el ordenamiento de las ciudades y comunidades.

El sábado 25 de agosto de 2012, el Arquitecto Rodrigo Mejía-Andrión, en el artículo “Zonificación – versus – Normas”, de su columna “Plano Urbano”, del diario La Prensa, nos presenta dos definiciones prácticas que aclaran mucho más ambos temas:

Zonificación: La zonificación establece dónde construir el comercio vecinal, establecer industrias, residenciales de alta – mediana y baja densidad. También establece reservas forestales, señala humedales, espacios turísticos, parques, áreas escolares, puertos y sus áreas de extensión, etc.

Las normas de desarrollo: Se refieren a las edificaciones en sí, señalan, entre otras, los tamaños y dimensiones de los lotes, los retiros de construcciones desde el borde de la acera, inicio de la propiedad, los retiros laterales de los vecinos o la posibilidad de adosarse a ellos, la cantidad de estacionamientos según el tamaño de los apartamentos, la cantidad de estacionamientos para visitas y sus dimensiones, etc.

Tal vez el artículo del Arq. Andrión pudo llamarse “¿Dónde? – versus – ¿Cómo?”.

NORMAS DE DESARROLLO URBANO

Desarrollo Urbano

El cálculo de la Densidad Neta de una zona específica del territorio de la República de Panamá, es tema que le compete al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y es materia de estudio y aplicación de los profesionales idóneos en Arquitectura. No obstante, como Corredores de Bienes Raíces, en el ejercicio de esta profesión, tenemos necesidad de referirnos a este dato específico de las Normas de Desarrollo Urbano, el cual además, es materia de estudio en algunos cursos que se dictan para aprobar el examen ante la Junta Técnica de Bienes Raíces.

Desde la Resolución No. 2-78 de 1978, que modificó y actualizó las Normas de Desarrollo Urbano para los Distritos de Panamá y San Miguelito, hasta la actual resolución No. 150-83 de 1983, se establece el Sistema de Cómputo de Densidades.

No pretendo hacer esto muy largo, debido a que como mencioné al inicio, esta tema sería mejor explicado por un Arquitecto. Pero puedes, desde la página “Descargas” de este sitio, bajar la Res. 150-83 y enterarte sobre lo que dicta sobre esta materia.

Definiciones:

Densidad: Es la relación entre el número de habitantes por unidad de superficie.

Densidad Neta: Se calcula descontando del área bruta, las áreas correspondientes a la superficie ocupada por las vías públicas, las áreas de cesión de servicios y usos públicos y otras áreas no residenciales.

La unidad de medida será la Vivienda por Familia. Se entiende que la vivienda por familia es una Unidad de Vivienda para alojar una familia.

Número de Personas por Unidad de Vivienda: El Promedio Familiar determinado por el último censo de población será la unidad de medida para el cálculo de densidades. Actualmente, según el último censo de población (2010), el promedio NACIONAL familiar es de 4.1 personas, el cual será el equivalente a una unidad de vivienda.

Componentes de la Unidad de Vivienda: (por favor ver la Resolución No. 150-83)

Ejemplo típico de la Res. 150-83.

20 unidades de vivienda en una hectárea multiplicada por el promedio familiar, es decir,

$$D = \frac{20 \text{ unidades de vivienda}}{\text{una hectárea}} \cdot \text{Promedio familiar}$$

$$D = \frac{20}{1} \cdot 4 = 80 \text{ personas/hectárea}$$

La densidad del área sería 80 personas por hectárea o 20 familias por hectárea.

En la norma **RM-3** cuya Densidad Neta es 1500 personas/hectárea, podemos decir que equivale a $1500/4=375$ familias o unidades de vivienda por hectárea.

Infoinmuebles

Noticiario de Bienes Raíces de Panamá

<http://www.notibraices.com/>

Normas de Uso Residencial

Para la Ciudad de Panamá

y

San Miguelito

Ministerio de Vivienda Resolución No. 169-2004 Códigos de zonificación residenciales para la ciudad de Panamá Zonificación: RESIDENCIAL ESPECIAL - Código de Zona: R-R Denominación: RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD RURAL (R-R)	
1. Usos Permitidos:	
Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas.	
2. Usos Complementarios	
Ninguno	
3. Normas de Desarrollo:	
Densidad Neta:	Hasta 50 personas por hectáreas
Área Mínima de Lote:	1,000 M2.
Frente Mínimo de Lote:	20 ML
Fondo Mínimo de Lote:	Libre
Altura Máxima:	Planta baja y dos altos.
Área de Ocupación Máxima:	50% del área del lote.
Área Libre Mínima:	50% del área del lote.
Línea de construcción:	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 5 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral:	3.00 ML
Retiro Posterior:	6.00 ML
Estacionamiento:	Dos (2) espacios dentro de la propiedad por unidad de vivienda.
Observaciones: ML = metro lineal, M2 = Metro cuadrado	

Ministerio de Vivienda Resolución No. 169-2004 Códigos de zonificación residenciales para la ciudad de Panamá Zonificación: RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD - Código de Zona: R1-A Denominación: RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (R1-A)	
1. Usos Permitidos:	
Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares una sobre otra o bifamiliares adosadas una al lado de la otra de forma horizontal.	
2. Usos Complementarios	
Ninguno	
3. Normas de Desarrollo:	
Densidad Neta:	Hasta 100 personas por hectáreas
Área Mínima de Lote:	a) 800 M2 por unidad de vivienda unifamiliar y bifamiliar una sobre otra. b) 400 M2 por cada unidad de vivienda bifamiliar adosada una al lado de la otra de forma horizontal
Frente Mínimo de Lote:	20 ML
Fondo Mínimo de Lote:	Libre
Altura Máxima:	Planta baja y dos altos.
Área de Ocupación Máxima:	50% del área del lote.
Área Libre Mínima:	50% del área del lote.
Línea de construcción:	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 5 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral Mínimo:	2.50 ML
Retiro Posterior Mínimo:	5.00 ML
Estacionamiento:	Dos (2) espacios dentro de la propiedad por unidad de vivienda.
Observaciones: ML = metro lineal, M2 = metros cuadrados	

Ministerio de Vivienda Resolución No. 169-2004 Códigos de zonificación residenciales para la ciudad de Panamá Zonificación: RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD - Código de Zona: R1-B Denominación: RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (R1-B)	
1. Usos Permitidos:	
Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares una sobre otra o bifamiliares adosadas una al lado de la otra de forma horizontal.	
2. Usos Complementarios	
Ninguno	
3. Normas de Desarrollo:	
Densidad Neta:	Hasta 200 personas por hectáreas
Área Mínima de Lote:	a) 600 M2 por unidad de vivienda unifamiliar y bifamiliar una sobre otra. b) 300 M2 por cada unidad de vivienda bifamiliar adosada una al lado de la otra de forma horizontal
Frente Mínimo de Lote:	20 ML
Fondo Mínimo de Lote:	Libre
Altura Máxima:	Planta baja y dos altos.
Área de Ocupación Máxima:	50% del área del lote.
Área Libre Mínima:	50% del área del lote.
Área Verde Mínima:	30% del área libre máxima.
Línea de construcción:	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 5 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral Mínimo:	a) En Planta Baja: - Adosada a la línea de propiedad con pared ciega acabada hacia el vecino. - 1.50 ML en área de servicio con abertura. - 2.50 ML en área habitable con abertura b) en Plantas Altas: - Adosada a la línea de propiedad con pared ciega acabada hacia el vecino. - 2.50 ML con aberturas en área habitable. - 1.50 ML con pared ciega en área habitable. - 1.50 ML con abertura en área de servicio.
Retiro Posterior Mínimo:	5.00 ML
Estacionamiento:	Dos (2) espacios dentro de la propiedad por unidad de vivienda.
Observaciones: ML = metro lineal, M2 = metros cuadrados	

Ministerio de Vivienda Resolución No. 169-2004 Códigos de zonificación residenciales para la ciudad de Panamá Zonificación: RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD - Código de Zona: R2-A Denominación: RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R2-A)	
1. Usos Permitidos:	
Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares una sobre otra o bifamiliares adosadas una al lado de la otra de forma horizontal y viviendas en hileras.	
2. Usos Complementarios	
Ninguno	
3. Normas de Desarrollo:	
Densidad Neta:	Hasta 300 personas por hectáreas
Área Mínima de Lote:	a) 600 M2 por unidad de vivienda unifamiliar. b) 600 M2 por cada unidad de vivienda bifamiliar, una sobre otra. c) 300 M2 por cada unidad de vivienda bifamiliar adosada una al lado de otra de forma horizontal. d) 200 M2 por cada unidad de vivienda en hilera.
Frente Mínimo de Lote:	a) 20 ML por cada unidad de vivienda unifamiliar o bifamiliar, una sobre otra. b) 7.50 ML por cada unidad de vivienda bifamiliar, adosada una al lado de la otra de forma horizontal. c) 6.00 ML por cada unidad de vivienda en hilera.
Fondo Mínimo de Lote:	Libre
Altura Máxima:	Planta baja y dos altos.
Área de Ocupación Máxima:	60% del área del lote.
Área Libre Mínima:	40% del área del lote.
Línea de construcción:	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 2.50 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral Mínimo:	a) En Planta Baja: - Adosada a la línea de propiedad con pared ciega acabada hacia el vecino. - 1.50 ML en área de servicio con abertura. - 2.50 ML en área habitable con abertura b) en Plantas Altas: - Adosada a la línea de propiedad con pared ciega acabada hacia el vecino. - 2.50 ML con aberturas en área habitable. - 1.50 ML con pared ciega en área habitable. - 1.50 ML con abertura en área de servicio.
Retiro Posterior Mínimo:	5.00 ML
Estacionamiento:	Dos (2) espacios dentro de la propiedad por unidad de vivienda.
Observaciones: ML = metro lineal, M2 = metros cuadrados	

Ministerio de Vivienda Resolución No. 169-2004 Códigos de zonificación residenciales para la ciudad de Panamá Zonificación: RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD - Código de Zona: R2-B Denominación: RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R2-B)	
1. Usos Permitidos:	
Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares una sobre otra o bifamiliares adosadas una al lado de la otra de forma horizontal, en hileras y apartamentos.	
2. Usos Complementarios:	
Se permitirá la construcción de edificios docentes, filantrópicos, asistenciales y de oficinas de profesionales residentes, cuyo anexo o remodelación no debe sobrepasar el 10% del área de construcción cerrada existente.	
3. Normas de Desarrollo:	
Densidad Neta:	Hasta 300 personas por hectáreas
Área Mínima de Lote:	a) 600 M2 por unidad de vivienda unifamiliar. b) 600 M2 por cada unidad de vivienda bifamiliar, una sobre otra. c) 300 M2 por cada unidad de vivienda bifamiliar adosada una al lado de otra de forma horizontal. d) 200 M2 por cada unidad de vivienda en hilera. e) 600 M2 para edificios de apartamentos.
Frente Mínimo de Lote:	a) 20 ML por cada unidad de vivienda unifamiliar o bifamiliar, una sobre otra. b) 7.50 ML por cada unidad de vivienda bifamiliar, adosada una al lado de la otra de forma horizontal. c) 6.00 ML por cada unidad de vivienda en hilera. d) 20 ML por edificio de apartamentos.
Fondo Mínimo de Lote:	Libre
Altura Máxima:	Planta baja y Tres altos.
Área de Ocupación Máxima:	60% del área del lote.
Área Libre Mínima:	40% del área del lote.
Línea de construcción:	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 2.50 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral Mínimo:	a) En Planta Baja: - Adosada a la línea de propiedad con pared ciega acabada hacia el vecino. - 2.50 ML con aberturas en áreas habitables. - 1.50 ML con aberturas en áreas de servicio. b) en Plantas Altas: - Adosada a la línea de propiedad con pared ciega acabada hacia el vecino. - 2.50 ML con aberturas en área habitable. - 1.50 ML con pared ciega en área habitable. - 1.50 ML con abertura en área de servicio.
Retiro Posterior Mínimo:	5.00 ML
Estacionamiento:	a) Hasta 125.00 M2: 1 por vivienda. b) Hasta 160.00 M2: 1.25 por vivienda. c) Hasta 200.00 M2: 1.50 por vivienda. d) Hasta 300.00 M2: 2 por vivienda. e) Hasta 400.00 M2: 2.5 por vivienda. f) Hasta 500.00 M2: 3 por vivienda. g) Más de 500.00 M2: 4 por vivienda.
Observaciones: ML = metro lineal, M2 = metros cuadrados	

Ministerio de Vivienda Resolución No. 169-2004 Códigos de zonificación residenciales para la ciudad de Panamá Zonificación: RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD - Código de Zona: R3 Denominación: RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R3)	
1. Usos Permitidos:	
Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares una sobre otra o bifamiliares adosadas una al lado de la otra de forma horizontal, en hileras y apartamentos.	
2. Usos Complementarios:	
Se permitirá la construcción de edificios docentes, filantrópicos, asistenciales y de oficinas de profesionales residentes, cuyo anexo o remodelación no debe sobrepasar el 10% del área de construcción cerrada existente.	
3. Normas de Desarrollo:	
Densidad Neta:	Hasta 400 personas por hectáreas
Área Mínima de Lote:	a) 400.00 M2 por unidad de vivienda unifamiliar y bifamiliar, una sobre otra. b) 400.00 M2 de vivienda bifamiliar adosada una al lado de la otra, de forma horizontal; equivalente a 200.00 M2 por cada unidad de vivienda. c) 150.00 M2 por cada unidad de vivienda en hilera. d) 600.00 M2 por edificio de apartamentos.
Frente Mínimo de Lote:	a) 14.00 ML por cada unidad de vivienda unifamiliar y bifamiliar, una sobre otra. b) 14.00 ML por cada unidad de vivienda bifamiliar, adosada una al lado de la otra equivalente a 7.00 ML por cada unidad de vivienda. c) 5.00 ML por cada unidad de vivienda en hilera. d) 20.00 ML para edificio de apartamentos.
Fondo Mínimo de Lote:	Libre
Altura Máxima:	Planta baja y Tres altos.
Área de Ocupación Máxima:	60% del área del lote.
Área Libre Mínima:	40% del área del lote.
Línea de construcción:	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 2.50 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral Mínimo:	a) En Planta Baja: - Adosamiento a la línea de propiedad con pared ciega acabada al vecino. - 2.50 ML con aberturas en áreas habitables. - 1.50 ML con aberturas en áreas de servicio. b) en Plantas Altas: - Adosamiento a la línea de propiedad con pared ciega acabada hacia el vecino. - 2.50 ML con aberturas en área habitable. - 1.50 ML con pared ciega en área habitable. - 1.50 ML con abertura en área de servicio.
Retiro Posterior Mínimo:	4.00 ML
Estacionamiento:	a) Hasta 125.00 M2: 1 por vivienda. b) Hasta 160.00 M2: 1.25 por vivienda. c) Hasta 200.00 M2: 1.50 por vivienda. d) Hasta 300.00 M2: 2 por vivienda. e) Hasta 400.00 M2: 2.5 por vivienda. f) Hasta 500.00 M2: 3 por vivienda. g) Más de 500.00 M2: 4 por vivienda.
Observaciones: ML = metro lineal, M2 = metros cuadrados	

Ministerio de Vivienda Resolución No. 169-2004 Códigos de zonificación residenciales para la ciudad de Panamá Zonificación: RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL- Código de Zona: R-E Denominación: RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD RESIDENCIAL ESPECIAL (R-E)	
1. Usos Permitidos:	
Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares una sobre otra o bifamiliares adosadas una al lado de la otra de forma horizontal, en hileras y apartamentos.	
2. Usos Complementarios:	
Se permitirá la construcción de edificios docentes, religiosos, culturales, filantrópicos, asistenciales y de oficinas de profesionales residentes, cuyo anexo o remodelación no debe sobrepasar el 10% del área de construcción cerrada existente.	
3. Normas de Desarrollo:	
Densidad Neta:	Hasta 500 personas por hectáreas
Área Mínima de Lote:	160.00 M2
Frente Mínimo de Lote:	a) 9.00 ML por cada unidad de vivienda unifamiliar y bifamiliar, una sobre otra. b) 7.00 ML por cada unidad de vivienda bifamiliar, adosada una al lado de la otra de forma horizontal. c) 6.00 ML por cada unidad de vivienda en hilera. d) 17.00 ML para edificio de apartamentos.
Fondo Mínimo de Lote:	Libre
Altura Máxima:	Planta baja y Tres altos en vivienda unifamiliar, bifamiliar, en hilera y apartamentos.
Área de Ocupación Máxima:	60% del área del lote.
Área Libre Mínima:	40% del área del lote.
Línea de construcción:	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 2.50 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral Mínimo:	a) Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino. b) 1.50 ML. Con aberturas o ventanas. c) Para lotes con frente de 10.00 ML o menos de 10.00 ML se permitirá 1.20 ML.
Retiro Posterior Mínimo:	2.50 ML
Estacionamiento:	a) Hasta 300.00 M2 de construcción: 1 por unidad de vivienda. b) Más de 300.00 M2 de construcción. 2 por unidad de vivienda.
Observaciones: ML = metro lineal, M2 = metros cuadrados	

Ministerio de Vivienda Resolución No. 169-2004 Códigos de zonificación residenciales para la ciudad de Panamá Zonificación: RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD - Código de Zona: RM Denominación: RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (RM)	
1. Usos Permitidos:	
Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hilera.	
2. Usos Complementarios:	
Se permitirá la construcción de edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales y oficinas siempre que dichas estructuras no constituyan perjuicios para los vecinos o afecten de forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permiten locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo en general.	
3. Normas de desarrollo	
Densidad Neta:	Hasta 600 personas por hectáreas
Área Mínima de Lote:	600.00 M2 por edificios de apartamentos.
Frente Mínimo de Lote:	20 ML
Fondo Mínimo de Lote:	30 ML.
Altura Máxima:	Según densidad
Área de Ocupación Máxima:	60% del área del lote.
Área Libre:	40% del área del lote.
Línea de construcción:	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción o 5.00 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral:	a) En Plantas Baja y Dos Altos - Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino - 1.50 ML en área de servicio - 2.50 ML en áreas habitables
Retiro Posterior:	a) en Planta Baja y dos altos: - adosada con pared ciega acabada hacia el vecino. b) En la Torre: - 3.00 ML c) Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino cuando colinda con zonificación RM3, C2 o Industrial. d) Cuando colinda con zonificación residencial aplicar las opciones ilustradas en el Anexo No. 3
Estacionamiento:	a. Hasta 125 M2: 1 de vivienda. b. Hasta 160 M2: 1.25 por de vivienda. c. Hasta 200 M2: 1.5 por vivienda d. Hasta 300 M2: 2 por vivienda e. Hasta 400 M2: 2.5 por vivienda f. Hasta 500 M2: 3 por vivienda g. Más de 500 M2: 3.5 por vivienda
OBSERVACIONES: M2 = metro cuadrado, ML = metro lineal	

Ministerio de Vivienda Resolución No. 169-2004 Códigos de zonificación residenciales para la ciudad de Panamá Zonificación: RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD - Código de Zona: RM-1 Denominación: RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (RM-1)	
1. Usos Permitidos:	
Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hilera.	
2. Usos Complementarios:	
Se permitirá la construcción de edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales y oficinas siempre que dichas estructuras no constituyan perjuicios para los vecinos o afecten de forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permiten locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo en general.	
3. Normas de desarrollo	
Densidad Neta:	Hasta 750 personas por hectáreas
Área Mínima de Lote:	600.00 M2 por edificios de apartamentos.
Frente Mínimo de Lote:	20.00 ML
Fondo Mínimo de Lote:	30.00 ML.
Altura Máxima:	Según densidad
Área de Ocupación Máxima:	100% del área de construcción por retiros en planta baja.
Área Libre:	La que resulte de aplicar los retiros.
Línea de construcción:	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción o 5.00 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral :	a) En Plantas Baja y Tres Altos - Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino b) En la Torre: - 1.50 ML Área de servicio. - 2.50 ML Área habitable
Retiro Posterior :	a) en Planta Baja y Tres Altos: - adosada con pared ciega acabada hacia el vecino. b) En la Torre: - 5.00 ML c) Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino cuando colinda con zonificación RM3, C2 o Industrial. d) Cuando colinda con zonificación residencial aplicar las opciones ilustradas en el Anexo No. 3
Estacionamiento:	a. Hasta 125 M2: 1 de vivienda. b. Hasta 160 M2: 1.25 por de vivienda. c. Hasta 200 M2: 1.5 por vivienda d. Hasta 300 M2: 2 por vivienda e. Hasta 400 M2: 2.5 por vivienda f. Hasta 500 M2: 3 por vivienda g) Más de 500 M2: 3.5 por vivienda
OBSERVACIONES: M2 = metro cuadrado, ML = metro lineal	

Ministerio de Vivienda Resolución No. 169-2004 Códigos de zonificación residenciales para la ciudad de Panamá Zonificación: RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD - Código de Zona: RM-2 Denominación: RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (RM-2)	
1. Usos Permitidos:	
Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hilera.	
2. Usos Complementarios:	
Se permitirá la construcción de edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales y oficinas siempre que dichas estructuras no constituyan perjuicios para los vecinos o afecten de forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permiten locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo en general.	
3. Normas de desarrollo	
Densidad Neta:	Hasta 1,000 personas por hectáreas
Área Mínima de Lote:	800.00 M2 por edificios de apartamentos.
Frente Mínimo de Lote:	20 ML
Fondo Mínimo de Lote:	40 ML.
Altura Máxima:	Según densidad
Área de Ocupación Máxima:	100% del área de construcción por retiro en planta baja
Área Libre:	la que resulte de aplicar los retiros
Línea de construcción:	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción o 5.00 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral:	a) En Plantas Baja y Cuatro Altos - Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino b) En la Torre: - 1.50 ML en área de servicio - 2.50 ML en área habitable - Cuando colinda con zonificación residencial aplicar las opciones ilustradas en el Anexo 2.
Retiro Posterior:	a) Adosado en Planta Baja y Cuatro Altos con pared ciega acabada hacia el vecino. b) 5.00 ML Torre c) Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino cuando colinda con zonificación RM3, C2 o Industrial d) Cuando colinda con zonificación residencial, aplicar las opciones ilustradas en el Anexo No. 3
Estacionamiento:	a. Hasta 125 M2: 1 de vivienda. b. Hasta 160 M2: 1.25 por de vivienda. c. Hasta 200 M2: 1.5 por vivienda d. Hasta 300 M2: 2 por vivienda e. Hasta 400 M2: 2.5 por vivienda f. Hasta 500 M2: 3 por vivienda g. Más de 500 M2: 3.5 por vivienda
OBSERVACIONES: M2 = metro cuadrado, ML = metro lineal	

Ministerio de Vivienda Resolución No. 169-2004 Códigos de zonificación residenciales para la ciudad de Panamá Zonificación: RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD - Código de Zona: RM-3 Denominación: RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (RM-3)	
1. Usos Permitidos:	
Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hilera.	
2. Usos Complementarios:	
Se permitirá la construcción de edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales y oficinas siempre que dichas estructuras no constituyan perjuicios para los vecinos o afecten de forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permiten locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo en general.	
3. Normas de desarrollo	
Densidad Neta:	Hasta 1,500 personas por hectáreas
Área Mínima de Lote:	800.00 M2 por edificios de apartamentos.
Frente Mínimo de Lote:	20 ML
Fondo Mínimo de Lote:	40 ML.
Altura Máxima:	Según densidad
Área de Ocupación Máxima:	100% del área de construcción por retiro en planta baja
Área Libre:	la que resulte de aplicar los retiros
Línea de construcción:	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción o 5.00 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral:	a) En Plantas Baja y Cinco Altos - Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino b) En la Torre: - 1.50 ML en área de servicio - 2.50 ML en área habitable - Cuando colinda con zonificación residencial aplicar las opciones ilustradas en el Anexo 2.
Retiro Posterior:	a) En Planta Baja y Cinco Altos: Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino. b) En la Torre - 5.00 ML c) Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino cuando colinda con zonificación RM3, C2 o Industrial d) Cuando colinda con zonificación residencial, aplicar las opciones ilustradas en el Anexo No. 3
Estacionamiento:	a. Hasta 125 M2: 1 de vivienda. b. Hasta 160 M2: 1.25 por de vivienda. c. Hasta 200 M2: 1.5 por vivienda d. Hasta 300 M2: 2 por vivienda e. Hasta 400 M2: 2.5 por vivienda f. Hasta 500 M2: 3 por vivienda g. Más de 500 M2: 3.5 por vivienda
OBSERVACIONES: M2 = metro cuadrado, ML = metro lineal	

Ministerio de Vivienda Resolución No. 169-2004 Códigos de zonificación residenciales para la ciudad de Panamá Zonificación: RESIDENCIAL DE CONJUNTO - Código de Zona: RC Denominación: RESIDENCIAL DE CONJUNTO (RC)	
1. Usos Permitidos:	
<p>Construcción de edificios unifamiliares aislados, bifamiliares, casa en hileras y casas de apartamentos. En los casos donde se propongan lotes independientes, el tamaño de los mismos podrá ser reducido de lo exigido por la zonificación del área hasta sea una superficie que sea aceptable por el Ministerio de Vivienda, de acuerdo a los méritos del proyecto. Estos lotes o unidades de viviendas pueden ser agrupados o aislados, para lograr el mejor funcionamiento del conjunto, siempre y cuando el área restante sea usada como área verde y/o recreativa para las familias residentes dentro del conjunto, cuyo mantenimiento correrá por cuenta de los futuros adquirentes.</p>	
2. Usos Complementarios:	
Ninguno	
3. Normas de desarrollo	
Densidad Neta:	La que permita la zonificación del área y las densidades adicionales que puedan obtenerse por el uso de la norma de zonificación. La densidad se calcula en base a la superficie total del terreno.
Área Mínima de la unidad de Vivienda:	36.00 M2 de construcción.
Altura Máxima:	Planta baja y tres altos en vivienda unifamiliar, bifamiliar y casas en hilera. En edificios de apartamentos, varía, según densidad.
Área de Ocupación Máxima de la Vivienda:	100% del área de construcción por retiro en planta baja
Área Libre Mínima:	la que resulte de aplicar los retiros
Área recreativa, social y área verde para uso comunal:	25.00 M2 por unidad de vivienda.
Línea de construcción:	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción o 5.00 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral:	a) Según zonificación vigente en fincas colindantes al conjunto. b) En vivienda unifamiliar, bifamiliar, casas en hilera y de apartamentos hasta 3 plantas será 3.00 ML entre unidades. c) Retiros entre edificios del proyecto de más de 3 plantas, será el siguiente: - 7.50 ML
Retiro Posterior:	a) 5.00 ML.
Estacionamiento:	El número de estacionamientos, será determinado de acuerdo a su ubicación según las normas vigentes.
Requisitos Especiales:	
<p>El conjunto será presentado en forma integral, mediante un anteproyecto que incluya lotes, viviendas, áreas comunales y áreas verdes recreativas.</p> <p>Deberá proponer no menos de un árbol por familia.</p> <p>Para los efectos de tramitación, el proyecto será aprobado por el Ministerio de Vivienda, por tanto, seguirá el procedimiento de urbanización hasta la etapa de construcción y se organizará bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, de Cooperativa de Vivienda o bajo una sola finca que pertenezca a persona natural o jurídica.</p>	
OBSERVACIONES: M2 = metro cuadrado, ML = metro lineal	

<p style="text-align: center;">Ministerio de Vivienda Resolución No. 169-2004 Códigos de zonificación residenciales para la ciudad de Panamá</p>

Notas Comunes:

Artículo Décimo Cuarto:

Todas las áreas habitables requieren de ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6.00 M2.

Artículo Décimo Quinto:

Los niveles de estacionamiento en área cerrada tendrán ventilación, ya sea horizontal o vertical a través de pozos o rejillas en los pisos. Se exceptúa de la aplicación de esta norma los Códigos de Zonificación Residenciales: **R-R, R1-A, R1-B y R2-A.**

Artículo Décimo Séptimo:

Queda derogada la Resolución No. 56-90 de 26 de octubre de 1990 y el Artículo Segundo de la Resolución No. 157-92 de 7 de diciembre de 1992.

Para los Anexos No.1, No.2 y No.3, por favor imprímalos desde el PDF de la Resolución No. 169-2004, en la página de "Descarga", Subpágina "Desarrollo Urbano".

Infoinmuebles

Noticiero de Bienes Raíces de Panamá

<http://www.notibraices.com/>

Norma Residencial Básico 2

de aplicación en el territorio de la República de Panamá

Ministerio de Vivienda Decreto Ejecutivo No. 54 de 18 Agosto de 2009 - GO: 26353-B Código de zonificación residencial básico 2 para el territorio de la república de Panamá Zonificación: RESIDENCIAL DE BASICO 2 - Código de Zona: RB-2 Denominación: RESIDENCIA BÁSICO 2 (RB-2)	
1. Usos Permitidos:	
Se permitirá la construcción de nuevas urbanizaciones con características especiales, destinadas a viviendas de interés social, tipo unifamiliares, bifamiliares adosadas y casas en hileras; así como sus usos complementarios y el equipamiento social y comunitario, necesario para satisfacer las necesidades básicas de la población.	
2. Usos Público:	
Todo proyecto que se acoja a esta normativa deberá cumplir con las áreas de uso público, establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones o las que se encuentren vigentes.	
3. Normas de Desarrollo:	
Densidad Neta:	Hasta 700 personas por hectáreas
Área Mínima de Lote:	a) 110 M2 en viviendas unifamiliar. b) 96 M2 en vivienda bifamiliar adosadas. c) 75 M2 en viviendas en hileras.
Frente Mínimo de Lote:	a) 7.50 ML en vivienda unifamiliar. b) 7.00 ML en viviendas bifamiliares adosadas. c) 5.00 ML en viviendas en hileras.
Fondo Mínimo de Lote:	Libre
Altura Máxima:	Planta baja y dos altos.
Línea de construcción:	2.50 ML.
Retiro Lateral Mínimo:	a) 1.00 ML con aberturas. b) adosamiento con pared ciega. c) Las viviendas en esquinas, deberán guardar la línea de construcción aprobada para la vía.
Retiro Posterior Mínimo:	2.50 ML en planta baja. 1.50 ML en planta alta
Estacionamientos:	a) Un (1) estacionamiento por vivienda. b) Se permitirán estacionamientos comunales, en proporción a un (1) estacionamiento por cada unidad de vivienda.
Art. 3 (Como quedó modificado por el artículo 1 del Decreto Ejecutivo No. 613 de 19.09.2013. GO: 27379 de 23.09.2013.) "Para poder acogerse a la norma Residencial Básico-2 (RB-2), el precio de venta de la unidad de vivienda deberá estar en un rango de B/.20,000.01 a B/.40,000.00."	
Observaciones: ML = metro lineal, M2 = metros cuadrados	

Ministerio de Vivienda

Decreto Ejecutivo No. 54 de 18 Agosto de 2009 - GO: 26353-B

Código de zonificación residencial básico 2 para el territorio de la república de Panamá

Zonificación: **RESIDENCIAL DE BASICO 2** - Código de Zona: **RB-2**

Denominación: **RESIDENCIA BÁSICO 2 (RB-2)**

Servidumbres Viales:

Las servidumbres viales correspondientes a las vías principales y colectoras deberán ajustarse a las secciones de calles establecidas en el Reglamento Nacional de urbanizaciones, de 15.00 m, 12.80 m. y 12.00 m. En las vías locales se podrá utilizar secciones de calles de 10.80 m. y de 8.00 m., con una longitud máxima de 60.00 metros, con rodadura mínima de 3.00 m. por carril. Se podrá colocar la acera de un solo lado siempre y cuando tenga 1.20 m. de ancho y cumpla con la Ley No.42 de 27 de Agosto de 1999, reglamentada mediante Decreto Ejecutivo No.88 de 12 de Noviembre de 2002.

Disposición de las Aguas Negras o Servidas:

Los promotores de este tipo de urbanización, proporcionarán soluciones para la recolección, disposición y tratamiento de aguas servidas, consistentes en Plantas de Tratamiento, las cuales serán traspasadas y recibidas por el Estado.

Disposición de Basura

Los promotores de este tipo de urbanización están en la obligación de proveer en los proyectos e indicarlos en los planos, espacios o áreas para la disposición de la basura; de ser necesario, mediante contenedores u otro sistema de recolección de la basura con un sitio que será de fácil acceso a los camiones recolectores.

Infoinmuebles

Noticiario de Bienes Raíces de Panamá

<http://www.notibraices.com/>

Norma Bono Solidario

de aplicación en el territorio de la República de Panamá

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial Decreto Ejecutivo No. 39 de 16 de Diciembre de 2014 - GO: 27681-A Código de Zonificación Residencial Bono Solidario para el territorio de la república de Panamá Zonificación: RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO - Código de Zona: RBS Denominación: RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO (RBS)	
1. Usos Permitidos:	
Se permitirá la construcción de nuevas urbanizaciones con características especiales, destinadas a viviendas de interés social, tipo unifamiliares, bifamiliares adosadas y casas en hileras; así como sus usos complementarios y el equipamiento social y comunitario, necesario para satisfacer las necesidades básicas de la población.	
2. Usos Público:	
Todo proyecto que se acoja a esta normativa deberá cumplir con las áreas de uso público, establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones o las que se encuentren vigentes.	
3. Normas de Desarrollo:	
Densidad Neta:	
Área Mínima de Lote:	a) 160 M2 en viviendas unifamiliar. b) 160 M2 en vivienda bifamiliar adosadas. c) 120 M2 en viviendas en hileras.
Frente Mínimo de Lote:	a) 8.50 ML en vivienda unifamiliar. b) 7.00 ML en viviendas bifamiliares adosadas. c) 6.00 ML en viviendas en hileras.
Fondo Mínimo de Lote:	Libre
Altura Máxima:	Planta baja y dos altos.
Línea de construcción:	2.50 ML.
Retiro Lateral Mínimo:	a) 1.00 ML con aberturas. b) adosamiento con pared ciega. c) Las viviendas en esquinas, deberán guardar la línea de construcción aprobada para la vía.
Retiro Posterior Mínimo:	2.50 ML en planta baja. 1.50 ML en planta alta
Estacionamientos:	a) Un (1) estacionamiento por vivienda. b) Se permitirán estacionamientos comunales, en proporción a un (1) estacionamiento por cada unidad de vivienda.
Art. 15. "Para poder acogerse a la norma de código RBS , el precio de venta de la unidad de vivienda deberá estar en un rango de hasta B/.50,000.00."	
Observaciones: ML = metro lineal, M2 = metros cuadrados	

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial
Decreto Ejecutivo No. 39 de 16 de Diciembre de 2014 - GO: 27681-A
Código de Zonificación Residencial Bono Solidario
para el territorio de la república de Panamá
Zonificación: **RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO** - Código de Zona: **RBS**
Denominación: **RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO (RBS)**

USO PÚBLICO

Todo proyecto que se acoja a esta normativa deberá cumplir con las áreas de uso público establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones o las que se encuentren vigentes

SERVIDUMBRES VIALES

Las servidumbres viales correspondientes a las vías principales y colaterales deberán ajustarse a las secciones de calles establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones de 15.00 m, 12.80 m y 12.00 m.; en las vías locales se podrá utilizar secciones de calle de 10.80m y de 8.00 m.; con longitud máxima de 60.00 metros (m), con rodadura mínima de 3.00 m por carril. Se podrá colocar la acera de un sólo lado siempre y cuando tenga y 1.20 m de ancho y cumpla con la Ley 42 de 27 de agosto de 1999, reglamentada por el Decreto Ejecutivo N0. 88 de 12 de noviembre de 2002.

DISPOSICIÓN DE LAS AGUAS NEGRAS O SERVIDAS

Los de este tipo de urbanización, proporcionarán soluciones para la recolección, disposición y tratamiento de aguas servidas, consistentes en Plantas de Tratamiento, las serán traspasdas y recibidas por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Naciones (IDAAN), de acuerdo a las nomas para estos casos.

DISPOSICIÓN DE BASURA

Los promotores de este tipo de urbanización están en la obligación de proveer en los proyectos e indicar en los planos, los espacio o áreas para la disposición de la basura; de ser necesario, mediante contenedores u otros sistemas de recolección de basura con un sitio que será de fácil acceso los camiones recolectores.

Infoinmuebles

Noticiario de Bienes Raíces de Panamá

<http://www.notibraices.com/>

Normas de Uso Comercial

Para la Ciudad de Panamá

y

San Miguelito

Ministerio de Vivienda Resolución No. 188-93 Gaceta Oficial: 22390 Normas de Desarrollo Urbano Comerciales para los Dttos. de Panamá y San Miguelito Zonificación: COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL - Código de Zona: C1 Denominación: COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL (C1)	
1. Usos Permitidos:	
Instalaciones comerciales y de servicios en general relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales de la vecindad o del barrio, siempre y cuando no afecten o perjudiquen el área residencial establecida. El uso comercial o residencial se podrá dar en forma combinada o independiente, de acuerdo a la norma residencial de la zona (ver anexo 1)	
3. Normas de desarrollo	
Área mínima de lote:	De acuerdo al área mínima permitida en la zona donde está ubicado.
Frente mínimo del lote:	12.00 ML.
Fondo mínimo del lote	Libre
Altura Máxima:	Será determinada por el código de zona predominante del sector.
Area de Ocupación Máxima:	60% del área del lote.
Área libre mínima del lote:	40% del área del lote.
Línea de construcción:	La establecida o 2.50 ML, mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral:	a) Cuando colinde con los códigos de zona R1-B y R2-A Ninguno en planta baja y dos altos con pared ciega acabada hacia el vecino. b) cuando colinde con los códigos de zona R2-B, R3 y RE Ninguno en planta baja y tres altos con pared ciega acabada hacia el vecino. c) En el caso de que se utilicen aberturas, el retiro lateral mínimo será de 1.50 ML.
Retiro Posterior:	5.00 ML en las zonas R1-B, R2-A y R2-B. 4.00 ML en las zona R3 2.50 ML en la zona RE
Estacionamiento:	Un espacio por cada 60.00 M2 de uso comercial u oficina.
OBSERVACIONES: M2 = metro cuadrado, ML = metro lineal	

Ministerio de Vivienda Resolución No. 188-93 Gaceta Oficial: 22390 Normas de Desarrollo Urbano Comerciales para los Dttos. de Panamá y San Miguelito Zonificación: COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL - Código de Zona: C2 Denominación: COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL EN ÁREAS ZONIFICADAS RM Y RM1 (C2)	
1. Usos Permitidos:	
Instalaciones comerciales, de oficina y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales del centro del área urbana o de la ciudad. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribución de mercancías. Se permitirá además, el uso residencial multifamiliar de alta densidad (RM y RM1), así como los usos complementarios a la actividad de habitar ya sea en forma combinada e independiente (ver anexo 1)	
3. Normas de desarrollo	
Área mínima de lote:	600.00 M2
Frente mínimo del lote:	20.00 ML.
Fondo mínimo del lote	30.00 ML.
Area de Ocupación Máxima:	100% del área construible por retiros (en planta baja).
Área libre mínima del lote:	La que resulte al aplicar los retiros.
Línea de construcción:	La establecida o 5.00 ML, mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral:	<u>Cuando colinde con el uso residencial de alta densidad:</u> En RM: Ninguno en planta baja y dos altos con pared ciega acabada hacia el vecino. En RM1: Ninguno en planta baja y tres altos con pared ciega acabada hacia el vecino. <u>Cuando colinde con el uso residencial de baja y mediana densidad:</u> Aplicar las opciones ilustradas (Ver anexo No.2).
Retiro Posterior:	<u>Cuando colinde con el uso residencial de alta densidad:</u> En RM: Ninguno en planta baja y dos altos con pared ciega acabada hacia el vecino. En RM-1: Ninguno en planta baja y tres altos con pared ciega acabada hacia el vecino. <u>Cuando colinde con el uso residencial de baja y mediana densidad:</u> Aplicar las opciones ilustradas (ver Anexo No.3) Torre: 3.00 ML en la zona RM 5.00 ML en la zona RM1
Estacionamiento:	Un espacio por cada 150.00 M2 para edificio de depósito. Un espacio por cada 60.00 M2 de uso comercial u oficina y un espacio por cada 150.00 M2 de depósito
OBSERVACIONES: M2 = metro cuadrado, ML = metro lineal	

Ministerio de Vivienda Resolución No. 188-93 Gaceta Oficial: 22390 de 08.10.1993 Normas de Desarrollo Urbano Comerciales para los Dttos. de Panamá y San Miguelito Zonificación: COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL - Código de Zona: C2 Denominación: COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL EN ÁREAS ZONIFICADAS RM2 Y RM3 (C2)	
1. Usos Permitidos:	
Instalaciones comerciales, de oficina y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales del centro del área urbana o de la ciudad. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribución de mercancías. Se permitirá además, el uso residencial multifamiliar de alta densidad (RM y RM1), así como los usos complementarios a la actividad de habitar ya sea en forma combinada e independiente (ver anexo 1)	
3. Normas de desarrollo	
Área mínima de lote:	800.00 M2
Frente mínimo del lote:	20.00 ML.
Fondo mínimo del lote	40.00 ML.
Area de Ocupación Máxima:	100% del área construible por retiros (en planta baja).
Área libre mínima del lote:	La que resulte al aplicar los retiros.
Línea de construcción:	La establecida o 5.00 ML, mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral:	<u>Cuando colinde con el uso residencial de alta densidad:</u> En RM2: Ninguno en planta baja y cuatro altos con pared ciega acabada hacia el vecino. En RM3: Ninguno en planta baja y cinco altos con pared ciega acabada hacia el vecino. <u>Cuando colinde con el uso residencial de baja y mediana densidad:</u> Aplicar las opciones ilustradas (Ver anexo No.2).
Retiro Posterior:	<u>Cuando colinde con el uso residencial de alta densidad:</u> En RM2: Ninguno en planta baja y cuatro altos con pared ciega acabada hacia el vecino. En RM3: Ninguno en planta baja y cinco altos con pared ciega acabada hacia el vecino. <u>Cuando colinde con el uso residencial de baja y mediana densidad:</u> Aplicar las opciones ilustradas (ver Anexo No.3) Torre: 5.00 ML
Estacionamiento:	Un espacio por cada 150.00 M2 para edificio de depósito. Un espacio por cada 60.00 M2 de uso comercial u oficina y un espacio por cada 150.00 M2 de depósito Para centros comerciales urbanos: un espacio por cada 40.00 M2.
OBSERVACIONES: M2 = metro cuadrado, ML = metro lineal	

Ministerio de Vivienda
Resolución No. 188-93 Gaceta Oficial: 22390 de 08.10.1993
Normas de Desarrollo Urbano Comerciales para los Dttos. de Panamá y San Miguelito
Estipulaciones Generales

Artículo Sexto:

La dimensión para los espacios de estacionamientos grandes será de 2.50 ml. x 5.00 ml. Se permitirá una relación de 70% de autos grandes y 30% de autos chicos de 2.20 ml. x 4.50 ml.

Todas las actividades de carga, descarga, almacenamiento, mercadeo o maniobra, deberán realizarse dentro de los límites de la propiedad.

Los estacionamientos frente a vías principales serán de 2.50 x 5.00 ml.

El área de lote privará sobre el frente y fondo mínimo de lote.

Para los efectos de esta resolución, se entenderá por Centro Comercial Urbano, aquel que está alejado del centro de la ciudad, pero localizado dentro de la misma.

Cuando el uso comercial esté combinado con el residencial de alta densidad, se acogerá a lo indicado en las normas RM, RM1, RM2 y RM3, respectivamente. Los estacionamientos para uso comercial se computarán en forma global.

En los lotes de esquina, los lados que no colindan con calles, serán considerados retiros laterales.

El C2 puede ser aplicado en zonas de mediana densidad, cuando así lo amerita, previo análisis y estudio del Ministerio de Vivienda.

En el caso de fincas constituídas y zonificadas con C2, que no cumplan con el área mínima del lote, estas serán analizadas de acuerdo a la capacidad que permite el mismo; todo proyecto deberá cumplir con el resto de los requisitos que exija la norma.

Ministerio de Vivienda
Resolución No. 188-93 Gaceta Oficial: 22390 de 08.10.1993
Normas de Desarrollo Urbano Comerciales para los Dttos. de Panamá y San Miguelito

Artículo Séptimo:

Se adoptan los anexos gráficos No. 2 y No. 3, referente a las situaciones de colindancia para retiros laterales y posteriores entre usos residenciales de baja y mediana densidad y los usos comerciales como complemento a las normas

ANEXO NO.1

C2	C1
COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL (URBANA), CON RM, RM1, RM2 Y RM3	COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL (LOCAL)
Venta al por menor y mayor (local)	
Venta al por menor y mayor (externa)	
Agencia de venta de autos y equipo	
Almacenes por Departamentos	Tienda
Almacén de telas y ropa	Boutique
Mueblería y artículos del hogar	
Venta de artículos eléctricos	
Supermercados	Abarroterías
Restaurantes y cafeterías	
Galerías y salas de exposición	
Librería	
Farmacia	Botica
Papelería	
Ferretería	
Venta de materiales	
Venta de autopartes y repuestos	
Expendio de combustibles y lubricantes	
Panadería	Panadería
Carnicería	Carnicería
Verdulería	Verdulería
	Kioscos
	Video-Club
Transporte Urbano	
Transporte de carga (contenedores)	
Aerolíneas	
Oficina central de teléfonos y correos	
Estudio de televisión	
Almacenaje	
Oficinas Administrativas	
Banco Casa Matriz	

C2 COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL (URBANA) CON RM, RM1, RM2 Y RM3	C1 COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL (LOCAL)
Financieras	
Aseguradoras, Inmobiliarias y Bienes Raíces	
Servicios Profesionales	Oficina de Servicios profesionales
Reparación de automóviles y equipo	
Taller de reparación de electrodomésticos y equipo	
Alquiler de autos	
Agencias de seguridad	
Sala de baile y discotecas	
Hoteles y Apartoteles	
Parque de Diversiones	
Hospital veterinario	
Lavanderías	Lavamáticos
Centros de tratamiento estético	Salón de Belleza y Barberías
Cines y teatros	
Facilidades de Playa	
Alquiler y almacenaje de equipo deportivo	
Campamentos	
Clubes deportivos y recreativos	
Lavado de autos	
	Taller de modistería

* En casos de actividades no contempladas en este listado, estas serán analizadas por el Ministerio de Vivienda, de acuerdo a su característica e intensidad y/o afectación del carácter residencial del sector.

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

<http://www.notibraices.com/>

Normas de Uso Industrial

Para la Ciudad de Panamá

y

San Miguelito

Ministerio de Vivienda Resolución No. 150-83 Gaceta Oficial: 19973 de 12.01.1984 Zonificación: INDUSTRIAL - Código de Zona: I Denominación: INDUSTRIAL (I)	
1. Usos Permitidos: II, Im - Ip (Ver definiciones)	
<p>Sólo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a usos industriales y comerciales cuyas normas de procesamiento cuenten con los controles técnicos y ambientales mínimos aceptables para no producir efectos nocivos y ofensivos por razones de emisiones de olores, polvos, humo, gases o ruidos ni representen un peligro para la seguridad de las áreas residenciales o industriales vecinas. Además, se permitirá los usos complementarios a estas actividades. Los controles técnicos y ambientales serán determinados por el Ministerio de Salud (Ver nota 1)</p>	
3. Normas de desarrollo	
Área mínima de lote (Ver nota 2):	1,000 M2.
Frente mínimo del lote:	20.00 ML.
Fondo mínimo del lote	40.00 ML
Altura Máxima:	Será determinada por el área de construcción.
Area de Ocupación:	70% del área del lote.
Área libre:	30% del área del lote.
Área de construcción:	200% del área del lote.
Línea de construcción:	La que se indique a cada vía según el plano de la Urbanización aprobado. En urbanizaciones nuevas 5.00 ML. Mínimo del retiro frontal.
Retiro Lateral:	1) Ninguna (fachada ciega). 2) Cuando colinde con comercio o industrias con abertura en fachada lateral, 1.50 ML. 3) Cuando colinde con vivienda 3.00 ML.
Retiro Posterior:	Pared ciega: Ninguno. Con aberturas o ventanas: 5.00 ML mínimo.
Estacionamiento (Ver nota 3):	Un espacio por cada 150.00 M2 de área dedicada a uso industrial. Un espacio por cada 80.00 M2 de uso comercial y de oficina. La carga, descarga y almacenamiento se hará dentro de la propiedad.
OBSERVACIONES: M2 = metro cuadrado, ML = metro lineal	

Ministerio de Vivienda

Resolución No. 150-83 Gaceta Oficial: 19973de 12.01.1984

Zonificación: INDUSTRIAL - Código de Zona: I

Denominación: INDUSTRIAL (I)

Notas

Nota 1:

Las industrial especiales requerirán un estudio de impacto ambiental, que permita a las autoridades emitir juicio y establecer las restricciones específicas para el proyecto.

Cuando las industrial molestas, estén equipadas con controles especiales, podrán ubicarse en áreas destinadas a industrias livianas.

En la norma industrial (I) no se permitirá el uso residencial y el proyecto deberá acogerse a las disposiciones varias sobre el uso comercial industrial.

Nota 2:

Para actividades como talleres artesanales o pequeñas industrias que cumplan con los requisitos de estacionamientos y de control de funcionamiento, se permitirán áreas mínimas de 450 M2. Frente de 15.00 ML. y fondo de mínimo de 30.00 ML. Estacionamientos, 1 espacio por cada 100.00 mts. de área de taller (sic)

Nota 3:

Todas las actividades de carga, descarga, almacenamiento, mercadeo o de maniobra deberá realizarse dentro de los límites de la propiedad. Además, al concluirse la jornada de trabajo normal, todos los camiones de acarreo o transporte de carga, personas o equipo de trabajo deberán guardarse dentro de la propiedad.

Cuando se construyan planchas de estacionamientos, paralela de una vía de gran importancia comercial, siempre que condiciones de topografía lo permitan, se construirán al mismo nivel de los pavimentos colindantes permitiendo la formación de una vía marginal continua. (sic)

Ministerio de Vivienda

Resolución No. 150-83 Gaceta Oficial: 19973de 12.01.1984

Zonificación: INDUSTRIAL - Código de Zona: I

Denominación: INDUSTRIAL (I)

Notas de los Usos Permitidos

Industrial I

La ubicación de las industrias será determinada por su funcionamiento, el cual será analizado por el Ministerio de Vivienda, el Ministerio de Salud, por el RENARE, La Oficina de Seguridad, y demás dependencias competentes.

Industrias Livianas o Inofensivas (II)

son aquellas cuyo funcionamiento no produce perjuicios a las áreas vecinas, sin el establecimiento de controles especiales.

Industrial Molestas (Im)

Son aquellas que sin controles especiales, su funcionamiento podría causar perjuicio a las áreas vecinas.

Industrias Peligrosas o Especiales (Ip)

Son aquellas donde el proceso de producción ocasiona graves inconvenientes o peligro para la seguridad colectiva y cuyo funcionamiento queda sujeto a permisos especiales.



DR. Realty

www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

**Cómo obtener la Licencia
de
Corredor de Bienes Raíces
en Panamá.**

Septiembre - 2012

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

I. - Fundamento Legal

La Profesión de Corredor de Bienes Raíces en Panamá, está regulada por el Decreto-Ley No. 6 de 8 de Julio de 1999.

El Decreto Ley No. 6 de 1999, crea la Junta Técnica de Bienes Raíces en el Ministerio de Comercio e Industrias.

La Junta Técnica de Bienes Raíces, es la única entidad autorizada para expedir licencias para ejercer la profesión de Corredor de Bienes Raíces en el territorio de la República de Panamá.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

2. - Junta Técnica de Bienes Raíces

La JTBR, está conformada por:

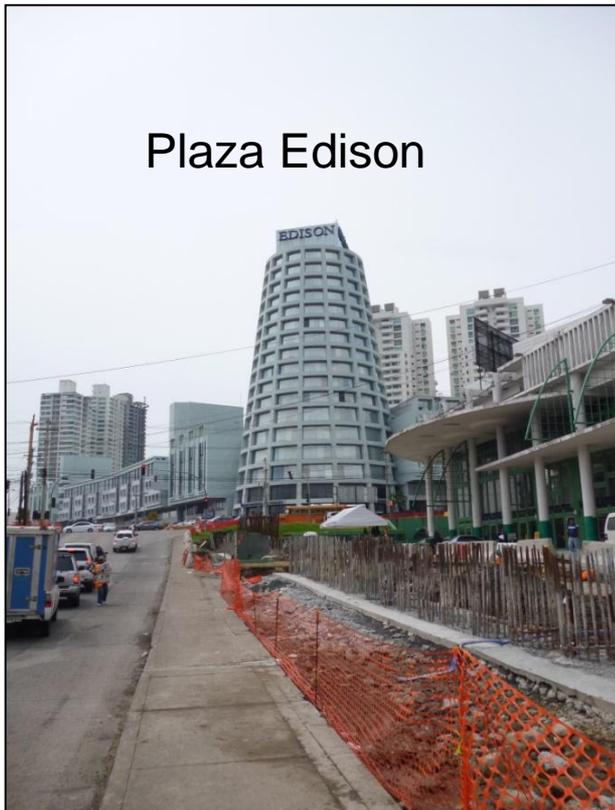
- El Ministro de Comercio e Industrias o la persona que designe, quien la presidirá.
- El Ministro de Vivienda o la persona que él designe.
- El Ministro de Economía y Finanzas o la persona que él designe
- Dos representantes y sus suplentes de los gremios o asociaciones de corredores de bienes raíces con personería jurídica.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

2. I.- Junta Técnica de Bienes Raíces

Plaza Edison



2 piso de la Plaza Edison, Avenida
Ricardo J. Alfaro (Tumba Muerto).

Ministerio de Comercio e
Industrias

Tel. 560.0600 / 560.0700
ext. 2430

www.mici.gob.pa

bienesraices@mici.gob.pa

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002



Oficinas y personal de la JTBR. - 2012

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

3.- Licencias

La JTBR expide dos tipos de Licencias:

1. Licencia de Corredor de Bienes Raíces persona natural.
2. Licencia de Corredor de Bienes Raíces persona jurídica.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

3.1- ¿Quiénes pueden aspirar a una licencia de corredor de bienes raíces?

Toda persona de nacionalidad panameña y domiciliado en la República de Panamá o extranjero con cinco años o más de residencia en la República de Panamá, computados a partir de la fecha de concesión del permiso definitivo que le otorga el derecho de expedición de la cédula de identidad personal.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

3.2- Formas de obtener la Licencia de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural.

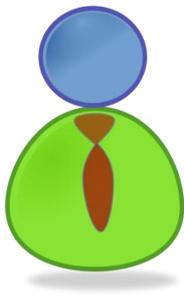
a. Aprobando el examen sobre conocimientos en bienes raíces ante la JTBR, con nota mínima de 80 puntos sobre 100.

b. Demostrando a la JTBR, que ha ejercido la profesión de Corredor de Bienes Raíces, en forma continua por un período no menor de diez (10) años.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

3.3- Requisitos para obtener la idoneidad de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural.



1. Ser de nacionalidad panameña y domiciliado en la república de Panamá, o extranjero con cinco años o más de residencia en la República de Panamá.

Sigue.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

3.3- Requisitos para obtener la idoneidad de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural.

2. Presentar certificado de su historial penal y policivo, que corrobore que el solicitante no ha sido condenado por delito contra el patrimonio o la fe pública o contra la administración de justicia o el honor.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

3.3- Requisitos para obtener la idoneidad de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural.

3. Constituir una fianza de diez mil balboas (B/.10,000.00), ya sea en: dinero, en bonos del estado, de compañía de seguros, carta de garantía bancaria o hipoteca sobre bienes inmuebles, previo avalúo ordenado por la Junta Técnica, para ...

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

3.3- Requisitos para obtener la idoneidad de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural.

3. responder ante el Estado por las sanciones que se le impongan de conformidad con el Decreto Ley No. 6 de 8 de julio de 1999, así como por los perjuicios que causen a terceros como resultado de su actuación negligente o dolosa, previa condena judicial en firme.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

3.3- Requisitos para obtener la idoneidad de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural.

3. Esta fianza deberá ser renovada anualmente, dentro de los treinta días anteriores a su vencimiento.
4. Pagar timbres fiscales por la suma de veinticinco balboas (B/.25.00), a cargo del beneficiario, una vez la licencia haya sido aprobada.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

3.3- Requisitos para obtener la idoneidad de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural.

5. Aprobar examen sobre conocimientos necesarios en materias relacionadas con bienes raíces, tales como: *Compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles, Financiamientos, Tramitación de contratación de arrendamiento, Zonificaciones urbanas.*

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

3.3- Requisitos para obtener la idoneidad de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural.

Las personas con experiencia previa, para eximirse de presentar y aprobar el examen de conocimientos, deben cumplir uno de los siguientes requisitos:

- Copia autenticada del registro o licencia comercial con fecha de expedición de por lo menos diez años de otorgada. sigue.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

3.3- Requisitos para obtener la idoneidad de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural.

- Copias autenticadas de Declaraciones de Rentas de los últimos diez años.
 - De pertenecer a alguna Asociación de Corredores de Bienes Raíces con personería jurídica por más de diez años, certificación firmada por su Presidente y Secretario.
- Sigue.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

3.3- Requisitos para obtener la idoneidad de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural.

- Certificación de empresas de bienes raíces, establecidas por más de diez años, en la cual se acredite que el solicitante ha ejercido como corredor de bienes raíces.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

4.- Del Examen Virtual para obtener la idoneidad de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural.



Desde agosto de 2011, La JTBR, implementó la modalidad digital para la aprobación del examen de conocimientos en bienes raíces

De clic a este link: [“Examen virtual para corredor de bienes raíces”](#) en este sitio, para más información.

DR. Realty www.notibraices.com
Lic. PN-0048-2002



Aula virtual de la Junta Técnica de Bienes Raíces

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

5. – Curso de Bienes Raíces



La Asociación Panameña de Corredores y Promotores de Bienes Raíces, regularmente ofrece un curso Preparatorio para optar por la Lic. de Corredor de Bienes Raíces, a un costo de B/. 300.00

De clic a este enlace: [Oficinas de bienes raíces](#), desde el cual puedes acceder a diferentes agencias e instituciones relacionadas con bienes raíces, incluyendo **ACOBIR**.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

5. I.– Pasos para solicitar de Lic. de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural ante la JTBR.

1. Poder y solicitud en papel legal presentada a través de abogado, debidamente Autenticado ante notario, adjuntar fundamento de derecho con (B/.8.00) en timbres fiscales.

2. Fianza por la suma de diez mil balboas a favor del Ministerio de Comercio e Industrias.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

5. I.– Pasos para solicitar de Lic. de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural ante la JTBR.

3. Veinticinco balboas (B/. 25.00) en timbres (denominación alta).

4. Fotocopia autenticada de la cédula de identidad personal expedida por el Registro Civil a panameño y para los extranjeros presentar documento de Migración que haga constar que la persona tiene más de (5) cinco años de ser residente en la República de Panamá.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

5. I.– Pasos para solicitar de Lic. de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural ante la JTBR.

5. Una (1) foto impresa tamaño carné y una (1) en formato de imagen JGP tamaño carné, enviarla al correo Bienesraices@mici.gob.pa

6. Tres balboas (B/.3.00) para la confección del carnet digital. (cuando está listo)

7. Pago (B/.5.00) en el Banco Nacional para la confección del certificado. A nombre del Sr. Noel González, Cuenta de ahorro. 60169873

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

5. I.– Pasos para solicitar de Lic. de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural ante la JTBR.

8. Haber aprobado el examen de conocimientos generales en materia de Corretaje de Bienes Raíces.

9. Record Polícivo.

Tel. 560.0600 ó 560.0700 Ext. 2430

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

5.2- Costos para obtener la idoneidad de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural.



Los siguientes son costos aproximados:

Renglón	Costo (B/.)
Curso de Preparación para C. de B.R.	300.00
Abogado	400.00
Prima para la Fianza de Seguro (anual)	100.00
Timbres	25.00

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

5.2.- Costos para obtener la idoneidad de Corredor de Bienes Raíces Persona Natural.



Renglón	Costo (B/.)
Autenticación de cédula de identidad personal (Registro Civil)	5.00
Extranjeros: Certificación de la oficina de Migración	
Fotos, confección de carné , certificado, record policivo, etc.	20.00
Total aproximado:	850.00

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

6.- Requisitos para obtener la Licencia de Corredor de Bienes Raíces - Persona Jurídica

El requisito fundamental para optar por este tipo de licencia es que el Presidente y Representante Legal de la empresa, posea Licencia vigente de Corredor de Bienes Raíces

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

6.1- Requisitos para solicitar la Licencia de Corredor de Bienes Raíces - Persona Jurídica, ante la JTBR.

1. Poder y solicitud en papel legal presentada a través de abogado, debidamente Autenticado ante notario y (B/.8.00) en timbres.
2. Fianza por la suma de diez mil balboas a favor del Ministerio de Comercio e Industrias.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

6.1- Requisitos para solicitar la Licencia de Corredor de Bienes Raíces - Persona Jurídica, ante la JTBR.

3. Veinticinco balboas (B/.25.00) en timbres (denominación alta).
4. Copia del Resuelto donde se le otorga la Licencia de Corredor de Bienes Raíces al Presidente y al Representante Legal, la cual deberá contener una certificación de la Junta Técnica de Bienes Raíces de que la misma está vigente (traer B/.8.00 en timbres).

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

6.1- Requisitos para solicitar la Licencia de Corredor de Bienes Raíces - Persona Jurídica, ante la JTBR.

5. Certificado del Registro Público, en el cual se acredite la existencia Legal de la sociedad, sus directores y dignatarios, vigencia y agente residente.

6. Llenar el formulario de personas jurídicas. (J.T.B.R.)

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

6. I- Requisitos para solicitar la Licencia de Corredor de Bienes Raíces - Persona Jurídica, ante la JTBR.

7. Copia de cédula de todos los dignatarios.

8. Record Polícivo de todos los dignatarios.

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

6.2- Costos para obtener la idoneidad de Corredor de Bienes Raíces Persona Jurídica.

Los siguientes son costos aproximados y no incluyen los gastos de constitución de la sociedad:



Renglón	Costo (B/.)
Abogado	500.00
Prima para la Fianza de Seguro (anual)	100.00
Timbres	25.00
Copia del Resuelto y Certif. JTBR	15.00

DR. Realty www.notibraices.com

Lic. PN-0048-2002

6.2- Costos para obtener la idoneidad de Corredor de Bienes Raíces Persona Jurídica.

Los siguientes son costos aproximados y no incluyen los gastos de constituir la sociedad:



Renglón	Costo (B/.)
Certificación del Registro Público	30.00
Copias de C.I.P. y Records policivo	50.00
Total aprox.	720.00



DR. Realty

Lic. PN-0048-2002

www.notibraices.com

info@notibraices.com

www.dr-realty.com

Cel. 6493.1031

INFOINMUEBLES DE DR - REALTY

www.notibraices.com

Impuesto a la Transferencia de Bienes
Inmuebles (ITBI ó 2%) - República de Panamá

Contenido

I. Definiciones:

- Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles.
- Base Imponible.
- Tipos de Declarantes.
- Condiciones tributarias anteriores al 6 de Febrero de 2005, para el ITBI.
- Codificación de Fincas

Contenido

- Detalle de la Transferencia.
- Valor Catastral.
- Incremento al Valor Catastral.
- Coeficiente.
- Años Calendario Completos.

2. Ejemplos



DR- REALTY
LIC. 0048-02-PN

www.notibraices.com

info@notibraices.com

Cel. 6493.1031

República de Panamá

Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles

Ley 6 de 1974 - GO: 17773

“Se establece una tasa de 2% por el traspaso de bienes inmuebles mediante cualquier convención que sirva para transferir su dominio.”

El recaudador de este impuesto es la Dirección General de Ingresos (DGI), del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), y sus diferentes Regionales.

Base Imponible.

La base imponible del ITBI, es el valor mayor entre:

- El valor pactado en la escritura de transferencia. (compraventa, permuta, etc.)
- El valor catastral actualizado al momento de la transferencia.

Base imponible: Cifra que sirve para aplicar las tasas en el cálculo de un impuesto o tributo.

Tipos de Declarantes

Se distinguen dos tipos de Declarantes o Contribuyentes:

- **Con Estabilidad Jurídica:** Todos los que están amparados por la Ley 54 de 1998, “Sobre Seguridad en Las Inversiones”
- **Normal o Corriente:** Todos los demás.

Declarante con Estabilidad Jurídica.

El que ha cumplido con los requisitos de la Ley 54 de 1998, “Seguridad Jurídica sobre las Inversiones” y que está CERTIFICADO por la Dirección Nacional de Desarrollo Empresarial, del Ministerio de Comercio e Industrias, antes del 5 de Febrero de 2005, fecha en que entró en vigencia la Ley 6 de 5.02.2005, “Establece un Programa de Equidad Fiscal”.

A estos contribuyentes se les garantizan las mismas condiciones tributarias que existían antes del 5 de feb. de 2005.

En su declaración de ITBI, deben aportar copia de su Certificación.

Condiciones Tributarias antes del 5 de Febrero de 2005 - ITBI

Para el cálculo del ITBI, existían las siguientes condiciones:

1. Actualizar el valor catastral en base a un Coeficiente estructurado de acuerdo a los años completos de posesión multiplicado por el 5%

Pagar el ITBI en base al 2%, sobre el valor mayor entre el Precio de venta y el Valor Catastral actualizado.

Agregar a la declaración jurada del Impuesto sobre la Renta, de fin de año, el monto de las ganancias provenientes de esta declaración de ITBI.

Condiciones Tributarias antes del 5 de Febrero de 2005 - ITBI

2. Actualizar el valor catastral en base a un Coeficiente estructurado de acuerdo a los años completos de posesión multiplicado por el 10%

Pagar el ITBI en base al 5%, sobre Valor Catastral actualizado.

Esta opción no tenía que presentar declaración del impuesto sobre la renta sobre las ganancias provenientes de la transferencia.

Código de finca

Para los efectos del pago de impuestos, la Dirección General de Ingresos, ha establecido un código de 8 caracteres para identificar los distintos tipos de fincas:

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

1 - F

2 - 1 a 8 (Provincias)

3 - (H) Propiedad Horizontal, (P) Patrimonio Familiar, (R) Reforma Agraria, (K) I.V.U., (D) Resolución de Avalúo

Código de finca

1

2

3

4

5

6

7

8

4 a 5 – Número de finca. Si el número es menor de 5 dígitos, rellene con ceros las primeras posiciones.

Ejemplo: Las Fincas No. 20 de la Prov. de Panamá.

F8000020 Finca Normal o Corriente

F8H0020 Propiedad Horizontal

F8K0020 IVU

F8P0020 Patrimonio Familiar

F8R0020 Reforma Agraria.

F8D0020 Resolución de Avalúo

Detalle de la Transferencia

En función de la porción de área a transferir, existen tres tipos de transferencias a saber:

- **Enajenación total:** Se traspasa el área total del finca, un único dueño.
- **Enajenación de cuota parte:** Se transfiere el total del área de la finca, pero más de un transmitente. Hacer declaraciones separadas.
- **Segregación:** Se transfiere una parte de la finca para formar finca aparte, un transmitente.

Nota: Las mejoras se analizan más adelante, en los ejemplos.

Valor Catastral (Vc)

Las definiciones de aquí en adelante se usan para los casos de ejemplos, en la sección 2.

Valor Catastral (Vc): El valor de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Público y usado para determinar la contribución imponible en proporción a sus productos o sus rentas.

Incremento al Valor Catastral (Ivc)

Para efecto del cálculo del ITBI, el incremento al valor catastral es:

$$Ivc = Vc \times Coeficiente$$

Coeficiente (C)

Coeficiente para calcular el Ivc, puede tener dos valores:

- **Contribuyentes Corrientes o Normales:**

$$C = \text{Años Calendarios Completos} \times 5\%$$

- **Contribuyentes con Estabilidad Jurídica:**

$$C = \text{Años Calendarios Completos} \times 10\%$$

Años Calendarios Completo (Acc)

Indica la cantidad de años completos (1 de enero a 31 de diciembre) que el bien a transferir ha estado en posesión del declarante.

(Si compra un bien un 2 de enero, su primer Acc, inicia el 1 de enero del siguiente año.)

$$Acc = Ae - (Aa + 1)$$

Año de Enajenación (Ae): El año de la fecha de venta.

Año de Adquisición (Aa): El año de la fecha en que adquirió el bien inmueble.

Valor Catastral Actualizado (Vca)

Se expresa de la siguiente manera:

$$Vca = Vc + Ivc$$

El Vca total es igual a la Sumatoria de los Vca del terreno, mejoras, mejoras incorporadas y de las mejoras incorporadas adicionales.

Valor Básico (Vb)

Vb = El mayor valor entre el Precio de Venta (Pv) y el Vca.

Contribuye Normales: Pagan 2% sobre el Vb

Contribuyentes con Estabilidad Jurídica: Pagan 5% sobre el Vca Total.

DR- REALTY
LIC. 0048-02-PN

www.notibraices.com

info@notibraices.com

Cel. 6493.1031

República de Panamá

Ejemplo de cálculo I

Contribuyente Normal – Enajenación Total

Renglón	Área (m2)	Valor B/.	F. Adquis.	F. Enajen.
Terreno	6,517.28	301,870.50	20.04.1976	22.02.2005
Mejoras Adq.		500,029.60	20.04.1976	22.02.2005
Mejoras Inc.		150,052.90	18.07.1985	22.02.2005
Mejoras Adic.		161,872.00	21.11.1987	22.02.2005

Precio de venta: B/.2,250,000.00

Contribuyente Normal – Enajenación Total

Actualización de valor: Terreno

$$Acc = Ae - (Aa + 1) = 2005 - (1976 + 1) = 28$$

$$C = Acc \times 0.05 = 28 \times 0.05 = 1.40$$

$$Ivc = Vc \times C = 301,870.50 \times 1.40 = 422,618.70$$

$$Vca = Vc + Ivc$$

$$Vca = 301,870.50 + 422,618.70 = 724,489.30$$

Contribuyente Normal – Enajenación Total Actualización de valor: Mejoras Adquiridas

$$Acc = Ae - (Aa + 1) = 2005 - (1976 + 1) = 28$$

$$C = Acc \times 0.05 = 28 \times 0.05 = 1.40$$

$$Ivc = Vc \times C = 500,029.60 \times 1.40 = 700,041.44$$

$$Vca = Vc + Ivc$$

$$Vca = 500,029.60 + 700,041.44 = 1,200,071.40$$

Contribuyente Normal – Enajenación Total Actualización de valor: Mejoras Incorporadas

$$Acc = Ae - (Aa + 1) = 2005 - (1985 + 1) = 19$$

$$C = Acc \times 0.05 = 19 \times 0.05 = 0.95$$

$$Ivc = Vc \times C = 150,052.90 \times 0.95 = 142,550.26$$

$$Vca = Vc + Icv$$

$$Vca = 150,052.90 + 142,550.26 = 292,603.16$$

Contribuyente Normal – Enajenación Total
Actualización de valor: Mejoras Incorporadas Adicionales

$$Acc = Ae - (Aa + 1) = 2005 - (1987 + 1) = 17$$

$$C = Acc \times 0.05 = 17 \times 0.05 = 0.85$$

$$Ivc = Vc \times C = 161,872.00 \times 0.85 = 137,591.20$$

$$Vca = Vc + Ivc$$

$$Vca = 161,872.00 + 137,591.20 = 299,463.20$$

Contribuyente Normal Enajenación Total	Total de los Valores Catastrales
Terreno	724,489.20
Mejoras	1,200,071.40
Mejoras Incorporadas	292,603.16
Mejoras Incorporadas Adic.	299,463.20
Valor Catastral Actualizado	2,516,626.96
Precio de Venta	2,500,000.00
Liquidación del Impuesto 2%, Contribuyente Normal	
Valor Básico	2,516,626.96
Impuesto a pagar (2%)	50,332.54

Ejemplo de cálculo 2

Contribuyente con Estabilidad Jurídica – Enajenación Total

Renglón	Área (m2)	Valor B/.	F. Adquis.	F. Enajen.
Terreno	6,517.28	301,870.50	20.04.1976	22.02.2005
Mejoras Adq.		500,029.60	20.04.1976	22.02.2005
Mejoras Inc.		150,052.90	18.07.1985	22.02.2005
Mejoras Adic.		161,872.00	21.11.1987	22.02.2005

Precio de venta: B/.2,250,000.00

Contribuyente E. Jurídica – Enajenación Total Actualización de valor: Terreno

$$Acc = Ae - (Aa + 1) = 2005 - (1976 + 1) = 28$$

$$C = Acc \times 0.10 = 28 \times 0.10 = 2.80$$

$$Ivc = Vc \times C = 301,870.50 \times 2.80 = 845,237.40$$

$$Vca = Vc + Ivc$$

$$Vca = 301,870.50 + 845,237.40 = 1,147,107.90$$

Contribuyente E. Jurídica – Enajenación Total
Actualización de valor: Mejoras Adquiridas

$$Acc = Ae - (Aa + 1) = 2005 - (1976 + 1) = 28$$

$$C = Acc \times 0.10 = 28 \times 0.10 = 2.80$$

$$Ivc = Vc \times C = 500,029.60 \times 2.80 = 1,400,082.88$$

$$Vca = Vc + Ivc$$

$$Vca = 500,029.60 + 1,400,082.88 = 1,900,112.48$$

Contribuyente E. Jurídica – Enajenación Total
Actualización de valor: Mejoras Incorporadas

$$Acc = Ae - (Aa + 1) = 2005 - (1985 + 1) = 19$$

$$C = Acc \times 0.10 = 19 \times 0.10 = 1.90$$

$$Ivc = Vc \times C = 150,052.90 \times 1.90 = 285,100.51$$

$$Vca = Vc + Icv$$

$$Vca = 150,052.90 + 285,100.51 = 435,153.41$$

Contribuyente E. Jurídica - Enajenación Total
Actualización de valor: Mejoras Incorporadas Adicionales

$$Acc = Ae - (Aa + 1) = 2005 - (1987 + 1) = 17$$

$$C = Acc \times 0.10 = 17 \times 0.10 = 1.70$$

$$Ivc = Vc \times C = 161,872.00 \times 1.70 = 275,182.40$$

$$Vca = Vc + Ivc$$

$$Vca = 161,872.00 + 275,182.40 = 437,054.40$$

Contribuyente E. Jurídica Enajenación Total	Total de los Valores Catastrales
Terreno	1,147,107.90
Mejoras	1,900,112.48
Mejoras Incorporadas	435,153.41
Mejoras Incorporadas Adic.	437,054.40
Valor Catastral Actualizado	3,919,428.19
Precio de Venta	2,500,000.00
Liquidación del Impuesto 5%, Contribuyente Estabilidad Jurídica	
Valor Básico	3,919,428.19
Impuesto a pagar (5%)	195,971.41

Ejemplo de cálculo 3

Contribuyente Normal – Enajenación de Cuota Parte (4 Titulares)

Valores Totales de Transferencia

Renglón	Área (m2)	Valor B/.	F. Adquis.	F. Enajen.
Terreno	25,000	150,986.90	06.07.1986	15.08.1998
Mejoras Adq.		68,986.60	06.07.1986	15.08.1998
Mejoras Inc.		175,389.00	20.09.1990	15.08.1998
Mejoras Adic.		268,697.03	13.02.1994	15.08.1998

Precio de venta: B/. 1,302,794.00

Desglose de Valores para cada Titular

Debido a que son 4 los dueños o declarantes, cada uno debe presentar una declaración jurada del ITBI, usando como dato $\frac{1}{4}$, de cada valor:

Renglón	Área (m2)	Valor B/.	F. Adquis.	F. Enajen.
Terreno	5,250	37,746.73	06.07.1986	15.08.1998
Mejoras Adq.		17,246.65	06.07.1986	15.08.1998
Mejoras Inc.		43,847.25	20.09.1990	15.08.1998
Mejoras Adic.		67,174.26	13.02.1994	15.08.1998

Precio de venta: B/.325,698.50

Contribuyente Normal – Enajenac. de Cuota Parte
Actualización de valor: Terreno

$$Acc = Ae - (Aa + 1) = 1998 - (1986 + 1) = 11$$

$$C = Acc \times 0.05 = 11 \times 0.05 = 0.55$$

$$Ivc = Vc \times C = 37,746.73 \times 0.55 = 20,760.70$$

$$Vca = Vc + Ivc$$

$$Vca = 37,746.73 + 20,760.70 = 58,507.43$$

Contribuyente Normal – Enajenac. de Cuota Parte
Actualización de valor: Mejoras Adquiridas

$$Acc = Ae - (Aa + 1) = 1998 - (1986 + 1) = 11$$

$$C = Acc \times 0.05 = 11 \times 0.05 = 0.55$$

$$Ivc = Vc \times C = 17,246.65 \times 0.55 = 9,458.66$$

$$Vca = Vc + Ivc$$

$$Vca = 17,246.65 + 9,458.66 = 27,732.31$$

Contribuyente Normal – Enajenac. de Cuota Parte Actualización de valor: Mejoras Incorporadas

$$Acc = Ae - (Aa + 1) = 1998 - (1990 + 1) = 7$$

$$C = Acc \times 0.05 = 7 \times 0.05 = 0.35$$

$$Ivc = Vc \times C = 43,847.25 \times 0.35 = 15,346.54$$

$$Vca = Vc + Ivc$$

$$Vca = 43,847.25 + 15,346.54 = 59,193.79$$

Contribuyente Normal – Enajenación de Cuota Parte
Actualización de valor: Mejoras Incorporadas Adicionales

$$Acc = Ae - (Aa + 1) = 1998 - (1994 + 1) = 3$$

$$C = Acc \times 0.05 = 3 \times 0.05 = 0.15$$

$$Ivc = Vc \times C = 67,174.26 \times 0.15 = 10,076.14$$

$$Vca = Vc + Ivc$$

$$Vca = 67,174.26 + 10,076.14 = 77,250.40$$

Contribuyente Normal Enajenación de Cuota Parte	Total de los Valores Catastrales
Terreno	58,507.42
Mejoras	26,732.31
Mejoras Incorporadas	59,193.79
Mejoras Incorporadas Adic.	77,250.40
Valor Catastral Actualizado	221,683.92
Precio de Venta	325,698.50
Liquidación del Impuesto 2%, Contribuyente Normal o Corriente	
Valor Básico	325,698.50
Impuesto a pagar (2%)	6,513.97

Ejemplo de cálculo 4

Contribuyente Normal – Segregación

Valores Catastrales

Renglón	Área Total (m2)	Valor B/.	B/. X (m2)	Fecha Adquis.
Terreno	50,698.69	80,000.00	1.58	06.07.1986

Valores a Transferir

Área (m2)	Valor Catastral	Fecha Enajenación
20,356.0	32,120.75	15.12.2007

Precio de venta: B/.205,000.00

Contribuyente Normal - Segregación
Actualización de valor: Terreno

$$Acc = Ae - (Aa + 1) = 2007 - (1986 + 1) = 20$$

$$C = Acc \times 0.05 = 20 \times 0.05 = 1.0$$

$$Ivc = Vc \times C = 32,120.75 \times 1.00 = 32,120.75$$

$$Vca = Vc + Ivc$$

$$Vca = 32,120.75 + 32,120.75 = 64,241.50$$

Contribuyente Normal Segregación	Total de los Valores Catastrales
Terreno	64,241.50
Mejoras	
Mejoras Incorporadas	
Mejoras Incorporadas Adic.	
Valor Catastral Actualizado	64,241.50
Precio de Venta	205,000.00
Liquidación del Impuesto 2%, Contribuyente Normal o Corriente	
Valor Básico	205,000.00
Impuesto a pagar (2%)	4,100.00

Declaración Jurada sobre Ganancias de Capital o 10%

Simultáneamente con la Declaración Jurada al Impuesto por Transferencia de Bienes Inmuebles, el contribuyente debe presentar la Declaración Jurada sobre Ganancias de Capital por Enajenación de Bienes Inmuebles, (Impuesto Sobre la Renta).

Se exceptúan de lo anterior los contribuyentes con Estabilidad Jurídica.

Próximos Tutoriales

- Declaración Jurada online sobre el Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles.
- Cálculo manual sobre la Declaración Jurada del Impuesto de Ganancias de Capital por Enajenación de Inmuebles (10%).
- Declaración Jurada online sobre Ganancias de Capital

www.notibraices.com

DR.REALTY

Corredor de Bienes Raíces

Lic. 0048-02-PN www.notibraices.com

Declaración Jurada del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles (ITBI).

Presentación del formulario 106 a la ANIP, en
medio magnético, usando el software: etax.

DR.REALTY Corredor de Bienes Raíces
Lic. 0048-02-PN www.notibraices.com

Con el programa e-tax, de la Autoridad Nacional de Ingresos Públicos, se puede presentar algunas declaraciones juradas, entre estas, la del ITBI.

Esto se puede realizar de dos modos: Por Internet y la presentación en medio magnético.

En este tutorial veremos la segunda de estas formas.

DR.REALTY Corredor de Bienes Raíces
Lic. 0048-02-PN www.notibraices.com

Para presentar la Declaración del ITBI, en medio magnético usando el programa etax, ante la Autoridad Nacional de Ingresos Públicos, necesita dos cosas fundamentales:

- **Acceso a internet: en su casa, oficina o café internet.**
- Descargar el programa etax, del sitio web de la DGI: www.anip.gob.pa

- ❖ Abriendo el sitio www.anip.go.pa
- ❖ Registrar contribuyente - etax
- ❖ Crear declaración - etax
- ❖ Identificación del contribuyente – form.106
- ❖ Identificación de adquirientes – form.106
- ❖ Identificación del inmueble a transferir – form.106
- ❖ Determinación de la base imponible – form.106
- ❖ Determinación del valor catastral actualizado – form.106
- ❖ Liquidación del impuesto – form.106
- ❖ Contribuyente o representante legal – form.106
- ❖ Anexar a un disco - etax

- ❖ Imprimir reporte - etax
- ❖ Imprimir formulario 106 - etax

Recomendación:

Este tutorial muestra la mecánica para el uso del software e-tax, para presentar la declaración del ITBI, en un medio magnético.

Para aprender los cálculos del Impuesto recomiendo ver el tutorial: *Bases para el Cálculo del Impuesto a la Transferencia de Bienes inmuebles*, en la página “Tutoriales”, de este sitio.

Si llegó a este tutorial mediante una búsqueda en Youtube, puede ver el tutorial precedente en:

www.youtube.com/user/infoinmuebles?feature=mhee

O en <http://www.youtu.be/63q1t6i85a4>



Accediendo al sitio www.anip.gob.pa (1)

Puedes acceder a la ANIP de dos forma:

En la barra de direcciones de su navegador escriba:

- a. La dirección: www.anip.gob.pa
- b. De clic al siguiente enlace, de mi Directorio Nacional de Bienes Raíces de Panamá: www.dr-realty.com

La segunda forma a su vez, le presentará dos opciones:

- Ver parte de la Revista Digital o
- Abrir mapa de Google con vínculos a varios sitios para trámites sobre bienes raíces.

DR.REALTY

Accediendo al sitio
www.dgi.gob.pa, desde
www.dr-realty.com (2)

Oficinas Relacionadas con Biene...
Sitios donde tramitar bienes raíces

- Junta Técnica de Ingeniería y Arqu
- Oficina del Casco Antiguo
- Registro Público de Panamá
- Sociedad Panameña de Ingenieros
- Superintendencia de bancos de Pa
- Superintendencia de Seguros
- Unidad Administrativa de Bienes R
- Dirección de Ordenamiento Territor
- Zona Libre de Colón
- Asociación de Propietarios Bienes
- Autoridad Nacional de Tierras
- Autoridad de Protección al Consum
- Autoridad de Turismo de Panamá
- Autoridad Nacional del Ambiente
- Autoridad Nacional de Ingresos Pú
- Archivo Nacional

Si opta por abrir el mapa de Google

De clic en el marcador de Autoridad Nacional de Ingresos Públicos.

 Autoridad Nacional de Ingresos Pú

DR.REALTY

Accediendo al sitio
www.dgi.gob.pa, desde
www.notibraices.com (3)

En el panel derecho del mapa, están los marcadores de posición y verás la ventana de información de la ANIP.

Autoridad Nacional de Ingresos
Públicos



PH-Torre Mundial (Antiguo Edif. Aseguradora
Mundial)

Calle 41 y Ave. Balboa

www.anip.gob.pa anipreclamos@anip.gob.pa

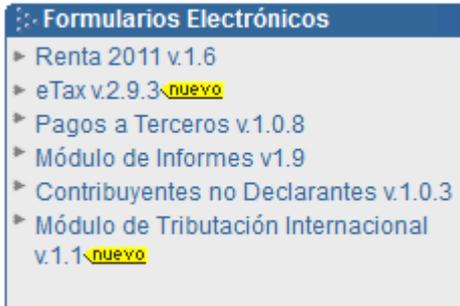
Centro de Atención: Tel. 800.4636

La ventana contiene toda la información de la ANIP. De clic al enlace www.anip.gob.pa

DR.REALTY

Accediendo al sitio
www.dgi.gob.pa, desde
www.notibraices.com (4)

En el sitio de la ANIP.



En el diálogo “Formularios Electrónicos”, de clic en eTax v.2.9.3 nuevo

DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS
REPÚBLICA DE PANAMÁ

En la siguiente página de clic en el enlace “Descargar”

Descarga eTax 2.9.3

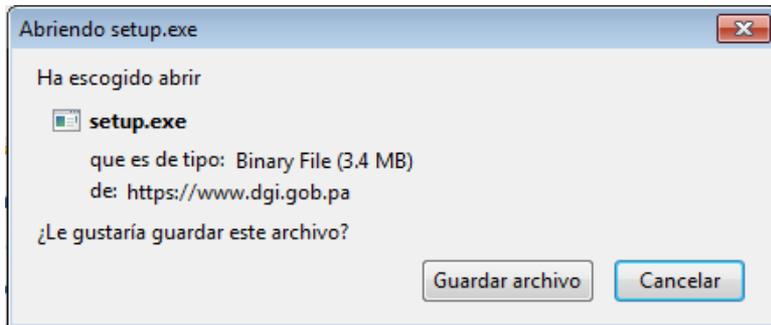


Programa eTax para (ITBM, Timbres, ITBI, ISC)

↓ Descargar

DR.REALTY

Accediendo al sitio
www.dgi.gob.pa, desde
www.notibraices.com (5)

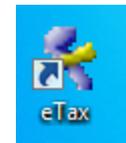


En la ventana emergente
“Abriendo setup.exe”, elija la
opción “Guardar archivo”



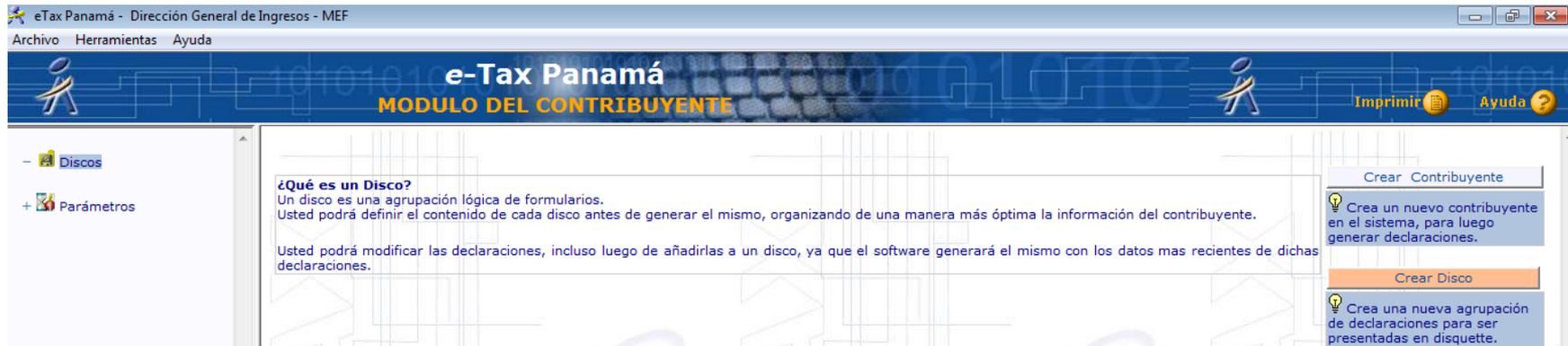
De la carpeta donde guardo la descarga de etax,
proceda a instalar el software en su computador
mediante clic al icono setup.

Luego de la instalación dele clic al icono de etax, alojado en el escritorio de windows, con lo cual se abre el programa y puedes iniciar la preparación de la declaración jurada del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles.

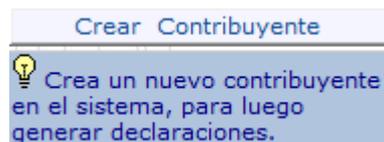


La primera ventana que le será presentada es llamada:
Módulo del Contribuyente.

El primer paso para crear una declaración de cualquier clase es “Crear el Contribuyente.”



La ventana anterior, es como se ve el módulo del contribuyente la primera vez que utiliza el programa.



De clic a la opción “Crear Contribuyente”

Datos del Contribuyente

Tipo de Contribuyente:

RUC:

Dígito Verificador:

Nombre o Razón Social:

Tipo de Declarante:

Administración:

Tipo Sociedad:

Zona Libre:

Plantilla Datos del Contribuyente

- Tipo de contribuyente: Natural o Jurídica.
- RUC. Ingrese el RUC de la Persona Jurídica (debe estar inscrita en el RUC. No. de cédula si el contribuyente es Persona Natural.
- El Dígito Verificador lo coloca el programa etax..

Datos del Contribuyente

Tipo de Contribuyente:

RUC:

Dígito Verificador:

Nombre o Razón Social:

Tipo de Declarante:

Administración:

Tipo Sociedad:

Zona Libre:

- Ingrese el Nombre o Razón Social del declarante.

Tipo de Declarante:

- NORMAL
- MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA PARÁGRAFO ARTICULO 699A
- MICRO-PEQUEÑA LEY 9/89

Administración:

- PANAMA
- AGUADULCE (Seccional)
- BOCAS DEL TORO
- CHIRIQUI
- CHORRERA (Seccional)
- COCLE
- COLON
- DARIEN
- HERRERA
- LOS SANTOS
- PANAMA
- VERAGUAS

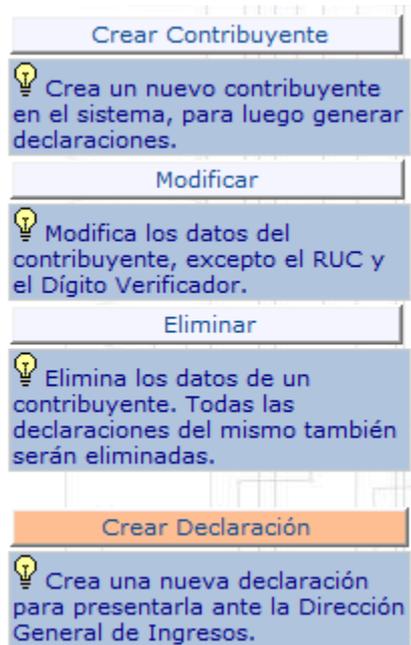
La Prov.
donde se
encuentre

Por último: Clic en **Grabar** o en **Cancelar**

Luego de registrar el contribuyente, etax le presenta otra vez el módulo del contribuyente, en el cual se observa que en la barra lateral izquierda aparece el RUC del contribuyente que acaba de crear y en la esquina inferior derecha las opciones han aumentado ahora a: Crear Contribuyente, Modificar, Eliminar y Crear Declaración.

The screenshot displays the e-Tax Panamá web application interface. The browser title is "eTax Panamá - Dirección General de Ingresos - MEF". The navigation menu includes "Archivo", "Herramientas", and "Ayuda". The main header features the e-Tax Panamá logo and the text "e-Tax Panamá MODULO DEL CONTRIBUYENTE". The left sidebar contains a tree view with "RUC:" selected, and sub-items "Mensajes", "Discos", and "Parámetros". The main content area is titled "Datos del Contribuyente" and displays the following information:

RUC:	[REDACTED]
Dígito Verificador:	[REDACTED]
Nombre o Razón Social:	DAVID JAVIER RIVERA QUIROZ
Tipo Contribuyente:	NATURAL
Tipo Declarante:	NORMAL
Administración:	PANAMA
Tipo Sociedad:	NO DEFINIDA
Zona Libre:	



- ❖ La opción Modificar: Modifica los datos del contribuyente, excepto el RUC, y el Dígito Verificador.
- ❖ Eliminar: Elimina los datos de un contribuyente. Todas las declaraciones del mismo también serán eliminadas.
- ❖ Seleccione, Crear Declaración

De la plantilla "Presentar Formulario", Abra la ventana y de clic en: Transferencia de Bienes Inmuebles [Frm.106]

e-Tax Panamá MODULO DEL CONTRIBUYENTE

Presentar Formulario

RUC:

DV:

Formulario:

Periodicidad:

Año:

Mes:

REMASAS AL EXTERIOR [Frm.05]
DECLARACION JURADA DEL IMPUESTO RETENIDO SOBRE DIVIDENDOS O CUOTAS DE PARTICIPACIÓN [Frm.07]
FORMULARIO 20
VENTAS CIGARRILLOS Y OTROS [Frm.24]
DECLARACION JURADA IMPUESTO PLANILLA OCASIONAL [Frm.33]
PLANILLA MENSUAL DE RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE SERVICIOS PROFESIONALES Y COMISIONISTAS [Frm.34]
DECLARACION JURADA DEL IMPUESTO DE ENTIDADES FINANCIERAS [Frm.35]
DECLARACIÓN DERECHO ANUAL A LA LICENCIA DE PESCA DE CAMARON Y ANCHOVETAS [Frm.38]
TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES[Frm.106]
GANANCIAS DE CAPITAL[Frm.107]
RETENCIÓN 5% GANANCIAS DE CAPITAL[Frm.108]
DECLARACION JURADA ANUAL DE IMPUESTOS DE SEGURO [Frm.113]
DECLARACION JURADA MENSUAL SOBRE PRIMAS DE POLIZAS [Frm.118]
DECLARACION JURADA MENSUAL SOBRE PRIMA BRUTA DE SEGURO [Frm.119]
DECLARACION JURADA ANUAL SOBRE LOS ACTIVOS DE EMPRESAS DE SEGURO [Frm.233]
ITBMS [Frm.430]
S.C. CIGARRILLOS, CERVEZAS Y LICORES [Frm.400]
S.C. COMBUSTIBLE [Frm.410]
TIMBRES [Frm.415]
INFORME DE RETENCIONES DE ITBMS [Frm. 433]
REMASAS CONVENIO TRIBUTACIÓN INTERNACIONAL [Frm. 929]

Guardar Cancelar

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS-DIRECCION GENERAL DE INGRESOS DECLARACION JURADA DEL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES							ITBI No <input type="text"/> FORMULARIO 106 v 2			
IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE										
a.RUC o Cédula <input type="text"/>				D.V. <input type="checkbox"/>		b.Tipo de Declarante TIPO <input type="text"/>				
c.Nombre o Razón Social DAVID JAVIER RIVERA QUIROZ					d.Teléfono <input type="text"/>		e.Periodo 201201			
IDENTIFICACION DEL ADQUIRIENTE(VARIOS DETALLAR EN ESTA SECCION)										
Tipo de Persona R.U.C.		D.V.		Nombre o Razón Social		Teléfono		Representante Legal		
Tipo <input type="text"/>										
				Actualizar		Cancelar				
		Tipo de Persona		R.U.C.		D.V.		Nombre o Razón Social		
								Teléfono		
								Representante Legal		
								Cédula		
IDENTIFICACION DEL INMUEBLE A TRANSFERIR										
Detalle de la Transferencia: ENAJENACIÓN TOTAL <input type="text"/>										
Finca a Transferir <input type="text"/>		Inscrita en el: Tomo/Rollo-Folio/Documento - <input type="text"/>			Area Total de la Finca : <input type="text"/> MT2 <input type="text"/>		Area a Transferir: <input type="text"/> MT2 <input type="text"/>			
							Area de Segregación: <input type="text"/> MT2 <input type="text"/>			
DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE										
FECHA DE ADQUISICION DEL INMUEBLE (AAAAMDD)			FECHA DE ENAJENACION (AAAAMDD)			AÑOS CALENDARIO COMPLETOS		DETERMINACION DEL COEFICIENTE		
								OPCION		
								COEFICIENTE A APLICAR		
1	Terreno <input type="text"/>		5	<input type="text"/>		9	<input type="text"/>		13	<input type="text"/>
2	Mejoras <input type="text"/>		6	<input type="text"/>		10	<input type="text"/>		14	<input type="text"/>
INCORPORACIONES DESPUES DE LA ADQUISICION										
3	Mejoras <input type="text"/>		7	<input type="text"/>		11	<input type="text"/>		15	<input type="text"/>
4	Mejoras <input type="text"/>		8	<input type="text"/>		12	<input type="text"/>		16	<input type="text"/>
DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL ACTUALIZADO										
ACTUALIZACION DE LOS VALORES REGISTRADOS										
(A)			(B)			(C)			(D)	
VALOR CATASTRAL A LA FECHA DE ADQUISICION			COEFICIENTE A APLICAR			INCREMENTO DEL VALOR CATASTRAL (A X B)			TOTAL DE LOS VALORES CATASTRALES (A + C)	
Terreno	17	<input type="text"/>	21	<input type="text"/>	25	<input type="text"/>	<input type="text"/>	29	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mejoras	18	<input type="text"/>	22	<input type="text"/>	26	<input type="text"/>	<input type="text"/>	30	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mejoras Incorporadas	19	<input type="text"/>	23	<input type="text"/>	27	<input type="text"/>	<input type="text"/>	31	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mejoras Incorporadas Adicionales	20	<input type="text"/>	24	<input type="text"/>	28	<input type="text"/>	<input type="text"/>	32	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Valor Catastral Actualizado								33	<input type="text"/>	<input type="text"/>



Identificación del Contribuyente, Frm-106

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS-DIRECCION GENERAL DE INGRESOS DECLARACION JURADA DEL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES		ITBI No <input type="text"/> FORMULARIO 106 v 2	
IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE			
a.RUC o Cédula <input type="text"/>	D.V. <input type="text" value="53"/>	b.Tipo de Declarante TIPO <input type="text"/>	
c.Nombre o Razón Social <input type="text"/>	d.Teléfono <input type="text"/>	e.Periodo <input type="text" value="201201"/>	

Los datos: a. RUC o Cédula, DV, y c. Nombre o Razón Social, etax los trae del formulario Datos del Contribuyente.

b.Tipo de Declarante
TIPO <input type="text"/>
TIPO
NORMAL O CORRIENTE
CON ESTABILIDAD JURÍDICA (LEY 54)

Los tipos de Declarantes son dos opciones: Normal o Corriente y con Estabilidad Jurídica. En el Tutorial “*Bases para el cálculo del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles*”, se explican los Tipos de Declarantes, por lo que recomendamos consultar ese Tutorial.

d. Teléfono: Este dato es obligatorio.



Identificación de Adquirientes, Frm-106

IDENTIFICACION DEL ADQUIRIENTE(VARIOS DETALLAR EN ESTA SECCION)						
Tipo de Persona	R.U.C.	D.V.	Nombre o Razón Social	Teléfono	Representante Legal	Cédula
Tipo						
			Actualizar	Cancelar		
X	N					

Tipo de Persona

Tipo
Natural
Jurídica
Pasaporte
Entidad Pública

Las cuatro opciones para tipo de personas son: Natural, Jurídica, Pasaporte (Extranjeros) y Entidad Pública.

Ingrese los datos que se requieren, *Teléfono es obligatorio* y de clic en Actualizar o Cancelar.

			Actualizar	Cancelar		
X	N					

Los datos del adquiriente se colocan debajo de los botones Actualizar / Cancelar. Aquí pueden ser eliminados  o Modificados 

¿Más de un adquiriente?: repita el mismo proceso para cada uno.



Identificación del Inmueble A Transferir Frm-106

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE A TRANSFERIR				
Detalle de la Transferencia: ENAJENACIÓN TOTAL				
Finca a Transferir FBK00138	Inscrita en el: Tomo/Rollo- Folio/Documento -4 200	Area Total de la Finca : 152.90	Area a Transferir: MT2	Area de Segregación: MT2

ENAJENACIÓN TOTAL
ENAJENACIÓN TOTAL
ENAJENACIÓN DE QUOTA PARTE
SEGREGACIÓN

Los detalles de La Transferencia, han sido explicado en el Tutorial *“Bases para el cálculo del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles”*. Recomiendo ver ese material

Finca a Transferir: En el tutorial *“Bases para el cálculo del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles”* explicamos cómo codificar una finca.

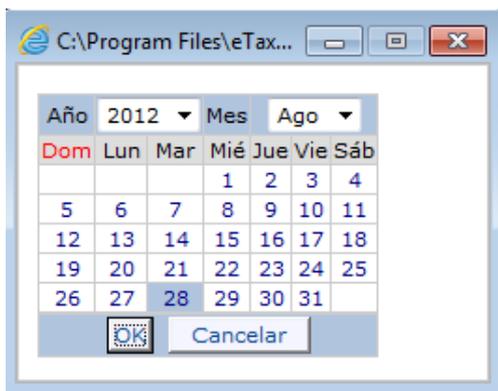
- Si es Enajenación Total, indique el área de la finca en, “Área Total de la Finca”
- Si Enajenación de Cuota Parte: Indique el área a transferir en, “Área a Transferir”
- Si Segregación: Área a segregar va en, “Área de Segregación”



Determinación de la Base Imponible, Frm-106

DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE						DETERMINACION DEL COEFICIENTE	
FECHA DE ADQUISICION DEL INMUEBLE (AAAAMDD)		FECHA DE ENAJENACION (AAAAMDD)		AÑOS CALENDARIO COMPLETOS		OPCION	COEFICIENTE A APLICAR
1	Terreno	20090409	5	20110930	9	1	13 0.05
2	Mejoras	20090409	6	20110930	10	1	14 0.05
INCORPORACIONES DESPUES DE LA ADQUISICION						5%	
3	Mejoras		7		11		15
4	Mejoras		8		12		16

Se recomienda ver el tutorial “Bases para el cálculo del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles”, en donde se explica y definen las variables y las fórmulas usadas para determinar estos valores, y se analizan 4 ejemplos de cálculo.



En esta sección lo único que debe ingresar son las fechas. Las fechas indicadas en el formularios pueden ingresarse de forma manual o con clic en el icono a la derecha de cada casilla de fecha. Con lo cual podrá ver los calendarios, como el ejemplo de la izquierda



Determinación del Valor Catastral Actualizado, Frm-106

DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL ACTUALIZADO									
ACTUALIZACION DE LOS VALORES REGISTRADOS									
(A)			(B)		(C)			(D)	
VALOR CATASTRAL A LA FECHA DE ADQUISICION			COEFICIENTE A APLICAR		INCREMENTO DEL VALOR CATASTRAL (A X B)			TOTAL DE LOS VALORES CATASTRALES (A + C)	
Terreno	17	459.00	21	0.05	25	22.95	29	481.95	
Mejoras	18	2,084.00	22	0.05	26	103.20	30	2,187.20	
Mejoras Incorporadas	19		23		27		31		
Mejoras Incorporadas Adicionales	20		24		28		32		
Valor Catastral Actualizado							33	2,649.15	
Precio de Venta							34	5,000.00	

➤ En esta sección del formulario, debe ingresar los valores de la columna (A) [casillas 17, 18, 19 y 20, deje en blanco las casillas que no usará]. Estos valores han de servir para que etax, actualice los valores catastrales a la fecha de enajenación que ingresó en el paso anterior.

➤ Ingrese el Precio de Venta.

Valor Catastral Actualizado: \$2,649.15 Precio de Venta: \$,5,000.00

¿Valor Básico?



Liquidación del Impuesto Frm-106

LIQUIDACION DEL IMPUESTO (2%Ó 5% SEGÚN SEA EL CASO)

Valor Básico (valor mayor entre casillas 33 y 34 ó casilla 33 según sea el caso)	35	5,000.00
Impuesto a Pagar (el 2% ó 5% de la casilla 35 según sea el caso)	36	100.00

Sabemos que los Contribuyentes Corrientes o Normales, pagan el Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles a una tasa de 2%, sobre el Valor Básico.

Valor Básico es el mayor valor entre el Valor Catastral Actualizado y el precio de Venta. Para este ejemplo el ITBI a pagar es B/.100.00

DR.REALTY

Contribuyente o Representante Legal. Frm-106

Sr. Contribuyente: recuerde que la información cosignada en la declaración se hace bajo la gravedad del juramento afirmando con ello que todos los datos declarados son reales y coinciden en su totalidad

CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

Nombre:	<input type="text"/>
Cédula:	<input type="text"/>
Firma:	<input type="text"/>
Fecha:	<input type="text" value="20120828"/>

Para completar el formulario escriba el nombre del contribuyente o representante legal, la cédula del mismo e ingrese la fecha.

Guardar

Cancelar

Si está de acuerdo con la declaración de clic en Guardar.

Después de guardar el formulario, E-tax le regresa al Módulo del Contribuyente, donde puede ver la creación de su formulario en el panel izquierdo.



En el panel derecho aparecen los Datos de Recepción

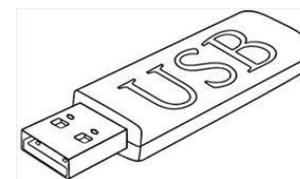
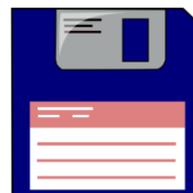


En este punto puede tomar cuatro caminos con la declaración: Anexar a un Disco, Enviar por Internet, Modificar o Eliminar.
de clic en Anexar a disco.

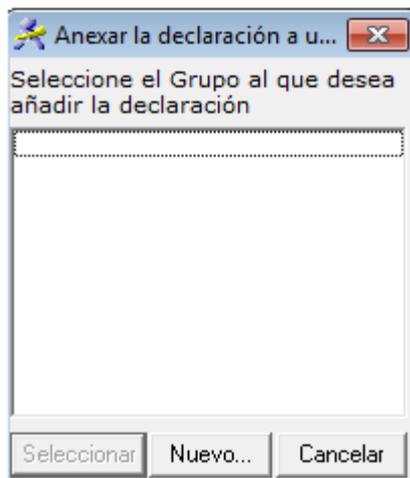
Se define Disco en el contexto de e-tax, como una agrupación de formularios de declaraciones, que el contribuyente crea como paso intermedio entre la elaboración de los mismos y la generación del archivo a enviar a la ANIP. Siempre se debe anexar el formulario a un DISCO, como requisito previo a la generación del archivo a enviar a la DGI.

Diskette (floppy disk). Medio físico de almacenamiento de información digital, ya sea, texto o contenido multimedia.

Hoy se puede almacenar los archivos a llevar a la DGI, en Diskettes, CD, DVD y/o llaves USB.



Luego del clic en Anexar a Disco, aparece la Caja de diálogo: Anexar la declaración a u...



Solicita que seleccione a qué grupo desea anexar esta declaración, como es la primera vez que usamos el programa debemos crear un grupo con clic en Nuevo...

Ahora debemos crear el nombre del Nuevo Disco en la Caja de diálogo: Nuevo Disco.



Como ejemplo creamos el Disco con nombre: "itbi-micliente1-2012". Clic en OK.

De vuelta al panel izquierdo del módulo del contribuyente, comprobamos que efectivamente se ha creado el nuevo disco "itbi-micliente1-2012", debajo del carpeta Discos



Clic en el disco "itbi-micliente1-2012", pasamos a la venta: "Declaraciones Incluidas en el Disco"

The screenshot shows a web application interface with a sidebar on the left and a main content area. The sidebar contains a tree view with the following items: RUC:8, Formularios 106, Período:2012-01, Mensajes, Discos, itbi-cliente1-2012, and Parámetros. The main content area has a blue header titled "Declaraciones Incluidas en el Disco". Below the header is a table with columns "RUC", "DV", and "Formulario". The table contains one row with the values "8", "8", and "Form:106 v.2 Período:201201" respectively. To the right of the table is a vertical menu with the following items: "Botón Remover:" (with a red X icon), "Nuevo Disco", "Eliminar Disco", and "Generar Diskette" (highlighted in orange). Each item in the menu has a light blue tooltip box containing instructions. The background of the main content area features a large, faint watermark of the word "TAX" and a stylized figure holding a sword.

RUC	DV	Formulario
8	8	Form:106 v.2 Período:201201

Botón Remover:
Elimina la declaración del Disco, manteniéndola en las carpetas del contribuyente.

Nuevo Disco

! Crea una nueva agrupación de declaraciones (disco) para ser generadas y presentadas en disco magnético.

Eliminar Disco

! Elimina la agrupación de declaraciones (disco). No se eliminarán las declaraciones de las carpetas de los contribuyentes.

Generar Diskette

! Genera un archivo conteniendo las declaraciones incluidas en el disco virtual para ser presentado en la Dirección General de Ingresos, y permite la impresión de un repote con el contenido de dicho archivo.

Clic en Generar Diskette.



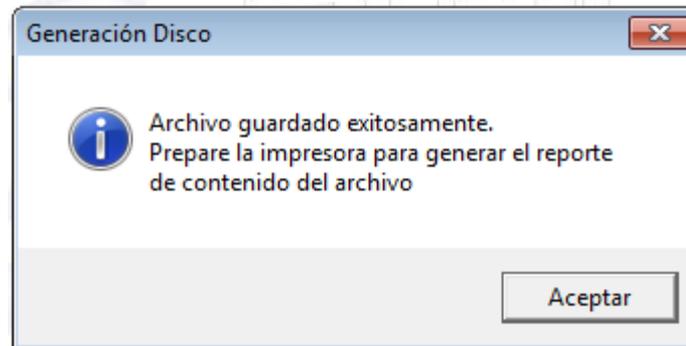
El cuadro de diálogo “Generar Medio Magnético”, indica que el archivo con nombre itbi-cliente1-2012, se creará en el Escritorio de Windows (Desktop), y se anexará otro archivo de nombre dsk.xml, y se recomienda que este último acompañe el archivo generado. Clic en Aceptar.



Escritorio de windows.
De aquí puede copiar ambos
archivos al medio de
almacenamiento que llevará a
la DGI.

DR.REALTY

Reporte de Entrega de declaraciones en diskette



Como indica el cuadro, Encienda la impresora y de clic en Aceptar.

DR.REALTY

Reporte de Entrega de declaraciones en diskette

The screenshot shows a web browser window with the following content:

- Address bar: C:\Users\DR-Realty
- Page title: MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS DIRECCION GENERAL DE INGRESOS E-TAX PANAMA
- Section: Reporte de Entrega de Declaraciones en Diskette
- Metadata: Nombre Archivo: itbi-cliente1-20125633.xml, Control Archivo: 5633
- Table with columns: RUC, DV, Formulario, Código, Recibido
- Warning dialog box: Mensaje de página web. Presente una impresión de esta página con el diskette. Aceptar

RUC	DV	Formulario	Código	Recibido
		Form:106 v.2 Período:201201	7169	SI NO

DR.REALTY

Reporte de Entrega de declaraciones en diskette

Impresión del reporte de Entrega de Declaraciones en Diskette

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
DIRECCION GENERAL DE INGRESOS
E-TAX PANAMA

Reporte de Entrega de Declaraciones en Diskette

Nombre Archivo:itbi-cliente1-20125633.xml
Control Archivo:5633

RUC	DV	Formulario	Código	Recibido
[REDACTED]	[REDACTED]	Form:106 v.2 Período:201201	7 169	SI NO



Impresión del formulario 106

Imprimir formulario 106

Imprima el formulario 106 (original + 2 copias), las cuales presentará con la impresión del “Reporte de Entrega de Declaraciones en Diskette” y los archivos en un medio magnético (diskette, usb) a la Oficina Regional de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas de la respectiva provincia.

Para imprimir el formulario 106, en el Módulo del Contribuyente de clic al ícono de folder del RUC, respectivo, aparece el título del formulario, de clic sobre él ícono del período.



O también puede dar clic en el menú Archivo de E-tax, y luego clic en Imprimir Formulario.



Impresión del formulario 106

DATOS DE RECEPCIÓN 8-463-2337 52/106/2/200901/3653

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS-DIRECCION GENERAL DE INGRESOS
DECLARACION JURADA DEL IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

ITBI
No
FORMULARIO 106 v 2

IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE

a.RUC o Cédula D.V. b.Tipo de Declarante

c.Nombre o Razón Social d.Teléfono e.Periodo 200901

IDENTIFICACION DEL ADQUIRIENTE(VARIOS DETALLAR EN ESTA SECCION)

Tipo de Persona R.U.C. D.V. Nombre o Razón Social Teléfono Representante Legal Cédula

Tipo

IDENTIFICACION DEL INMUEBLE A TRANSFERIR

Detalle de la Transferencia:

Finca a Transferir Inscrita en el: Tomo/Rollo-Folio/Documento - Area Total de la Finca : Area a Transferir: Area de Segregación:

F800

DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE

FECHA DE ADQUISICION DEL INMUEBLE (AAAAAMDD)	FECHA DE ENAJENACION (AAAAAMDD)	AÑOS CALENDARIO COMPLETOS	DETERMINACION DEL COEFICIENTE	
			OPCION	COEFICIENTE A APLICAR
1 Terreno 20090406	5 20090531	9 0		13 0.00
2 Mejoras 20090406	6 20090531	10 0		14 0.00
INCORPORACIONES DESPUES DE LA ADQUISICION			5%	
3 Mejoras	7	11		15
4 Mejoras	8	12		16

DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL ACTUALIZADO ACTUALIZACION DE LOS VALORES REGISTRADOS

(A)	(B)	(C)	(D)
VALOR CATASTRAL A LA FECHA DE ADQUISICION	COEFICIENTE A APLICAR	INCREMENTO DEL VALOR CATASTRAL (A X B)	TOTAL DE LOS VALORES CATASTRALES (A + C)
Terreno 17 459.00	21 0.00	25 0.00	29 459.00
Mejoras 18 2,064.00	22 0.00	26 0.00	30 2,064.00
Mejoras Incorporadas 19	23	27	31
Mejoras Incorporadas Adicionales 20	24	28	32
Valor Catastral Actualizado			33 2,523.00
Precio de Venta			34 3,000.00

LIQUIDACION DEL IMPUESTO (2% O 5% SEGUN SEA EL CASO)

Valor Básico (valor mayor entre casillas 33 y 34 ó casilla 33 según sea el caso) 35 3,000.00

Impuesto a Pagar (el 2% ó 5% de la casilla 35 según sea el caso) 36 60.00

Sr. Contribuyente: recuerde que la información consignada en la declaración se hace bajo la gravedad del juramento afirmando con ello que todos los datos declarados son reales y coinciden en su totalidad

CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

Nombre:

Cédula:

Firma: _____

Fecha: 20090515

DR.REALTY Corredor de Bienes Raíces

Lic. 0048-02-PN www.notibraices.com

Llegamos al final de este tutorial y sinceramente espero que el mismo le sirva de ayuda en el aprendizaje de la Declaración del ITBI, en medio magnético, de acuerdo a los requisitos de la ANIP.

Estaré agradecido de cualquier retroalimentación relacionada con esta materia o sobre cualquier asunto de este amplio mercado de los bienes inmuebles.



Saludos

David

info@notibraices.com

Septiembre 2012

DR-REALTY

**EXONERACIÓN POR DONACIÓN
DE TRANSFERENCIA DE BIEN
INMUEBLE (2%) ENTRE PARIENTES
DE PRIMER GRADO DE
CONSANGUINIDAD Y ENTRE
CÓNYUGES**

www.notibraices.com

Lic. PN-0048-02

PANAMÁ - REPÚBLICA DE PANAMÁ

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

FUNDAMENTO DE LEY: ART. 2 DE LA LEY 106 DE 1974,
“Que establece el Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles”

ARTICULO 2. No causarán este impuesto las expropiaciones, compras y ventas del Estado. Tampoco lo causarán las transferencias a título de **DONACIONES**, siempre que se encuentren entre las siguientes:

- a. Transferencias a favor del Estado, de sus instituciones autónomas, de los Municipios y de las Asociaciones de Municipios.
- b. **LAS TRANSFERENCIAS ENTRE PARIENTES DENTRO DEL PRIMER GRADO DE CONSANGUINIDAD Y LOS CÓNYUGES.**

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

DONACIÓN: En general, regalo, don, obsequio, dádiva, liberalidad.



Donante: Quien otorga una donación o dispensa una liberalidad a favor de otro.

Donatario: Persona a quien se hace una donación; quien la recibe y acepta.



EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

Genealogía: Se refiere al conjunto de técnicas y conocimientos de que nos podemos servir para la investigación de la historia de la familia.

Parentesco: Se refiere a los vínculos entre miembros de una familia. Estos vínculos se organizan en Líneas y se miden en Grados.

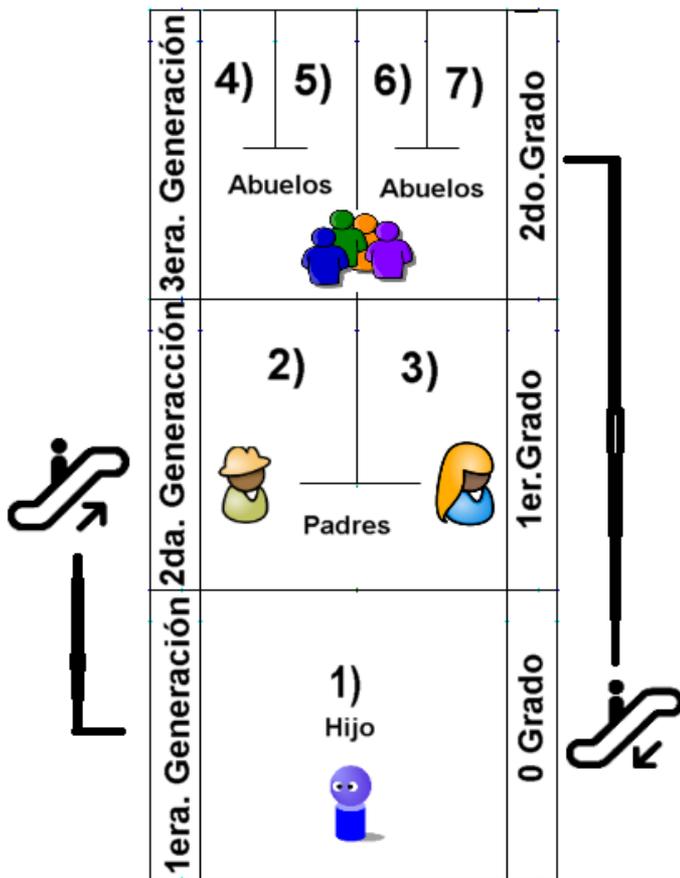
EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

Líneas de parentesco de Consanguinidad: Vínculos que existen entre los descendientes y ascendientes de un progenitor común, (abuelos, padres, hijos, etc.).

Grado: El parentesco se mide en grados. En las líneas rectas de parentesco cada generación cuenta un grado.

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

Primer grado de parentesco por consanguinidad entre padres e hijos y viceversa.



Imagine que el individuo 1), sube hacia los individuos 2) y 3). Ha pasado de la 1era. generación hacia la 2da. Es decir hay un (1) grado de distancia.

Imagine ahora que los individuos 2) y 3) bajan hacia el individuo 1). Han pasado de la 2da. generación hacia la 1era. Es decir hay un (1) grado de distancia.

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

PASO I de 8: OBTENER LA SOLICITUD DE EXONERACIÓN

La solicitud de exoneración por donación, se tramita en la Sección de Donaciones de la Oficina de Asesoría Jurídica, de la Dirección General de Ingresos, del Ministerio de Economía y Finanzas, ubicadas en el 5to. Piso del PH Torre Mundial, Calle 41 y Ave. Balboa (antiguo edificio de Aseguradora Mundial).

Formas de obtener la solicitud de exoneración:

- Acudiendo a las Oficinas de Asesoría Jurídica de la DGI.
- Por internet en el sitio web de la DGI (dgi.gob.pa)

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

ACEDIENDO AL SITIO WEB DE LA DGI.



En su navegador de internet escriba www.dgi.gob.pa

Información al Contribuyente

- Trámites en la DGI
- Preguntas Frecuentes
- Formularios de libre reproducción
- Instructivos
- Bancos Afiliados al Cobro de Impuestos
- Incentivos Fiscales

En el diálogo: “Información al Contribuyente,” de clic en: “Formularios de libre reproducción”

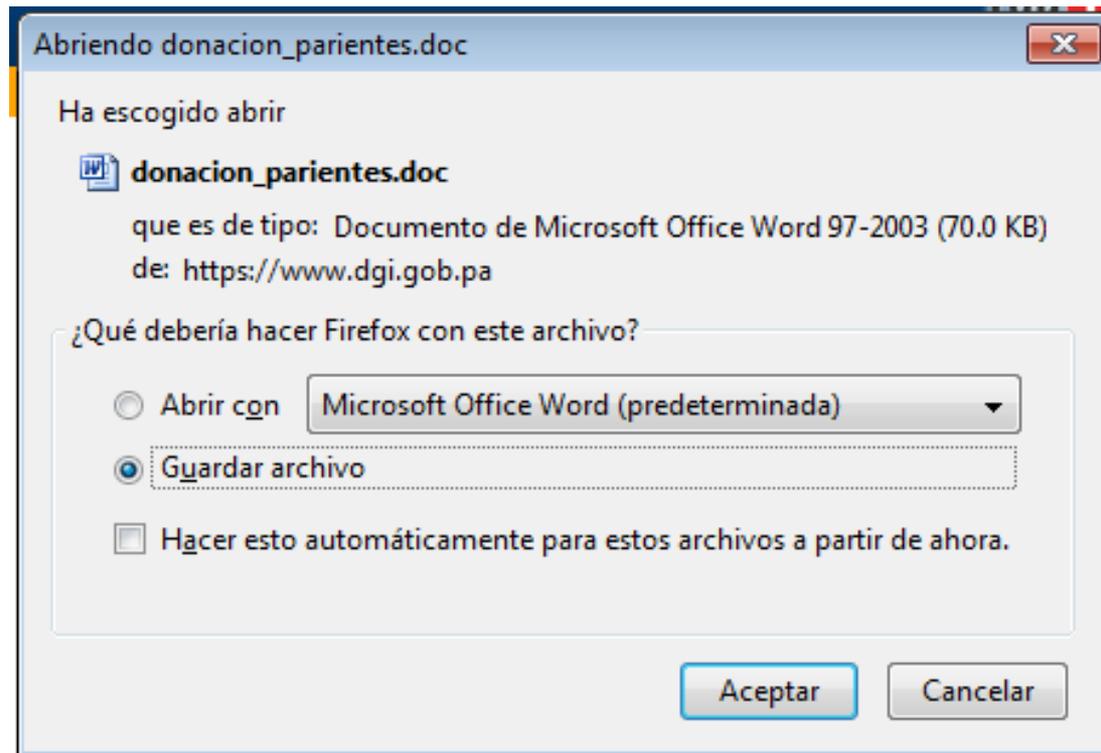
EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

Formularios de Libre Reproducción

- ▶ Resolución Formulario RUC
- ▶ Formulario único de RUC
- ▶ Formulario de ducciones básicas
- ▶ Declaración Jurada del Rep. Legal de la Emp. Remisora
- ▶ Solicitud para la autorización de retención: art. 27 Decreto Ejecutivo 143
- ▶ Formulario exoneración de fincas agropecuarias
- ▶ Formulario exoneración de casas condenadas
- ▶ Formulario congelación de impuesto de inmuebles
- ▶ Formulario exoneración de fincas casco viejo
- ▶ Certificación Jurada del art. 710-A
- ▶ Formulario de donación entre parientes
- ▶ Formato de Solicitud de Paz y Salvo
- ▶ Planilla Ocasional (Formulario 33)  

En el diálogo: “Formularios de Libre Reproducción” de clic en: “Formularios de donación entre parientes”

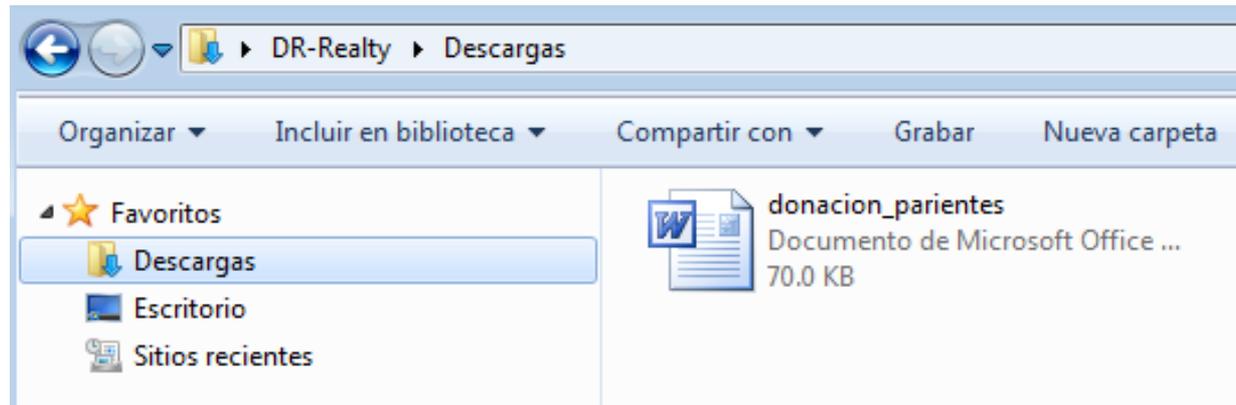
EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES



En el diálogo: “Abriendo donacion_parientes.doc”, seleccione: “Guardar archivo”

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

En este caso he guardado el documento en la carpeta “Descargas”. Como puede apreciar el formulario es un documento word de la suite Office de Microsoft.



De clic al icono del documento para abrirlo.

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

PASO 2 de 8: RELLENAR EL FORMULARIO

Caso de estudio 1.

“Dueño y Donante del 100% del Inmueble a Transferir, un (1) Donatario.”

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

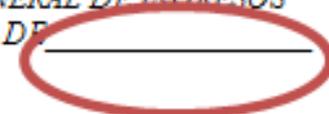
SECCIÓN 1: IDENTIFICACIÓN DE EL DONANTE O NOMBRE DEL CÓNYUGE.

Ingrese la Provincia donde tramita la exoneración, el nombre del donante y su número de cédula.



República de Panamá

*MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS/DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS
ADMINISTRACION PROVINCIAL DE INGRESOS, PROVINCIA DE*



EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES



República de Panamá

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS/DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS
ADMINISTRACION PROVINCIAL DE INGRESOS, PROVINCIA DE PANAMÁ

SOLICITUD

EXONERACIÓN POR DONACIÓN DE TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE (2%) ENTRE PARIENTES
DE PRIMER GRADO DE CONSAGUINIDAD Y ENTRE CONYUGES



Yo (Nosotros),

Nombre del Donante

C. I. P. N°

8-0001-0101

C. I. P. N°

C. I. P. N°

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

SECCIÓN 2: DESCRIBA EL PORCENTAJE A DONAR Y LA FINCA DONADA.

Para este ejemplo se dona el 100% de la finca 99999, inscrita en el Registro Público al Tomo: # # # #, Folio: # # # #, Asiento: # #, de la Prov. de Panamá.

Con base al artículo 2 de la Ley N° 106 de 30 de diciembre de 1974, tal como quedó modificado por la Ley N° 6 de 2 de febrero de 2005, solicito que se certifique que no estoy (estamos) obligado(s) a pagar el Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles sobre la operación de traspaso a título de donación del 100 % de la(s) Finca(s) detallada(s) a continuación:

Finca(s) N°	Detalle (Tomo/Rollo/Doc.) (Folio/Imagen/Ficha)	Provincia
1. <u>99999</u>	<u>Tomo: ####, Folio: ####, Asiento: ##</u>	<u>Panamá</u>
2. _____	_____	_____
3. _____	_____	_____

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

SECCIÓN 3: DESCRIBA EL DONATARIO, No. DE CÉDULA Y EL PORCENTAJE A RECIBIR EN DONACIÓN.

La(s) misma(s) donada(s) a favor de:

			% Donado
1.	<u>NOMBRE DEL DONATARIO</u>	, C. I. P. N° <u>9-1010-10101</u>	<u>100</u>
2.	_____	, C. I. P. N° _____	_____
3.	_____	, C. I. P. N° _____	_____
4.	_____	, C. I. P. N° _____	_____
5.	_____	, C. I. P. N° _____	_____

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

SECCIÓN 4: ADJUNTOS, FIRMA, COPIAS Y OTRAS COSAS.

En esta sección de la solicitud, declara que adjunta las pruebas del grado de parentesco con el donatario y prueba mediante Certificación del Registro Público que es el titular del porcentaje del bien inmueble que dona.

Adjunto Certificación del Tribunal Electoral de Panamá, en el que consta el grado de parentesco o filiación y del Registro Público de Panamá, mediante el cual se acredita que soy (somos) propietario(s) del % de la(s) finca(s) antes mencionada(s) y que la(s) persona(s) a quien(es) le(s) será(n) traspasada(s) dicha(s) propiedad(es) está(n) dentro de los parámetros legales que establece el artículo 2 de la Ley N° 106 de 30 de diciembre de 1974, tal como quedó modificada por la Ley N° 6 de 2 de febrero de 2005.

Firma (de/los) solicitante(s): _____ , _____ , _____ .

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES



1. ANOTE NÚMERO DE TELÉFONO FIJO



2. GUARDE FORMULARIO



3. IMPRIMA Y OBTENGA COPIAS DEL FORMULARIO

4. FIRME FORMULARIO



EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

SECCIÓN 5: NOTAS IMPORTANTES

IMPORTANTE

Acompañe la solicitud con los siguientes documentos:

1. Certificado del Registro Público de la Finca(s).
2. Certificado(s) de Nacimiento de el/los hijo(s) (para el caso de donación de padres a hijos o viceversa).
Con 3 timbres de B/.1.00 en cada Certificado.
3. Certificado de Matrimonio (para el caso de donación entre esposos). Con 3 timbres de B/.1.00.
4. Fotocopia de cédula vigente del donante y el/los donatario(s) (en caso de ser mayores de edad).
5. El documento sólo debe ser llenado a máquina de escribir o computadora.

Nota: La finca debe estar actualizada en Catastro.

Los documentos deben ser entregados en la Sección de Exoneración de la respectiva Administración Provincial.

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

PASO 3 de 8: ENTREGA DE DOCUMENTOS



Entregue los documentos en la Sección de Administración de Documentos de la respectiva Regional. En la provincia de Panamá, acuda al antiguo edificio de la Dirección General de Ingresos en Avenida Perú.

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

PASO 4 de 8: SEGUIMIENTO

El tiempo promedio para recibir la Resolución que **EXONERA el IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES**, es de 3 meses, si su documentación está 100% correcta.



Se recomienda que a partir de un (1) mes desde que entregó los documentos, días hábiles, llame al Tel. **507.7421 - ASESORÍA LEGAL**, de la DGI, para indagar sobre su trámite y le puedan notificar de cualquier anomalía.

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

PASO 5 de 8: RECIBIENDO LA RESOLUCIÓN



Finalmente la Dirección Regional de la respectiva provincia, le entregará la Resolución que valida la Donación a favor de su pariente dentro del 1er. Grado de Consanguinidad o a su cónyuge|

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

PASO 6 de 8: ACUDA A UNA NOTARÍA



Lleve la resolución ante un Notario y pídale confeccionar la nueva escritura a favor del donatario.

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

PASO 7 de 8: INSCRIBIR LA ESCRITURA EN EL REGISTRO PÚBLICO

Presente la escritura procedente de la Notaría al Registro Público y retírela en aproximadamente una (1) semana.



EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

PASO 8 de 8: ACTUALIZAR PROPIEDAD EN ANATI.



El último paso consiste en llevar una copia de la escritura ya inscrita en el Registro Público ante la Dirección Nacional de Administración de Tierras (ANATI), ubicadas en Amador, para su actualización en el Catastro de Propiedades.

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

COSTO APROXIMADO DE LA EXONERACIÓN DEL 2%

REGLÓN	COSTO (B/.)
Certificación Registro Público	30.00
Certificados de nacimiento – Registro Civil	8.00
Timbres	8.00
Notario – aprox.-	150.00
Registro Público –aprox.-	100.00
Fotocopias	10.00
Total:	306.00

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

Caso de estudio 2

“Dueño y Donante del 50% del Inmueble a Transferir, tres (3) Donatarios.”

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

SECCIÓN 1: IDENTIFICACIÓN DE EL DONANTE O NOMBRE DEL CÓNYUGE.

Ingrese la Provincia donde tramita la exoneración, el nombre del donante y su número de cédula.



República de Panamá

*MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS/DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS
ADMINISTRACION PROVINCIAL DE INGRESOS, PROVINCIA DE*



EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES



República de Panamá

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS/DIRECCIÓN GENERAL DE INGRESOS
ADMINISTRACION PROVINCIAL DE INGRESOS, PROVINCIA DE PANAMÁ

SOLICITUD

EXONERACIÓN POR DONACIÓN DE TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE (2%) ENTRE PARIENTES DE PRIMER GRADO DE CONSAGUINIDAD Y ENTRE CONYUGES



Yo (Nosotros),

Nombre del Donante

C. I. P. N°

8-0001-0101

C. I. P. N°

C. I. P. N°

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

SECCIÓN 2: DESCRIBA EL PORCENTAJE A DONAR Y LA FINCA DONADA.

Para este ejemplo se dona el 100% de la **cuota parte** de la finca 99999, inscrita en el Registro Público al Tomo: # # # #, Folio: # # # #, Asiento: # #, de la Prov. de Panamá. **(El porcentaje pudo ser : 50%)**

Con base al artículo 2 de la Ley N° 106 de 30 de diciembre de 1974, tal como quedó modificado por la Ley N° 6 de 2 de febrero de 2005, solicito que se certifique que no estoy (estamos) obligado(s) a pagar el Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles sobre la operación de traspaso a título de donación del 100 de mi cuota-parte % de la(s) Finca(s) detallada(s) a continuación:

Finca(s) N°	Detalle (Tomo/Rollo/Doc.) (Folio/Imagen/Ficha)	Provincia
1. 99999	Tomo: ####, Folio: ####, Asiento: ##	Panamá
2.		
3.		

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

SECCIÓN 3: DESCRIBA LOS DONATARIOS, No. DE CÉDULAS Y EL PORCENTAJE A RECIBIR EN DONACIÓN.

La(s) misma(s) donada(s) a favor de:

% Donado

1. NOMBRE DONATARIO 1	, C. I. P. N°	CÉDULA 1	20%
2. NOMBRE DONATARIO 2	, C. I. P. N°	CÉDULA 2	15%
3. NOMBRE DONATARIO 3	, C. I. P. N°	CÉDULA 2	15%
4. _____	, C. I. P. N°	_____	_____
5. _____	, C. I. P. N°	_____	_____

En este caso el Donante opta por señalar la porción específica que dará en donación a cada Donatario. Observe que el total donado se ajusta exactamente al valor de su posesión.

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

SECCIÓN 4: ADJUNTOS, FIRMA, COPIAS Y OTRAS COSAS.

Adjunto Certificación del Tribunal Electoral de Panamá, en el que consta el grado de parentesco o filiación y del Registro Público de Panamá, mediante el cual se acredita que soy (somos) propietario(s) del 50 % de la(s) finca(s) antes mencionada(s) y que la(s) persona(s) a quien(es) le(s) será(n) traspasada(s) dicha(s) propiedad(es) está(n) dentro de los parámetros legales que establece el artículo 2 de la Ley N° 106 de 30 de diciembre de 1974, tal como quedó modificada por la Ley N° 6 de 2 de febrero de 2005.

En esta sección de la solicitud, declara que adjunta las pruebas del grado de parentesco con el donatario y prueba mediante Certificación del Registro Público que es el titular del porcentaje del bien inmueble que dona.

EXONERACIÓN DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES

DONACIÓN ENTRE CÓNYUGES

La donación entre cónyuges es igual a la donación entre parientes dentro del primer grado de parentesco por consanguinidad.

Solo que se debe aportar: CERTIFICADO DE MATRIMONIO DEL REGISTRO CIVIL.

HASTA AQUÍ ESTE TUTORIAL,
SALUDOS.

www.notibraices.com
info@notibraices.com

www.dr-realty.com
info@dr-realty.com

Cel. 6493.1031

Declaración de Ganancia de Capital Usando el software e-tax



DR-Realty (David J. Rivera)
Corredor de Bienes Raíces
Lic. 0048-02-PN

www.notibraices.com Cel: 6493.1031



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Declaración Jurada del Impuesto de Ganancias de Capital por Enajenación de Bienes Inmuebles.

Presentación del formulario 107.v2 a la
Autoridad Nacional de Ingresos Públicos
(ANIP), en medio magnético, usando el
software: E-tax.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

El programa e-tax, de la Autoridad Nacional de Ingresos Públicos, está diseñado para presentar declaraciones juradas, entre estas, la de Ganancias de Capital.

Esto se puede realizar de dos modos: Por Internet y la presentación en medio magnético. En este tutorial veremos la segunda de estas formas.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Para presentar la Declaración de Ganancias de Capital, en medio magnético usando el programa etax, ante las Direcciones Regionales de la Autoridad Nacional de Ingresos Públicos, necesita dos cosas fundamentales:

- **Acceso a internet: en su casa, oficina o café internet.**
- Descargar el programa **etax**, del sitio web de la ANIP: www.anip.gob.pa



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Base Legal del Impuesto por Enajenación de Bienes Inmuebles. (IEBI)

El Impuesto de Enajenación de Bienes Inmuebles, conocido también como Impuesto de **Ganancias de Capital** o **10%**, no es más que el **Impuesto Sobre La Renta** que debe pagar todo contribuyente que ha obtenido ganancias por razón de la venta de un bien inmueble.

El marco legal de este impuesto se encuentra comprendido en el **Art. 701** del Código Fiscal específicamente en el literal **“a”** de dicho artículo.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Se consideran dos tipos de contribuyentes para este impuesto:

- 1. Contribuyentes con Giro Ordinario** (Los que tienen dentro del giro ordinario de sus negocios la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles.)
- 2. Contribuyentes con Giro No Ordinario** (Todos los demás. Vendedores de bienes inmuebles ocasionales.)



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Se consideran dos tipos de bienes inmuebles para los contribuyentes **Con Giro Ordinario**:

1. Primera venta de Viviendas y Locales Comerciales Nuevos. Se aplica la siguiente Tarifa progresiva, sobre el **Valor Total de la Enajenación** o del **Valor Catastral**, cualquiera que **sea mayor**.

Valor de la vivienda nueva	Tasa
Hasta B/.35,000.00	0.5%
De más de B/.35,000.00 Hasta B/.80,000.00	1.5%
De más de B/.80,000.00	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

2. Venta de Viviendas y Locales Comerciales No Nuevos.

Quedan sujetas a las reglas generales establecidas y consecuentemente tributarán el Impuesto sobre la Renta a la tarifa general establecida en los artículos **699 ó 700** del Código Fiscal.



DR-Realty David J. Rivera Bienes Raíces

Contribuyentes con **Giro No Ordinario**

La base del impuesto para estos contribuyentes es la **Renta Gravable**.

La misma se define de la siguiente manera:

$$\mathbf{RG = VRV - [CB + GE]}$$

En donde:

RG = **Renta Gravable** = Ganancias de Capital.

VRV = **Valor Real de Venta**.

CB = **Costo Básico del Bien** = Valor Catastral o Valor en libro, cualquiera que sea menor del terreno y las mejoras si fuera el caso.

GE = **Gastos de Enajenación** = (Gastos notariales, Registrales, de Abogados, Comisiones de venta, Comisiones a Corredores de Bienes Raíces, etc.)



DR-Realty
David J. Rivera Bienes Raíces

Contribuyentes con **Giro No Ordinario**

IEBI a pagar = 10% (RG)

El contribuyente tendrá la **obligación** de pagar una suma equivalente al **3%** del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, en concepto de **adelanto** al Impuesto sobre la Renta.

El contribuyente podrá optar por considerar el tres por ciento (3%) del *valor total de la enajenación* como el **Impuesto sobre la Renta definitivo** a pagar en concepto de ganancia.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Contribuyentes con **Giro No Ordinario**

Cuando el 3% de adelanto del Impuesto *sea superior* al monto resultante de aplicar la tarifa de 10% sobre la ganancia obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada acreditando el pago efectuado. **El excedente**, a opción del contribuyente, **podrá ser devuelto en efectivo o como un crédito fiscal** para el pago de tributos administrados por la Autoridad Nacional de Ingresos Públicos. Este crédito fiscal podrá ser **cedido** a otros contribuyentes.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Contribuyentes con **Giro No Ordinario**

Ejemplo Manual - Parte 1

Datos: Valor Básico (Valor catastral del Terreno):	\$7,200.00
Valor catastral Mejoras Incorporadas:	25,000.00

	\$32,200.00
Valor de Enajenación:	\$35,000.00

RG (Ganancias de Capital):	-----
	\$2,800.00

1. IEBI a pagar: $\$2,800 \times 10\% = \280.00
2. 3% de adelanto: $\$35,000.00 \times 3\% = \$1,050.00$



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Contribuyentes con **Giro No Ordinario**

Ejemplo Manual - Parte 2

Opción 1: Considerar el 3% de adelanto como el impuesto definitivo a pagar. El contribuyente no tiene que hacer más declaraciones y puede reclamar el excedente $1,050.00 - 280.00 = \$770.00$

Opción 2: Caso contrario el 3% de adelanto no será el impuesto definitivo a pagar. El contribuyente tiene que incluir este ingreso en su declaración anual del Impuesto sobre La Renta, para la cual ya a adelantado \$1,050.00. Si queda un excedente podrá reclamar el crédito.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces



Los datos del recibo de pago del Impuesto sobre la Renta, **en todos los casos**, como del recibo del 2% del Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles deberán constar en la escritura publica de traspaso del correspondiente bien inmueble para su inscripción en el Registro Público.

Si el contribuyente decide que el 3% de adelanto, es el IEBI definitivo, entonces:

“La venta de que se trate no se computará para la determinación de los ingresos gravables del contribuyente y este no tendrá derecho a deducir el monto de los impuesto de transferencia ni los gastos de transferencia en que haya incurrido.”





DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces



Tanto los bienes inmuebles dedicados a la **actividad agropecuaria**, según certificación del Ministerio de Desarrollo Agropecuario, como los dedicados al **uso habitacional ubicados en áreas rurales** con valor catastral de hasta diez mil balboas (B/.10,000.00) pagarán el impuesto sobre **la ganancia de capital producto** de su transferencia a una **tasa única y definitiva de 3%**.

Esta tasa única y definitiva **será pagadera antes** de la inscripción de la escritura pública correspondiente en el Registro Público, al mismo tiempo que el 2% de Impuesto de Transferencia de Bienes Inmuebles.



DR-Realty Contenido

- ❖ Acceder al sitio www.anip.gob.pa
- ❖ Instalar Etax
- ❖ Registrar contribuyente - etax
- ❖ Crear declaración - etax
- ❖ Identificación del contribuyente – form.107
- ❖ Identificación de los bienes enajenados, Determinación de las ganancias y Liquidación del impuesto – form.107



DR-Realty Contenido

- ❖ Descripción de los gastos de enajenación registrados en la columna “M” – form. 107
- ❖ Impuesto a pagar – form.107
- ❖ Contribuyente o Representante legal – form.107
- ❖ Anexar a un disco – etax
- ❖ Imprimir reporte – etax
- ❖ Imprimir formulario 107 - etax



DR-Realty

1. Acceder al sitio web de ANIP

Puedes acceder al sitio web de la ANIP de dos formas

- Escribe en la barra de dirección de tu navegador la dirección: www.anip.gob.pa
- Da clic al siguiente enlace: www.dr-realty.com

Si optas por la segunda forma tendrás dos opciones:



1. Acceder a la sección de Oficinas relacionadas con bienes inmuebles de mi revista digital: Directorio Nacional Digital de Bienes Raíces de Panamá



DR-Realty

1. Acceder al sitio web de ANIP

Oficinas Relacionadas con Biene...

Sitios donde tramitar bienes raíces

- Junta Técnica de Ingeniería y Arqu
- Oficina del Casco Antiguo
- Registro Público de Panamá
- Sociedad Panameña de Ingenieros
- Superintendencia de bancos de Pa
- Superintendencia de Seguros
- Unidad Administrativa de Bienes R
- Dirección de Ordenamiento Territor
- Zona Libre de Colón
- Asociación de Propietarios Bienes
- Autoridad Nacional de Tierras
- Autoridad de Protección al Consum
- Autoridad de Turismo de Panamá
- Autoridad Nacional del Ambiente
- Autoridad Nacional de Ingresos PÚ
- Archivo Nacional

2. Abrir el mapa de Google

De clic al marcador de posición de la barra lateral izquierda en el siguiente marcador





DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Autoridad Nacional de Ingresos Públicos



1 de 1

PH-Torre Mundial (Antiguo Edif. Aseguradora Mundial)
Calle 41 y Ave. Balboa
www.anip.gob.pa anipreclamos@anip.gob.pa
Centro de Atención: Tel. 800.4636

En el panel derecho del mapa, están los marcadores de posición y verás la ventana de información de la **ANIP**.

La ventana contiene toda la información de la ANIP. De clic al enlace www.anip.gob.pa



DR-Realty

2. Instalar E-tax



República de Panamá
Autoridad Nacional de Ingresos Públicos

siguenos en:



Formularios Electrónicos

- Renta 2012 v.1.3
- eTax v.2.9.8
- Pagos a Terceros v.1.0.8
- Módulo de Informes v.2.1
- Contribuyentes no Declarantes v.1.0.3
- Módulo Tributación Internacional v.1.9

En el diálogo “Formularios Electrónicos”, de clic en eTax v.2.9.8

En la siguiente página de clic en el enlace “Descargar”

Descarga eTax 2.9.8



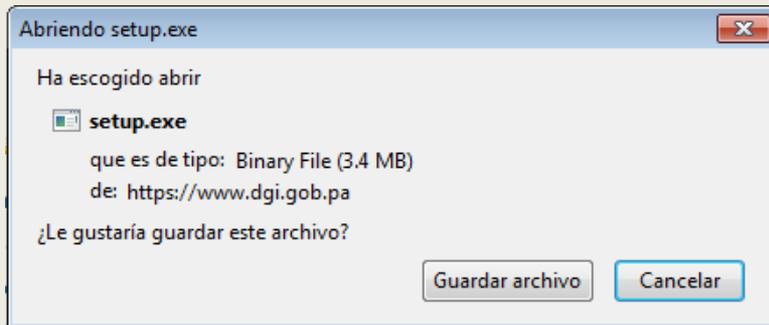
Programa eTax para (ITBM, Timbres, ITBI, ISC)

 Descargar

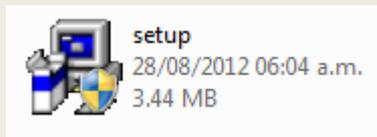


DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces



En la ventana emergente “Abriendo setup.exe”, elija la opción “Guardar archivo”



Desde la ubicación donde guardó la descarga de etax, proceda a instalar el software en su computador mediante clic al icono **setup**.

Luego de la instalación de clic al icono de **etax**, alojado en el escritorio de su computador, con lo cual se abre el programa y puedes iniciar la preparación de declaraciones juradas de Impuestos.



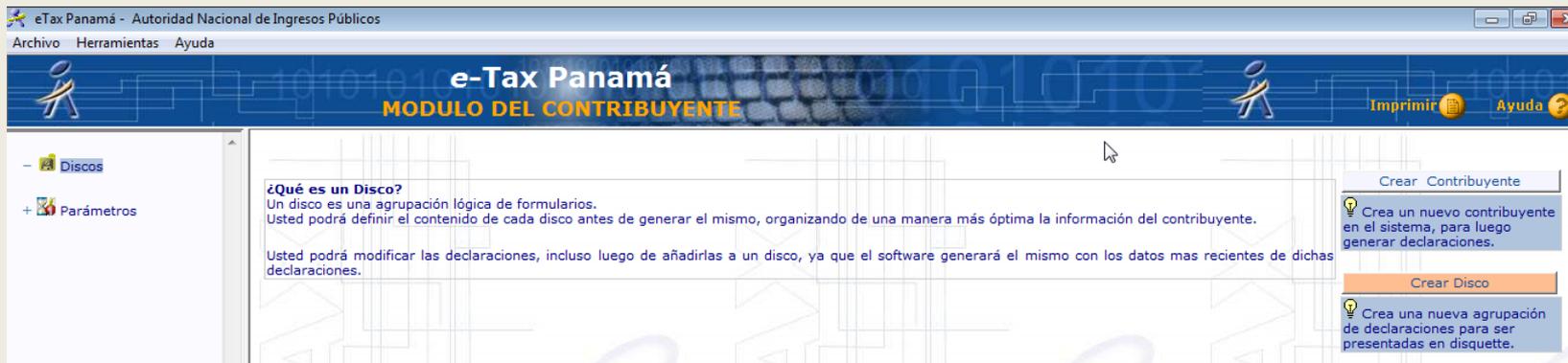


DR-Realty

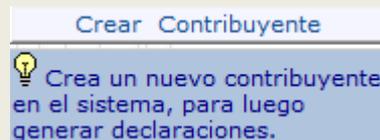
3. Registrar Contribuyente

Módulo del Contribuyente.

El primer paso para crear una declaración de cualquier clase es:
“Crear el Contribuyente.”



La ventana anterior, es como se ve el módulo del contribuyente la primera vez que utiliza el programa.



De clic a la opción **“Crear Contribuyente”**



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Plantilla Datos del Contribuyente

Datos del Contribuyente

Tipo de Contribuyente:

RUC:

Dígito Verificador:

Nombre o Razón Social:

Tipo de Declarante:

Administración:

Tipo Sociedad:

Zona Libre:

- Tipo de contribuyente: Seleccione Natural o Jurídica.
- RUC. Ingrese el RUC de la Persona Jurídica (debe estar inscrita en el RUC / No. de cédula si el contribuyente es Persona Natural).
- **El Dígito Verificador lo coloca el programa etax.**



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Datos del Contribuyente

Tipo de Contribuyente:

RUC:

Dígito Verificador:

Nombre o Razón Social:

Tipo de Declarante:

Administración:

Tipo Sociedad:

Zona Libre:

- Ingrese el Nombre o Razón Social del declarante.

Tipo de Declarante:

MICRO, PEQUEÑA Y MEDIANA
PARÁGRAFO ARTICULO 699A
MICRO-PEQUEÑA LEY 9/89

La Prov. donde se
encuentre

Administración:

BOCAS DEL TORO
CHIRIQUI
CHORRERA (Seccional)
COCLE
COLON
DARIEN
HERRERA
LOS SANTOS
PANAMA
VERAGUAS

Por último: Clic en **Grabar** o en Cancelar



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Luego de registrar el contribuyente, etax le presenta otra vez el módulo del contribuyente, en el cual se observa que en la barra lateral izquierda aparece el RUC del contribuyente que acaba de crear y en la esquina inferior derecha las opciones han aumentado ahora a: **Crear Contribuyente, Modificar, Eliminar y Crear Declaración.**

MODULO DEL CONTRIBUYENTE

Datos del Contribuyente

RUC:

Dígito Verificador:

Nombre o Razón Social: MAX ABEL RIVERA

Tipo Contribuyente: NATURAL

Tipo Declarante: NORMAL

Administración: PANAMA

Tipo Sociedad: NO DEFINIDA

Zona Libre:

Barra lateral izquierda:

- + RUC:
- + Discos
- + Parámetros



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Crear Contribuyente

💡 Crea un nuevo contribuyente en el sistema, para luego generar declaraciones.

Modificar

💡 Modifica los datos del contribuyente, excepto el RUC y el Dígito Verificador.

Eliminar

💡 Elimina los datos de un contribuyente. Todas las declaraciones del mismo también serán eliminadas.

Crear Declaración

💡 Crea una nueva declaración para presentarla ante la Dirección General de Ingresos.

- ❖ La opción Modificar: Modifica los datos del contribuyente, excepto el RUC, y el Dígito Verificador.
- ❖ Eliminar: Elimina los datos de un contribuyente. Todas las declaraciones del mismo también serán eliminadas.
- ❖ Seleccione, **Crear Declaración**



DR-Realty

4. Crear declaración

De la plantilla “Presentar Formulario”, Abra la lista desplegable “Formulario:” y de clic en: “Ganancias de capital [Frm.107]”.

Presentar Formulario

RUC:

DV:

Formulario:

Periodicidad:

Año:

Mes:

- REMESAS AL EXTERIOR [Frm.05]
- DECLARACION JURADA DEL IMPUESTO RETENIDO SOBRE DIVIDENDOS O CUOTAS DE PARTICIPACIÓN [Frm.07]
- FORMULARIO 20
- VENTAS DE CIGARRILLOS Y OTROS [Frm.24]
- DECLARACION JURADA IMPUESTO PLANILLA OCASIONAL [Frm.33]
- PLANILLA MENSUAL DE RETENCIONES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE SERVICIOS PROFESIONALES Y COMISIONISTAS [Frm.34]
- DECLARACION JURADA DEL IMPUESTO DE ENTIDADES FINANCIERAS [Frm.35]
- DECLARACIÓN DERECHO ANUAL A LA LICENCIA DE PESCA DE CAMARON Y ANCHOVETAS [Frm.38]
- TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES[Frm.106]
- GANANCIAS DE CAPITAL[Frm.107]
- RETENCIÓN 5% GANANCIAS DE CAPITAL[Frm.108]
- DECLARACION JURADA ANUAL DE IMPUESTOS DE SEGURO [Frm.113]
- DECLARACION JURADA MENSUAL SOBRE PRIMAS DE POLIZAS [Frm.118]
- DECLARACION JURADA MENSUAL SOBRE PRIMA BRUTA DE SEGURO [Frm.119]
- DECLARACION JURADA ANUAL SOBRE LOS ACTIVOS DE EMPRESAS DE SEGURO [Frm.233]
- ITBMS [Frm.430]
- S.C. CIGARRILLOS, CERVEZAS Y LICORES [Frm.400]
- S.C. COMBUSTIBLE [Frm.410]
- TIMBRES [Frm.415]
- INFORME DE RETENCIONES DE ITBMS [Frm. 433]

211 x 479



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Vamos a simular un ejemplo sobre el cálculo donde exageramos deliberadamente los datos para efectos de explicación.

4 vendedores o contribuyentes y 4 compradores por partes iguales.

Valor catastral terreno:	B/.301,870.50	cuota parte = B/.75,467.63
Valor catastral Mejoras:	B/.811,945.50	cuota parte = B/.202,986.38
Valor Real de Venta:	B/.2,250,000.00	cuota parte = B/.562,500.00

Gastos de enajenación:

Comisión C.de B. Raíces:	B/.112,500.00	cuota parte = B/.28,125.00
Servicios de abogados:	B/.50,000.00	cuota parte = B/.12,500.00
Gastos Notariales:	B/.5,000.00	cuota parte = B/.1,250.00
Gastos de R. Público:	B/.3,000.00	cuota parte = B/.750.00

Ganancia (cuota parte)	= B/.241,421.00
IEBI (10%) (cuota parte)	= B/.241,421.00 x 10% = B/.24,142.10
Adelanto 3% (cuota parte)	= B/.562,500.00 x 0.03 = B/.16,875.00



DR-Realty

4. Crear Declaración

The screenshot shows a software interface for creating a declaration. On the left, there is a sidebar with a tree view containing three items: 'RUC' (with a small icon), 'Discos', and 'Parámetros'. The main area displays a form with the following fields and values:

- RUC: [Empty text box]
- DV: [Empty text box]
- Formulario: GANANCIAS DE CAPITAL[Frm.107]
- Periodicidad: Mensual (dropdown menu)
- Año: 2013 (dropdown menu)
- Mes: 10 (dropdown menu)

At the bottom of the form, there are two buttons: 'Aceptar' and 'Cancelar'.

Escoja el año y el mes en que pretende realizar la enajenación y de clic en “aceptar”

Nota: El formulario 107, sirve para declarar ganancias de bienes muebles e inmuebles simultáneamente.



DR-Realty

Sección: Identificación del Contribuyente

Guardar Cancelar

REPÚBLICA DE PANAMÁ
AUTORIDAD NACIONAL DE INGRESOS PÚBLICOS
DECLARACIÓN JURADA DE GANANCIAS DE CAPITAL - F.107v2

IDENTIFICACIÓN DEL CONTRIBUYENTE

RUC DV Razón Social

Período 201310 Teléfono: Tipo de Declaración: Tipo Número Documento a Rectificar:

El No. de RUC, DV, Razón Social y Período los coloca Etax, del módulo “Registrar Contribuyente”. Coloque el No. de Tel. o Cel.

Tipo de Declaración: Tipo

- Tipo
- Original
- Rectificativa

Original: Declaración presentada por primera vez.

Rectificativa: Declaración para rectificar información declarada previamente. Coloque los datos de la cabecera, **El No. De documento a Rectificar.**



DR-Realty

Identificación del Contribuyente

NO.

Tipo de Declarante:

Tipo

En este espacio debajo de **Tipo de Declarante**, coloque el No. de documento a rectificar para declaraciones Rectificativas.

Tipo de Declarante:

Tipo

Tipo

Giro Ordinario

Giro No Ordinario 3%

A partir de Enero de 2011 el formulario calcula el impuesto dependiendo del tipo de declarante seleccionado. Para el caso que estudiaremos seleccionamos “**Giro No Ordinario 3%**”

No. de documento (creado por Etax).

NO.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

5. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES ENAJENADOS, DETERMINACIÓN DE LAS GANANCIAS Y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Vamos a rellenar esta sección del formulario con los datos de la diapositiva No. 29. Para el área de bienes enajenados usaremos la cuota parte de uno de los 4 contribuyentes o declarantes. Deben hacerse 4 declaraciones.

IDENTIFICACION DE LOS BIENES INMUEBLES ENAJENADOS,									
(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)		
Tipo de Persona	RUC	D.V.	Nombre Nuevo Propietario	Tipo de Finca	No. de Finca	F. Permiso Const. aaaammdd	Edificación		
Tipo				Finca			Edificación		
Actualizar									
Tipo de Persona	R.U.C.	D.V.	Nombre Nuevo Propietario	Tipo de Finca	No. de Finca	F. Permiso Const.	Edificación	Valor de la enajenación	Valor Libros

DETERMINACION DE LAS GANANCIAS Y LIQUIDACION DEL IMPUESTO									
(I)	(J) Costo Básico	(K)	(L)	(M)	(N)	(Ñ)	(O)	(P)	
Valor de la enajenación	Valor en Libros	Valor Catastral	Valor Catastral Ley 6/Ley 49	Mejoras Incorporadas	Gastos de enajenación	Total Ganancia I- (J+L+M)	IS/R 10% Normal Casilla N*10%	IS/R Definitivo a Pagar	Impuesto definitivo
		0.01	Seleccione	0.00	0.00			Seleccione	
Actualizar		Cancelar							
Valor Catastral	Valor Catastral Ley 6/Ley 49	Mejoras Incorporadas	Gastos de enajenación	Total Ganancia I- (J+L+M)	IS/R 10% Normal Casilla N*10%	IS/R Definitivo a Pagar	Impuesto definitivo		



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Las columnas A,B,C y D identifican al nuevo o los nuevos propietarios.

(A)	(B)	(C)	(D)
Tipo de Persona	RUC	D.V.	Nombre Nuevo Propietario
Natural	123456789	9	DAVID J. RIVERA

Detalle del menú desplegable (A):

- Tipo de Persona
- Natural
- Jurídica
- Pasaporte
- Entidad Pública

Seleccionamos “Natural”, ingrese el No. de RUC , el Dígito Verificador y el Nombre del nuevo propietario.

El No. de RUC, el Dígito Verificador, deben ser datos válidos de lo contrario Etax los rechazará, cuando proceda a actualizar los datos.

En los casos de cuota partes como se trata de varios contribuyentes debe realizar una declaración para cada uno. En el caso de varios compradores debe rellenar los datos de cada uno en este mismo formulario.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

(E)

Tipo de Finca

Finca Normal o Corriente y PH

Finca

Finca Normal o Corriente y PH

Finca Agropecuaria

Finca Area Rural hasta B/. 10,000.00

Columna (E), tipo de finca, de las 3 categorías seleccionamos, “Finca Normal o Corriente y PH”.

Finca Normal o Corriente y PH: Si el Tipo de Declarante es “Giro No Ordinario”, liquidan el IEBI en razón de 3% de adelanto, del Valor Total de la Enajenación o del Valor Catastral, cualquiera sea mayor, en concepto de adelanto.

Si el tipo de declarante se ubicó como “Giro Ordinario”, y el inmueble es nuevo, se aplica la tarifa progresiva de la diapositiva No. 7.

Fincas Agropecuarias: Liquidarán a una tarifa única y definitiva de 3% sobre la ganancia de capital.

Fincas destinadas a la actividad habitacional, en áreas rurales, con un valor de hasta B/.10,000.00, liquidan a una tasa definitiva de 3% sobre la ganancia de capital.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

(F)
No. de Finca
<input type="text"/>

El número de finca se compone de dos formas:

A. Compuesto de 8 posiciones + una posición, que puede ser la letra A o B.

A.1.- Para fincas Normales: En la 1era. posición anote la letra (F). En la 2da. posición, anote el código o número de provincia donde está ubicada la finca (1-9). En la 3era. posición anote el número de finca. Si el número es menor de 6 dígitos, rellene con ceros después de la 2da. posición.

F8012345

A.2.- Para fincas PH, Reforma Agraria, IVU y Patrimonio Familiar: En la 1era. Posición anote la letra (F). En la 2da. posición anote el código o nú-



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

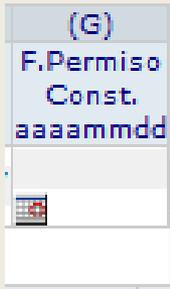
mero de provincia (1-9). En la 3era. posición, anote la letra (H) si es Propiedad Horizontal, (R) si es finca de Reforma Agraria, (K) si es IVU, (P) si es Patrimonio Familiar. En caso de que el número de finca tenga menos de cinco dígitos rellene con ceros después de la 3era. posición. Ejemplo: F9H01234 (propiedad horizontal en la Provincia de Veraguas).

B. Nuevo Código Único de las fincas (CUI): Este mismo campo para número de finca se modificó, para que acepte el nuevo Código Único de Inmuebles y la vieja codificación. Esta forma de codificación, además de las 8 posiciones obligatorias, admite un posición adicional para las fincas que tienen la letra A y B en la última posición.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces



Columna G: (Permiso de construcción). Para contribuyentes con Giro Ordinario, permite registrar las siguientes fechas de permisos de construcción.

Permitir fechas => a 2011/01/01 hasta el período diciembre 2011. Aplicará para permisos de construcción emitidos a partir de 1 de enero de 2011 hasta el período o mes diciembre 2011.

Permitir fechas => a 2010/01/01 a partir del periodo enero 2012. Aplicará para permisos de construcción emitidos a partir de 1 de enero de 2010 a partir del período de enero de 2012. (Ley 28 de 08.05.2012)

Para acogerse a esta tarifa, el terreno debe haberse revalorizado por lo menos 2 años antes de la venta.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

(H)
Edificacion
Edificacion
Viviendas Nuevas
Loc.Comerciales Nuevos

Columna H. Los contribuyentes con Giro Ordinario deben seleccionar si la venta se trata de Vivienda o Locales Comerciales Nuevos.

(I)
Valor de la enajenación
562,500.00

Columna I. Anote el valor de la venta para cada finca. En este caso de ejemplo, anotamos la cuota parte o participación de cada contribuyente. Por tratarse de Cuota-partes, se analizan por separado.

(J)Costo Básico	
Valor en Libros	Valor Catratal
	75,467.33

Columna J. (a) Anote el costo básico del bien (valor del terreno). El cual será el su Valor Catastral en la precitada fecha o su Valor en Libro, cualquiera de ellos sea inferior. Sigue.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

(J)Costo Básico	
Valor en Libros	Valor Catastral
	75,467.33

Columna J. En los casos que permitan las regulaciones legales vigentes, el contribuyente podrá optar por presentar una declaración jurada de nuevo valor catastral (ver art. 766-A del Código Fiscal.) El nuevo va-

lor catastral se tomará como costo básico.

b) En los inmuebles recibidos por donación o asignación hereditaria se tomará como costo básico el valor catastral del inmueble en la fecha en que se perfeccione la donación o se abra la sucesión.

c) En los casos de bienes depreciables utilizados en una actividad sujeta al impuesto sobre la renta, cuando el contribuyente opte por tomar el costo de adquisición, éste no podrá ser mayor al valor que se obtiene restando de su costo original las depreciaciones practicadas hasta la fecha de la enajenación.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

(K)
Valor Catastral Ley 6/Ley 49
Seleccione
Seleccione
SI
NO

Columna K. Debe seleccionar SI, en el caso de que haya actualizado el valor catastral; según el artículo 766-A del Código Fiscal. Puedes ver este artículo en esta dirección: <http://www.notibraices.com/descargas/> subpágina “Código Civil”

(L)
Mejoras Incorporadas
202,988.38

Columna L. Registre el valor de las mejoras incorporadas para cada finca.

(M)
Gastos de enajenación
42,825.00

Columna M. Representa el importe de los gastos necesarios para efectuar la transacción, pero en ningún caso se computará como gastos el Impuesto de Inmuebles.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

(N)
Total Ganancia I- (J+L+M)
241,421.29

Columna N. En esta columna, etax calcula las ganancias de capital, de acuerdo al siguiente cómputo: $I - (J+K+L)$.

(M)	(N)	(Ñ)	(O)	(P)
Gastos de enajenación	Total Ganancia I- (J+L+M)	IS/R 10%Normal Casilla N*10%	IS/R Definitivo a Pagar	Impuesto definitivo
42,625.00	241,421.29	24,142.13	Seleccione ▼	16,875.00

Etax calcula automáticamente los valores desde la columna N hasta la columna P. He dejado a propósito la Columna “O” sin seleccionar, pues me parece que es un buen momento para decidir si va a pagar los \$24,142.13 de la Columna Ñ o los \$16,875.00 de la Columna P.

Decido seleccionar Si en la columna “O” y pagar lo indicado en la columna “P”



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Actualizar

Cancelar

El siguiente paso consiste en actualizar el registro de los datos. Si está de acuerdo con los cálculos de clic al botón Actualizar, de lo contrario de clic en Cancelar, con lo cual puede empezar otra vez el proceso. Se selecciona Actualizar.

	Tipo de Persona	R.U.C.	D.V.	Nombre Nuevo Propietario	Tipo de Finca	No. de Finca	F. Permiso Const.	Edificacion
 	N				1			

En esta parte de los datos las dos primeras opciones le permite borrar el Registro  o editarlo, en la siguiente página veremos el resto de los datos.

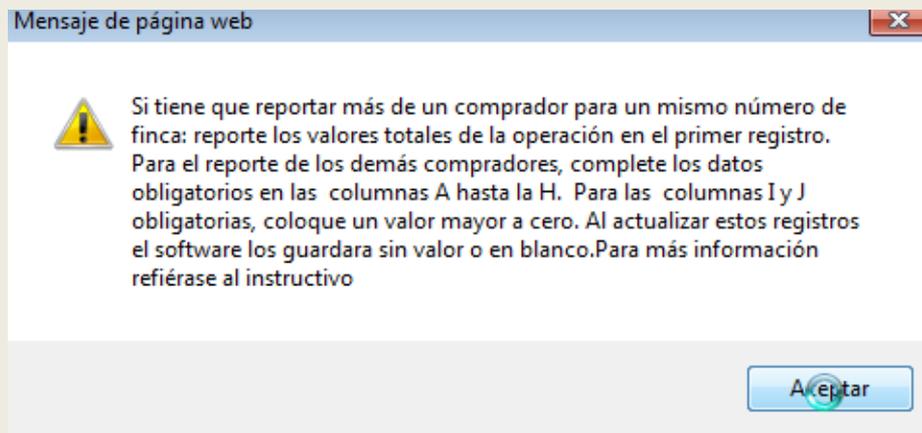


DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Valor de la enajenación	Valor Libros	Valor Catastral	Valor Catastral Ley 6/Ley 49	Mejoras Incorporadas	Gastos de enajenación	Total Ganancia I-(J+L+M)	IS/R 10% Normal Casilla N* 10%	IS/R Definitivo a Pagar	Impuesto definitivo
562,500.00		75,467.33	2	202,986.38	42,625.00	241,421.29	24,142.13	1	16,875.00

Observe que el código para la opción SI, de “IS/R definitivo a pagar”, es 1, si elige NO, esto cambiará a 2, son las señales que le indican a etax, sobre su elección.



etax, le instruye sobre la forma de registrar los demás compradores. Las Columnas K y O deben seleccionarse al mismo valor del contribuyente.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

	Tipo de Persona	R.U.C.	D.V.	Nombre Nuevo Propietario	Tipo de Finca	No. de Finca	F. Permiso Const.	Edificacion
		N						
		N						

Valor de la enajenación	Valor Libros	Valor Catastral	Valor Catastral Ley 6/Ley 49	Mejoras Incorporadas	Gastos de enajenación	Total Ganancia I-(J+L+M)	IS/R 10% Normal Casilla N*10%	IS/R Definitivo a Pagar	Impuesto definitivo
562,500.00	0	75,467.33	2	202,986.38	42,625.00	241,421.29	24,142.13	1	16,875.00
	0	0.01	1	0	0	0	0	1	0

Después de actualizar los datos del segundo comprador así aparece la información de ambos. Aunque el ejemplo es para 4 compradores. Sólo veremos estos 2.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Total adelanto o impuesto definitivo a pagar (sumatoria columna O)

1

16,875.00

Etax, rellena la casilla “1”, con la cantidad que ha calculado como adelanto o impuesto definitivo a pagar.

6. DESCRIPCIÓN DE LOS GASTOS DE LA COLUMNA “M”

Tipo Persona

Natural

Tipo

Natural

Jurídica

Pasaporte

Entidad Pública

Debemos detallar los gastos en que se incurrió para completar la transacción y que han sido declarados. Uno a uno y de clic en Actualizar.

Código y descripción de los pagos efectuados

Gastos

Comisiones por compra y venta

Gastos

Honorarios por servicios de abogados

Honorarios de corredores de bienes raíces

Gastos Notariales

Gastos de Registro Público

Estos son los códigos de gastos. Recuerde que los No. de RUC y de DV, deben ser verdaderos.



DR-Realty

David J. Rivera Bienes Raíces

Total de los gastos y su detalles

	Tipo Persona	R.U.C.	D.V.	Nombre ó Razón Social	Código y descripción de los pagos efectuados	Monto
X	N				4	28,125.00
X	N				2	12,500.00
X	N				1	1,250.00
X	J				5	750.00
Totales						42,625.00

7. Impuesto a pagar

Impuesto a pagar: sumatoria de resultados de las líneas 1 más 3	4	16,875.00
Intereses	5	
Total a pagar: sumatoria de línea 4 más línea 5	6	16,875.00
Sello de Recibido D.G.I.		



DR-Realty

8. – Contribuyente o Representante Legal

Contribuyente o Representante Legal

Nombre:

Cédula:

Firma: _____

Anote el nombre del Contribuyente o del Representante Legal y su número de cédula. Si está satisfecho de clic en GUARDAR, de lo contrario de clic en CANCELAR, para iniciar otra vez.



DR-Realty

9. – Anexar a un disco



etax guarda la información en el disco de su computadora y le muestra los datos de recepción. En el panel izquierdo aparece el RUC del contribuyente, el formulario que acaba de rellenar y el período.

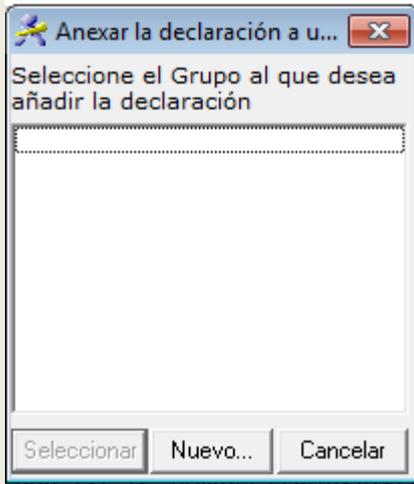


En el centro seleccione la opción “Anexar a un disco”

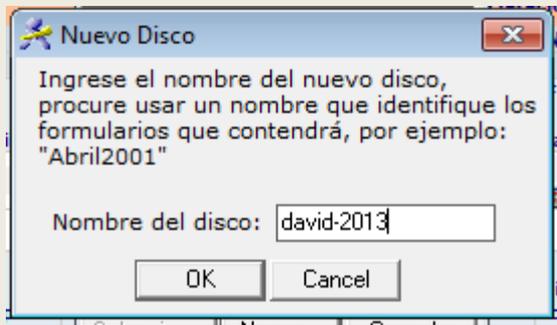


DR-Realty

9. – Anexar a un disco



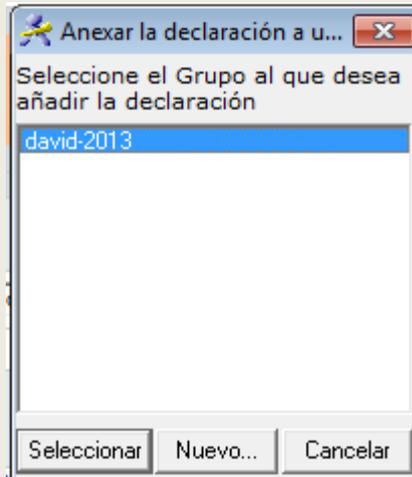
Es la primera vez que usamos esta versión de etax, no existen discos creados previamente. Seleccionamos la opción “Nuevo”. Recuerde en este contexto un disco es una agrupación de formularios creados con etax.



Creamos el disco david-2013. clic en OK.

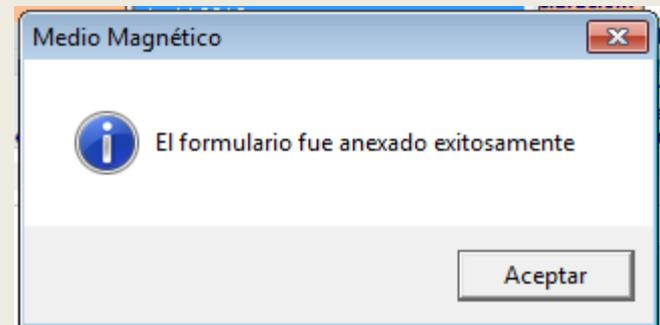


DR-Realty



En el cuadro de diálogo “Anexar la declaración”, seleccionamos “**david-2013**”, y clic en “Seleccionar.”

Ahora sabemos que el formulario ha sido anexado exitosamente, con lo cual damos clic en “Aceptar”



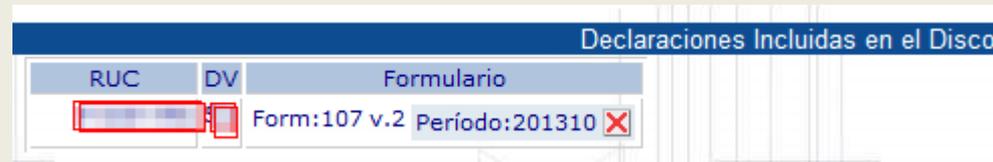


DR-Realty

9. – Anexar a un disco



El panel derecho de “datos de recepción”, al abrir la carpeta “Discos”, comprobamos que ya está el disco “david-2013”. De clic al nombre de disco que acaba de crear, en este caso “david-2013”



En el cuadro de diálogo “Declaraciones incluidas en el Disco”, lista los datos del formulario 107 v.2. Clic en este botón ✖ remueve la declaración.



DR-Realty

10. – Generar Diskette

✗ Botón Remover:
Elimina la declaración del Disco, manteniéndola en las carpetas del contribuyente.

Nuevo Disco

💡 Crea una nueva agrupación de declaraciones (disco) para ser generadas y presentadas en disco magnético.

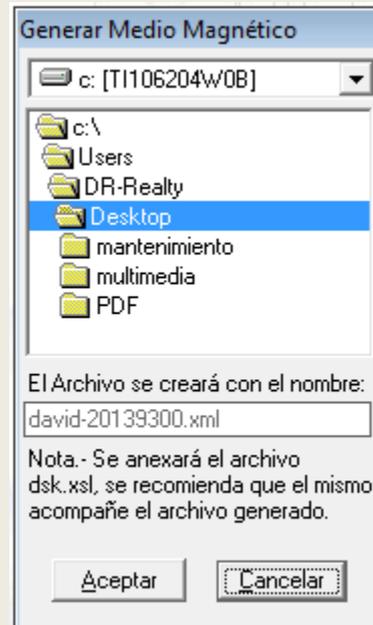
Eliminar Disco

💡 Elimina la agrupación de declaraciones (disco). No se eliminarán las declaraciones de las carpetas de los contribuyentes.

Generar Diskette

💡 Genera un archivo conteniendo las declaraciones incluidas en el disco virtual para ser presentado en la Dirección General de Ingresos, y permite la impresión de un reporte con el contenido de dicho archivo.

El panel derecho de “datos de recepción”, también contiene las siguientes 4 opciones. De clic en “Generar Diskette”. Este si es un medio magnético.

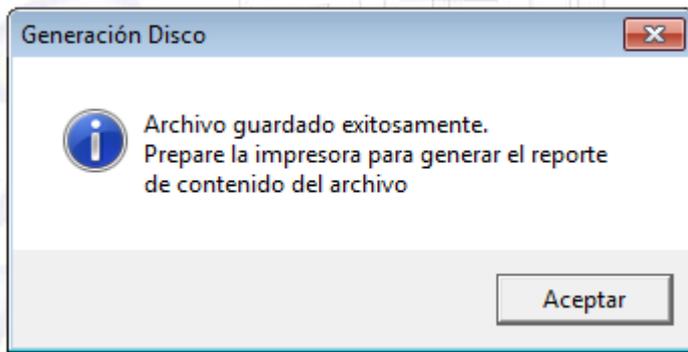


El archivo será guardado en el escritorio de este equipo (C:/Destop). Con nombre “david-20139300.xml”, junto al archivo “dsk.xml”. Debe presentar ambos archivos a la ANIP. Puede copiar de aquí a una llave USB.



DR-Realty

11. – Imprimir Reporte



El cuadro “Generación Disco”, le indica que se ha guardado la declaración al medio escogido. Encienda la impresora y de Clic en “aceptar”

MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
DIRECCION GENERAL DE INGRESOS
E-TAX PANAMA

Reporte de Entrega de Declaraciones en Diskette

Nombre Archivo:david-20139300.xml
Control Archivo:9300

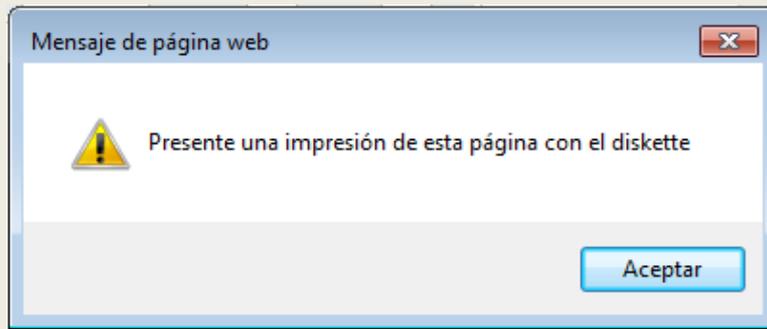
RUC	DV	Formulario	Código	Recibido	
<input type="text" value=""/>	<input type="checkbox"/>	Form:107 v.2 Período:201310	<input type="text" value="204"/>	<input type="text" value="SI"/>	<input type="text" value="NO"/>

El reporte ya está listo para ser impreso.



DR-Realty

11. – Imprimir Reporte



De clic en “ACEPTAR”, para iniciar la impresión. Recuerde que debe imprimir tres (3) reportes.

Si por cualquier razón no desea imprimir ahora. Puede hacerlo después desde el **Módulo del Contribuyente**.

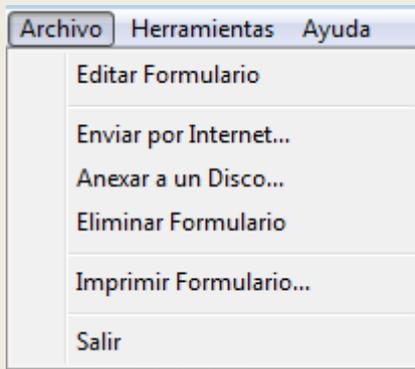


DR-Realty

12. – Imprimir Formulario

Imprima el formulario 107 (original + 2 copias), las cuales presentará con la impresión del “Reporte de Entrega de Declaraciones en Diskette” y los archivos en un medio magnético (diskette, usb) a la Oficina Regional de Ingresos de ANIP

Para imprimir el formulario 106, en el Módulo del Contribuyente de clic al ícono de folder del RUC, respectivo, aparece el título del formulario, de clic sobre él ícono del período, luego clic en la opción imprimir del módulo



O también puede dar clic en el menú Archivo de E-tax y luego clic en Imprimir Formulario.



DR-Realty

Consideraciones finales

El formulario 107 es muy grande para mostrarlo en una diapositiva.

- Debe instalar alguna de las siguientes versiones de Internet Explorer (7.0 u 8.0), mejor la última versión.
- El papel debe ser Legal (216 x 355 mm / 8 ½ x 14 plg.).
- La orientación de la impresora debe estar a “Horizontal”.
- Las declaraciones deben estar firmadas, sin errores y original más dos copias.
- Verifique que el medio magnético (diskette o usb), contenga únicamente las declaraciones correspondientes.
- **Usted está grabando todo en su computadora, no tenga miedo, practique y elimine mientras se hace experto. Puede usar etax sin tener internet.**



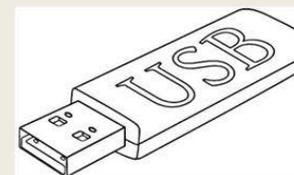
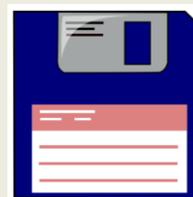
DR-Realty

Consideraciones finales

Se define Disco en el contexto de e-tax, como una agrupación de formularios que el contribuyente crea como paso intermedio entre la elaboración de los mismos y la generación del archivo a enviar a la ANIP. Siempre se debe anexar el formulario a un DISCO, como requisito previo a la generación del archivo a presentar.

Diskette (floppy disk). Medio físico de almacenamiento de información digital, ya sea, texto o contenido multimedia.

Hoy se puede almacenar los archivos a llevar a la ANIP , en Diskettes, CD, DVD y/o llaves USB.





DR-Realty (David J. Rivera)
Corredor de Bienes Raíces

Lic. 0048-02-PN

www.notibraices.com

Cel: 6493.1031

Infoinmuebles

Noticario de Bienes Raíces de Panamá

Algunos títulos del Código Civil

<http://www.notibraices.com/>

CODIGO CIVIL - LIBRO IV

TITULO II

DE LOS CONTRATOS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

1105. Contrato o convenio es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o muchas personas.
1106. Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral ni al orden público.
1107. La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.
1108. Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos, salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley.

Si el contrato contuviere alguna estipulación a favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquélla revocada.

1109. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, al uso y la ley.

Se exceptúan los actos y contratos enumerados en el artículo 1131, los cuales no se perfeccionan mientras no consten por escrito, con especificación completa de las condiciones del acto o contrato y determinación precisa de la cosa objeto de él.

1110. Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal.

El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante.

1111. No se admitirá juramento en los contratos. Si se hiciere, se tendrá por no puesto.

CAPITULO II

DE LOS REQUISITOS ESENCIALES PARA LA VALIDEZ DE LOS CONTRATOS.

1112. No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:
1. consentimiento de los contratantes;
 2. objeto cierto que sea materia del contrato;
 3. causa de la obligación que se establezca.

Sección Primera
Del Consentimiento

1113. El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato.

La aceptación hecha por carta no obliga al que hizo la oferta sino desde que llegó a su conocimiento. El contrato, en tal caso, se presume celebrado en el lugar en que se hizo la oferta.

1114. No pueden prestar consentimiento:

1. los menores no emancipados;
2. los locos o dementes y los sordomudos que no sepan escribir.

1115. La incapacidad declarada por el artículo anterior está sujeta a las modificaciones que la ley determina, y se entiende sin perjuicio de las incapacidades especiales que la misma establece.

1116. Será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo.

1117. Para que el error invalide el consentimiento deberá recaer sobre la substancia de la cosa que fuere objeto del contrato, o sobre aquellas condiciones de la misma que principalmente hubiesen dado motivo a celebrarlo.

El error sobre la persona sólo invalidará el contrato cuando la consideración a ella hubiere sido la causa principal del mismo.

El simple error de cuenta sólo dará lugar a su corrección.

1118. Hay violencia cuando para arrancar el consentimiento se emplea una fuerza irresistible.

Hay intimidación cuando se inspira a uno de los contratantes al temor racional y fundado de sufrir un mal inminente y grave en su persona o bienes, o en la persona o bienes de su cónyuge, descendientes o ascendientes.

Para calificar la intimidación debe atenderse a la edad, sexo y a la condición de la persona.

El temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto no anulará el contrato.

1119. La violencia o intimidación anularán la obligación, aunque se hayan empleado por un tercero que no intervenga en el contrato.

1120. Hay dolo cuando, con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho.

1121. Para que el dolo produzca la nulidad de los contratos, deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes.

El dolo incidental sólo obliga al que lo empleó a indemnizar daños y perjuicios.

Sección Segunda
Del objeto de los contratos

1122. Pueden ser objeto de contratos todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, aun las futuras.

Sobre la herencia futura no se podrá, sin embargo, celebrar otros contratos, que aquellos cuyo objeto sea practicar entre vivos la división de un caudal conforme al artículo 912.

Pueden ser igualmente objeto de contrato todos los servicios que no sean contrarios a las leyes o a las buenas costumbres.

- 1123. No podrán ser objeto de contrato las cosas o servicios imposibles.
- 1124. El objeto de todo contrato debe ser una cosa determinada, en cuanto a su especie. La indeterminación en la cantidad no será obstáculo para la existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de un nuevo convenio entre los contratantes.

Sección Tercera

De la causa de los contratos

- 1125. En los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor.
- 1126. Los contratos sin causa o causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral.
- 1127. La expresión de una causa falsa en los contratos dará lugar a la nulidad, si no se probase que estaban fundados en otra verdadera y lícita.
- 1128. Aunque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y que es lícita mientras que el deudor no pruebe lo contrario.

CAPITULO III

DE LA EFICACIA DE LOS CONTRATOS

- 1129. Los contratos serán obligatorios siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez.
- 1130. Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura pública u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquellas formalidades desde que hubiese intervenido el consentimiento o la consignación por escrito, según el caso, y demás requisitos necesarios para su validez.

Pero para que el contrato tenga existencia legal, se necesita que el consentimiento conste por escrito en los casos en que el contrato sea de los que enumera el artículo siguiente.

- 1131. Deberán constar por instrumento público:
 - 1. Los actos y los contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles. La venta de frutos pendientes o futuros de un inmueble podrá constar en documento privado;
 - 2. Los arrendamientos de bienes inmuebles por seis o más años, siempre que deban perjudicar a terceros;

3. Las capitulaciones matrimoniales, siempre que se intente hacerlas valer contra tercera personas;
4. La cesión, repudiación y renuncia de derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal;
5. El poder para contraer matrimonio y los especiales que deban presentarse en juicio, salvo lo que disponga el Código Judicial; el poder para administrar bienes y cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública o haya de perjudicar a terceros;
6. La cesión de acciones o derechos procedentes de un acto consignado en escritura pública. Conc.1401 C.C.

CAPITULO IV

DE LA INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

1132. Si los términos de un contrato son claros y no dejan dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas.

1133. Para juzgar la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato.

1134. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar.

1135. Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

1136. Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte de conjunto de todas.

1137. Las palabras que puedan tener distintas acepciones serán entendidas en aquella que sea más conforme a la naturaleza y objeto del contrato.

1138. El uso o la costumbre del país se tendrá en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos, supliendo en éstos la omisión de cláusulas que de ordinario suelen establecerse.

1139. La interpretación de las cláusulas oscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad.

1140. Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos anteriores, si aquéllas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y éste fuere gratuito, se resolverán a favor de la menor trasmisión de derechos e intereses.

Si el contrato fuere oneroso, la duda se resolverá a favor de la mayor reciprocidad de intereses.

Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención o voluntad de los contratantes, el contrato será nulo.

CAPITULO V
DE LA NULIDAD Y RESCISIÓN DE LOS CONTRATOS

1141. Hay nulidad absoluta en los actos o contratos:
1. cuando falta alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia;
 2. cuando falta algún requisito o formalidad que la ley exige para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza del acto o contrato y no a la calidad o estado de la persona que en ellos interviene;
 3. cuando se ejecuten o celebren por personas absolutamente incapaces, entendiéndose únicamente por tales, los dementes, los sordomudos que no puedan darse a entender por escrito y los menores impúberes.
1142. Hay nulidad relativa y acción para rescindir los actos o contratos:
1. cuando alguna de las condiciones esenciales para su formación o para su existencia es imperfecta o irregular;
 2. cuando falta alguno de los requisitos o formalidades que la ley exige teniendo mira el exclusivo y particular interés de las partes;
 3. cuando se ejecuten o celebren por personas relativamente incapaces.
1143. La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede igualmente pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por la prescripción extraordinaria.
1144. La nulidad relativa no puede declararse de oficio ni alegarse más que por la persona o personas en cuyo favor lo han establecido las leyes o por sus herederos, cesionarios o representantes; y puede subsanarse por la confirmación o ratificación del interesado o interesados, y por un lapso de cuatro años.
1145. La acción de rescisión queda extinguida desde el momento en que el contrato haya sido confirmado válidamente.
1146. La confirmación puede hacerse expresa o tácitamente. Se entenderá que hay confirmación tácita cuando, con conocimiento de la causa de la nulidad y habiendo ésta cesado, el que tuviese derecho a invocarla ejecutare un acto que implique necesariamente la voluntad de renunciarla.
1147. La confirmación no necesita el concurso de aquel de los contratantes a quien no correspondiese ejercitar la acción rescisoria.
1148. La confirmación purifica el contrato de los vicios que adoleciera desde el momento de la celebración.
1149. También se extinguirá la acción de nulidad o rescisión de los contratos cuando la cosa objeto de éstos se hubiere perdido por dolo o culpa del que pudiese ejercitar aquélla.

Si la causa de la acción fuera la incapacidad de algunos de los contratantes, la pérdida de la cosa no será obstáculo para que la acción prevalezca, a menos que hubiese ocurrido por dolo o culpa del reclamante después de haber adquirido la incapacidad.

1150. Para que la confirmación expresa o tácita sea eficaz es necesario que se haga por quien tiene derecho de pedir la rescisión y que el acto de confirmación se halle exento de todo vicio de nulidad.

1151. La nulidad absoluta no podrá ser pedida ni declarada después de quince años (15) de ejecutado el acto o celebrado el contrato nulo.

La acción de rescisión sólo durará cuatro años (4). Este tiempo empezará a correr:

En los casos de intimidación o violencia, desde el día en que éstos hubiesen cesado.

En los de error o dolo o falsedad de la causa, desde la consumación del contrato.

Y cuando se refiere a contratos celebrados por menores, adultos y otras personas relativamente incapaces, desde que salieron de la tutela o curatela.

1152. La prescripción de que habla el artículo anterior refiere únicamente a las acciones relativas al patrimonio y sólo puede oponerse entre las partes que han intervenido en el acto o contrato y las que de ella tuvieran su derecho.

1153. La nulidad, ya sea absoluta o relativa, puede oponerse siempre como excepción.

1154. Declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubieren sido materia de contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes.

1155. Cuando la nulidad proceda de la incapacidad de uno de los contratantes, no está obligado el incapaz a restituir sino cuanto se enriqueció con la cosa o precio que recibiera.

1156. Cuando la nulidad provenga de ser ilícita la causa u objeto del contrato, si el hecho constituye un delito o falta común a ambos contratantes, carecerán de toda acción entre sí, y se procederá contra ellos, dándose además, a las cosas o precio que hubieren sido materia del contrato, la aplicación prevenida en el Código Penal respecto a los efectos o instrumentos del delito o falta.

Esta disposición es aplicable al caso en que sólo hubiere delito o falta de parte de uno de los contratantes; pero el no culpado podrá reclamar lo que hubiese dado, y no estará obligado a cumplir lo que hubiere prometido.

1157. Si el hecho en que consiste la causa torpe no constituye delito ni falta, se observarán las reglas siguientes:

1. cuando la culpa esté de parte de ambos contratantes, ninguno de ellos podrá repetir lo que hubiera dado en virtud del contrato, ni reclamar el incumplimiento de lo que el otro hubiese ofrecido;
2. cuando esté de parte de un solo contratante, no podrá éste repetir lo que hubiese dado a virtud del contrato, ni pedir el cumplimiento de lo que se le hubiera ofrecido. El otro, que fuera extraño a la causa torpe, podrá reclamar lo que hubiera dado sin obligación de cumplir lo que hubiera ofrecido.

1158. Sin la previa entrega o consignación de lo que debe devolver con motivo de la nulidad, no puede una parte exigir que se compela a la otra parte a la devolución de lo que le corresponde.

1159. Los efectos de la nulidad comprenden también a los terceros poseedores de la cosa, salvo lo dispuesto en los Títulos que tratan de la Prescripción y del Registro Público.
1160. Cuando dos o más personas han contratado con un tercero, la nulidad declarada a favor de una de ellas no aprovechará a las otras.
1161. Las acciones rescisorias no podrán hacerse efectivas contra terceros poseedores de buena fe sino en los expresamente señalados por la ley.

CODIGO CIVIL

LIBRO IV - TITULO IV

DEL CONTRATO DE COMPRA Y VENTA

CAPITULO I

DE LA NATURALEZA Y FORMA DE ESTE CONTRATO

1215. Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.
1216. Si el precio de la venta consistiera, parte en dinero y parte en otra cosa, se calificará el contrato por la intención manifiesta de los contratantes. No constando ésta, se tendrá por permuta si el valor de la cosa dada en parte del precio excede al del dinero o su equivalente; y por venta en el caso contrario.
1217. Para que el precio se tenga por cierto bastará que lo sea con referencia a otra cosa cierta, o que se deje se señalamiento al arbitrio de persona determinada.
- Si ésta no pudiere o no quisiere señalarlo, quedará ineficaz el contrato.
1218. También se tendrá por cierto el precio en la venta de valores, granos, líquidos y demás cosas fungibles, cuando se señale el que la cosa vendida tuviera un determinado día, bolsa o mercado, o se fije un tanto mayor o menor que el precio del día, bolsa o mercado, con tal que sea cierto.
1219. El señalamiento del precio no podrá nunca dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.
1220. La venta se perfeccionará entre comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieran convenido en la cosa objeto del contrato, y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado; pero si el contrato se refiere a bienes inmuebles o derechos hereditarios, no se perfeccionará mientras no conste por escrito con las formalidades que este Código establece.
- 1220 A. En la venta de frutos pendientes o futuros y en la de cosas muebles que puedan describirse distintamente la tradición del dominio se efectuará según las reglas generales, a menos que en el contrato se fije la época en que deba efectuarse. En este último caso no perjudicará a tercero sino desde que se tome nota del contrato en la oficina pública que designen las leyes administrativas o los reglamentos. Pero de ninguna manera perjudicará a tercero que haya adquirido sus derechos de acuerdo con las disposiciones que regulan el Registro de la Propiedad o cuando tales derechos tengan un origen anterior a la fecha de la anotación del contrato, en la forma establecida en este artículo.
1221. La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa, en el precio y en el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, dará derecho a la persona a quien se le ha hecho la promesa, para reclamar al promitente el cumplimiento de la promesa, que deberá constar por escrito cuando se trate de bienes inmuebles o derechos hereditarios.

Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto a cerca de las obligaciones y contratos en este libro.

La promesa de vender un inmueble, hecha por escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad, constituye una limitación dominio en virtud de la cual el promitente no podrá enajenar el inmueble mientras no sea cancelada la inscripción de la promesa, ni gravarlo sin el consentimiento del presunto comprador.

¹ La promesa de venta no podrá estipularse por un tiempo mayor de 4 años.

¹ Declarado inexecutable mediante fallo de la Corte Suprema de Justicia de 3 de julio de 1953.

1222. El daño o provecho de la cosa vendida, después de perfeccionado el contrato, se regulará por lo dispuesto en los artículos 981 y 1068.

Esta regla se aplicará a la venta de las cosas fungibles, hecha aisladamente y por un solo precio, o sin consideración a su peso, número o medida.

Si las cosas fungibles se vendieren por un precio fijado con relación al peso, número o medida, no se imputará el riesgo al comprador hasta que se hayan pesado, contado o medido, a no ser que éste se haya constituido en mora.

1223. La venta hecha a calidad de ensayo o prueba de la cosa vendida, y la venta de las cosas que es costumbre gustar o probar antes de recibirlas, se presumirán hechas siempre bajo condición suspensiva.

1224. Si hubiesen mediadas arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas o el vendedor a devolverlas duplicadas.

1225. Los gastos de otorgamiento de escritura, de registro y los demás posteriores a la venta serán de cuenta de vendedor y comprador, por partes iguales, salvo pacto en contrario.

1226. La enajenación forzosa por causa de utilidad pública se exigirá por los motivos que establezcan el Código Judicial y las leyes especiales que se expidan sobre ese particular.

1227. La venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extinga por el lapso del tiempo. Tratándose de bienes inmuebles, la venta de cosa ajena es nula.

CAPITULO II

DE LA CAPACIDAD PARA COMPRAR O VENDER

1228. Podrán celebrar el contrato de compra y venta todas las personas a quienes este Código autoriza para obligarse, salvo las modificaciones contenidas en el artículo siguiente-

1229. No podrán adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por sí ni por persona intermediaria:

1. el tutor o curador, los bienes de la persona o personas que estén bajo su tutela o que administren, según caso;
2. los albaceas, los bienes confiados a su cargo;
3. los mandatarios, los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados;
4. los empleados públicos, los bienes del Estado, de los municipios, y de los establecimientos también públicos, de cuya administración estuviesen encargados

Esta disposición regirá para los jueces y peritos que de cualquier modo intervinieren en la venta.

5. los magistrados, jueces, individuos del Ministerio Público y empleados de tribunales, los bienes y derechos que estuviesen en litigio ante el tribunal en cuya jurisdicción o territorio ejercieren sus respectivas funciones, extendiéndose esta prohibición al acto de adquirir por cesión.

Se exceptuarán de esta regla el caso en que se trate de acciones hereditarias entre coherederos, o de cesión de pago de créditos, o de garantía de los bienes que posean.

La prohibición contenida en el numeral 5 comprenderá a los abogados respecto a los bienes y derechos que fueren objeto de un litigio en que intervengan por su profesión y oficio.

CAPITULO III

DE LOS EFECTOS DEL CONTRATO DE COMPRA Y VENTA CUANDO SE HA PERDIDO LA COSA VENDIDA

1230. Si al tiempo de celebrarse la venta se hubiese perdido en su totalidad la cosa objeto de la misma, quedará sin efecto el contrato.

Pero si se hubiese perdido sólo en parte, el comprador podrá optar entre desistir del contrato o reclamar la parte existente, abonando su precio en proporción al total convenido.

CAPITULO IV

DE LAS OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Sección Primera

Disposición General

1231. El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta.

Sección Segunda

De la entrega de la cosa vendida

1232. Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el registro de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, siempre que se trate de bienes inmuebles, el otorgamiento cuando se refiere a bienes muebles, si de la misma escritura no resultare o se dedujera claramente lo contrario.
1233. Fuera de los casos que expresa el artículo precedente, la entrega de los bienes muebles se efectuará: por la entrega de las llaves del lugar o sitio donde se hallan almacenados o guardados; y por el solo acuerdo o conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta, o si éste la tenía ya en su poder por algún otro motivo.

1230. Respecto a los bienes incorporeales, regirá lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1232. En cualquier otro caso en que éste no tenga aplicación, se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, o el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiéndolo el vendedor.
1235. Los gastos para la entrega de la cosa vendida serán de cuenta del vendedor, y los de su transporte o traslación de cargo del comprado, salvo pacto en contrario.
1236. El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida si el comprador no le ha pagado el precio o no se ha señalado en el contrato un plazo para su pago.
1237. Tampoco tendrá obligación de entregar la cosa vendida cuando se haya convenido un aplazamiento o término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador es insolvente, de tal suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio.
- Se exceptúa de esta regla el caso en que el comprador afiance pagar en el plazo convenido.
1238. El vendedor deberá entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato.
- Todos los frutos pertenecerán al comprador desde el día en que se perfeccionó el contrato.
1239. La obligación de entregar la cosa vendida, comprende la de poner en poder del comprador todo lo que exprese el contrato, mediante las reglas siguientes:
- Si la venta de bienes inmuebles se hubiese hecho a razón de un precio por unidad de medida o número, tendrá obligación el vendedor de entregar al comprador, si éste lo exige, todo cuanto se haya expresado en el contrato; pero si esto no fuere posible, podrá el comprador optar entre una rebaja proporcional del precio o la rescisión del contrato, siempre que en este último caso no baje de la décima parte de la cabida la disminución de la que se atribuyera al inmueble.
- Lo mismo se hará aunque resulte igual cabida, si alguna parte de ella no es de la calidad expresada en el contrato.
- La rescisión, en este caso, sólo tendrá lugar a voluntad del comprador cuando el menor valor de la cosa vendida exceda de la décima parte del precio convenido.
1240. Si en el caso del artículo precedente, resultare mayor cabida o número en el inmueble que los expresados en el contrato, el comprador tendrá la obligación de pagar el exceso de precio si la mayor cabida o número no pasa la vigésima parte de lo señalado en el mismo contrato; pero, si excediera de dicha vigésima parte, el comprador podrá optar entre satisfacer el mayor valor del inmueble o desistir del contrato.
1241. En la venta de un inmueble, hecha por precio alzado y no a razón de un tanto por unidad o número, no tendrá lugar el aumento o disminución del mismo, aunque resultare mayor o menor cabida o número de los expresados en el contrato.
1242. Las acciones que nacen de los tres artículos anteriores prescribirán al cabo de un año contado desde el día de la entrega.
1243. Si una misma cosa mueble se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe. Pero cuando se trate de frutos de un

inmueble adquirido ya en virtud de contrato que conste en la forma establecida en el artículo 1220 A, la propiedad se transferirá al que primero hubiese adquirido el dominio en los términos de ese artículo.

Si fuera inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente de buena fe, que antes haya inscrito en el Registro.

Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe.

Sección Tercera

Del saneamiento

1244. En virtud del saneamiento a que se refiere el artículo 1231 el vendedor responderá al comprador:

1. de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida;
2. de los vicios o defectos ocultos que tuviere.

Parágrafo Primero

Del saneamiento en caso de evicción

1245. Tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada.

El vendedor responderá de la evicción aunque nada se haya expresado en el contrato.

Los contratantes, sin embargo, podrán aumentar, disminuir o suprimir esta obligación legal del vendedor.

1246. Será nulo todo pacto que exima al vendedor de responder de la evicción, siempre que hubiere mala fe de su parte.

1247. Cuando el comprador hubiere renunciado el derecho al saneamiento para el caso de evicción, llegado que sea éste, deberá el vendedor entregar únicamente el precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, a no ser que el comprador hubiese hecho la renuncia con conocimiento de los riesgos de la evicción y sometiéndose a sus consecuencia.

1248. Cuando se haya estipulado el saneamiento, o cuando nada se haya pactado sobre este punto, si la evicción se ha realizado, tendrá el comprador derecho de exigir del vendedor:

1. la restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción, ya sea mayor o menor que el de la venta;
2. los frutos o rendimientos, si se le hubiere condenado a entregarlos al que le haya vencido en juicio;
3. las costas del pleito que ha motivado la evicción, y, en su caso, las del seguido con el vendedor, para el saneamiento.
4. los gastos del contrato, si los hubiere pagado el comprador, y
5. los daños e intereses y los gastos voluntarios o de puro recreo u ornato, si se vendió de mala fe.

1249. Si el comprador perdiere, por efecto de la evicción, una parte de la cosa vendida, de tal importancia con relación al todo que sin dicha parte no la hubiera comprado, podrá exigir la rescisión del contrato; pero con la obligación de devolver la cosa sin más gravámenes que los que tuviese al adquirirla.
- Esto mismo se observará cuando se vendiesen dos o más cosas conjuntamente por un precio alzado, o particular para cada una de ellas, si constase claramente que el comprador no habría comprado la una sin la otra.
1250. El saneamiento no podrá exigirse hasta que haya recaído sentencia firme, por la que se condene al comprador a la pérdida de la cosa adquirida o de parte de la misma.
1251. El vendedor estará obligado al saneamiento que corresponda, siempre que resulte probado que se le notificó la demanda de evicción a instancia del comprador. Faltando la notificación, el vendedor no estará obligado al saneamiento.
1252. Si la finca vendida estuviere gravada, sin mencionarlo la escritura, con alguna carga o servidumbre no aparente, de tal naturaleza que deba presumirse no la había adquirido el comprador si la hubiera conocido, podrá pedir la rescisión del contrato, a no ser que prefiera la indemnización correspondiente. Durante un año, a contar desde el otorgamiento de la escritura, podrá el comprador ejercitar la acción rescisoria o solicitar la indemnización.
- Transcurrido el año, sólo podrá reclamar la indemnización dentro de un período igual, a contar desde el día en que haya descubierto la carga o servidumbre.
1253. La acción de saneamiento por evicción prescribe en cuatro años; más por lo tocante a la sola restitución del precio, prescribe según las reglas generales.
- Se contará el tiempo desde la fecha de la sentencia de evicción; o si ésta no hubiere llegado a pronunciarse, desde la restitución de la cosa.

Parágrafo Segundo

Del saneamiento por los defectos o gravámenes ocultos de la cosa vendida

1254. El vendedor estará obligado al saneamiento por los defectos ocultos que tuviere la cosa vendida, si la hacen impropia para el uso a que se le destina, o si disminuyen de tal modo este uso que, de haberlos conocido el comprador, no la habría adquirido o habría dado menos precio por ella; pero no será responsable de los defectos manifiestos o que tuvieren a la vista ni tampoco de los que no lo estén, si el comprador es un perito que, por razones de su oficio o profesión, debía fácilmente conocerlos.
- 1254 A** El vendedor responde al comprador del saneamiento por los vicios y defectos de la cosa vendida aunque las ignore.
- Esta disposición no regirá cuando se haya estipulado lo contrario, y el vendedor ignorara los vicios o defectos ocultos de lo vendido.
1255. En los casos de los artículos anteriores, el comprador podrá optar entre desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, o rebajar una cantidad proporcional del precio, a juicio de peritos.

Si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no lo manifestó al comprador, tendrá éste la misma opción y además se le indemnizará de los daños y perjuicios, si optare por la rescisión.

1256. Si la cosa vendida se perdiere por efectos de los vicios ocultos, conociéndolos el vendedor, sufrirá éste la pérdida, y deberá el precio y abonar los gastos del contrato con los daños y perjuicios. Si no los conocía, debe sólo restituir el precio y abonar los gastos del contrato que hubiese pagado el vendedor.
1257. Aquel a quien se priva por sentencia firme de una cosa comprada podrá intentar contra cualquiera de los vendedores anteriores, la acción de saneamiento que contra dicho vendedor hubiera podido intentar la persona a quien éste la vendió.
1258. Si la cosa vendida tenía algún vicio oculto al tiempo de la venta, y se pierde después por caso fortuito o por culpa del comprador, podrá éste reclamar del vendedor el precio que pagó, con la rebaja del valor que la cosa tenía al tiempo de perderse.

Si el vendedor obró de mala fe, deberá abonar al comprador los daños e intereses.

1259. en las ventas judiciales nunca habrá lugar a responsabilidad por daños y perjuicios; pero sí a todos los demás dispuestos en los artículos anteriores.
1260. Las acciones que emanan de lo dispuesto en los cinco artículos anteriores precedentes se extinguirán al cabo de un año de contado desde la entrega de la cosa vendida.
1261. Vendiéndonse dos o más animales juntamente, sea en un precio alzado, sea señalándolo a cada uno de ellos, el vicio redhibitorio de cada uno dará solamente lugar a su redhibición, y no a la de los otros; a no ser que aparezca en el comprador no había comprado el sano o sanos sin el vicioso.

Se presume esto último cuando se compra un tiro, yunta, pareja o juego, aunque se haya señalado un precio separado a cada uno de los animales que lo componen.

1262. Lo dispuesto en el artículo anterior respecto de la venta de animales se entiende igualmente aplicable a la de otras cosas.
1263. El saneamiento por vicios ocultos de los animales y ganados no tendrá lugar en las ventas hechas en feria o en pública subasta, ni en la de caballerías enajenadas como desecho, salvo el caso previsto en el artículo siguiente.
1264. No serán objeto de contrato de venta los ganados y animales que padezcan de enfermedades contagiosas. Cualquier contrato que se hiciere respecto de ellos será nulo.
1265. También será nulo el contrato de venta de los ganados y animales si, expresándose en el mismo contrato el servicio o uso para que se adquieren, resultaren inútiles para prestarlo.
1266. Cuando el vicio oculto de los animales, aunque se haya practicado reconocimiento facultativo, sea de tal naturaleza que no basten los conocimientos periciales para su descubrimiento, se reputará redhibitorio. Pero si el profesor, por ignorancia o mala fe, dejara de descubrirlo o manifestarlo, será responsable de los daños y perjuicios.
1267. La acción redhibitoria que se funde en los vicios ocultos o defectos de los animales, deberá interponerse dentro de cuarenta días, contados a partir desde el de su entrega al comprador, salvo que, por el uso en cada localidad, se hallen establecidos mayores o menores plazos.

Esta acción en las ventas de animales sólo se podrá ejercitar respecto de los vicios y defectos de los mismos que estén determinados por la ley o por los usos locales.

1268. Si el animal muriese a los tres días de comprado, será responsable el vendedor, siempre que la enfermedad que ocasionó la muerte existiera antes del contrato, a juicio de los facultativos.
1269. Resuelta la venta, el animal deberá ser devuelto en el estado en que fue vendido y entregado, siendo responsable el comprador de cualquier deterioro debido a su negligencia y que no proceda del vicio o defecto redhibitorio.
1270. En las ventas de ganados y animales con vicios redhibitorios, gozará también el comprador de la facultad expresado en el artículo 1256; pero deberá usar de ella dentro del mismo término que para el ejercicio de la acción redhibitoria queda respectivamente señalado.

CAPITULO V

DE LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

1271. El comprador está obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijado en el contrato. Si no se hubieren fijado, deberá hacerse el pago en el tiempo y lugar en que se haga la entrega de la cosa vendida.
1272. El comprador deberá intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en los tres casos siguientes:
1. si así se hubiere convenido;
 2. si la cosa vendida o entregada produce fruto o renta;
 3. si se hubiera constituido en mora, con arreglo al artículo 985.
1273. El comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviese fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria, hipotecaria o posesoria común, podrá suspender el pago del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o el peligro, no ser que afiance la devolución del precio en su caso, o se haya estipulado que, no obstante cualquiera contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado a verificar el pago.
1274. Si el vendedor tuviere fundado motivo para temer la pérdida de la cosa inmueble vendida y el precio, podrá promover inmediatamente la resolución de la venta.
Si no existiere este motivo, se observará lo dispuesto en el artículo 1009.
1275. En la venta de bienes inmuebles, aun cuando se hubiera estipulado que por falta de pago del precio en el tiempo convenido tendrá lugar de pleno derecho la resolución del contrato, el comprador podrá pagar aún después de expirado el término, ínterin (sic) no haya sido requerido judicialmente. Hecho el requerimiento, el juez no podrá concederle nuevo término.

Respecto de los bienes mueble, la resolución de la venta tendrá lugar de pleno derecho en interés del vendedor, cuando el comprador, antes de vencer el término fijado para la entrega de la cosa, no se haya

presentado a recibirla, o presentándose, no haya ofrecido al mismo tiempo el precio, salvo que para el pago de éste se hubiese pactado mayor dilación.

CAPITULO VI DE LA RESOLUCIÓN DE LA VENTA

1276. La venta se resuelve por las mismas causas que todas las obligaciones, además por las expresadas en los Capítulos anteriores.
1277. Es prohibido el pacto de retroventa.

CAPITULO VII DE LA TRANSMISIÓN DE CRÉDITOS Y DEMAS DERECHOS INCORPORALES

1278. La cesión de un crédito, derecho o acción no surtirá efecto contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta de conformidad con lo que dispone el Código Judicial.

Si se refiere a un inmueble, desde la fecha de su inscripción en el Registro Público.

1279. El deudor que antes de tener conocimiento de la cesión satisfaga al acreedor, quedará libre de la obligación.
1280. La venta o cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como la fianza, hipoteca, prenda o privilegios.
1281. El vendedor de buena fe responderá de la existencia y legitimidad del crédito al tiempo de la venta, a no ser que se haya vendido como dudoso; pero no de la solvencia del deudor, a menos de haberse estipulado expresamente, o de que la insolvencia fuere anterior y pública.

Aún en estos casos sólo responderá del precio recibido, reembolsando además al comprador:

1. los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta;
2. los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.

El vendedor de mala fe responderá siempre del pago de todos los gastos y de los daños y perjuicios.

1282. Cuando el cedente de buena fe hubiese hecho responsable de la solvencia al deudor, y los contratantes no hubiesen estipulado nada sobre la duración de la responsabilidad, durará ésta sólo un año, contado desde la cesión del crédito, si estaba ya vencido el plazo.

Si el crédito fuere pagadero en términos o plazo todavía no vencido, la responsabilidad cesará un año después del vencimiento.

Si el crédito consistiere en una renta perpetua, la responsabilidad se extinguirá a los diez años, contados desde la fecha de la cesión.

1283. El que venda una herencia sin enumerar las cosas de que se compone, sólo estará obligado a responder de su cualidad de heredero.

1284. El que venda alzadamente o en globo la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos, cumplirá con responder de la legitimidad del todo en general; pero no estará obligado al saneamiento de cada una de las partes de que se componga, salvo en el caso de evicción del todo o de la mayor parte.
1285. Si el vendedor se hubiese aprovechado de algunos frutos o hubiese percibido alguna cosa de la herencia que vendiere, deberá abonarlos al comprador, si no se hubiese pactado lo contrario.
1286. El comprador deberá por su parte, satisfacer al vendedor todo lo que éste haya pagado por las deudas y cargas de la herencia y por los créditos que tenga contra la misma, salvo pacto en contrario.
1287. Vendíéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlos, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se hubieren ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fue satisfecho.
- Se tendrá por litigioso un crédito desde que se conteste la demanda relativa al mismo.
- El deudor no puede oponer al cesionario el beneficio que por el artículo precedente se le concede, después de transcurridos nueve días desde la notificación del decreto en que se manda a ejecutar la sentencia.
1288. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior las cesiones o ventas hechas:
1. A un coheredero o condueño del derecho cedido;
 2. A un acreedor en pago de su crédito;
 3. Al poseedor de una finca sujeta al derecho litigioso que se ceda.

CAPITULO VIII

DISPOSICIÓN GENERAL

1289. Todo lo dispuesto en este Título se entiende con sujeción a lo que respecto de bienes inmuebles se determina en el Título de Registro Público.

CODIGO CIVIL
LIBRO IV - TITULO V
DE LA PERMUTA

- 1290.** La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra.
- 1291.** Si uno de los contratantes hubiese recibido la cosa que se le prometió en permuta, y acreditase que no era propia del que la dio, no podrá ser obligado a entregar la que él ofreció en cambio, y cumplirá con devolver la que recibió.
- 1292.** El que pierda por evicción la cosa recibida en permuta, podrá optar entre recuperar la que dio a cambio, o reclamar la indemnización de daños y perjuicios; pero sólo podrá usar del derecho a recuperar la cosa que él entregó mientras ésta subsista en poder del otro permutante, y sin perjuicio de los derechos adquiridos entretanto sobre ella con buena fe por un tercero.
- 1293.** En todo lo que no se halle especialmente determinado en este Título, la permuta se regirá por las disposiciones concernientes a la venta.

LIBRO IV - TITULO VI
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

- 1294.** El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras, o servicios.
- 1295.** En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.
- 1296.** En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto.
- 1297.** Los bienes fungibles no pueden ser materia de este contrato.

CAPÍTULO II
DE LOS ARRENDAMIENTOS DE FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS
Sección Primera
Disposiciones generales

- 1298.** Se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar.
- 1299.** Cuando hubiere comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal, y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule.

1300. El padre y el tutor respecto de los bienes del hijo menor y el administrador de bienes que no tenga poder especial, no podrán dar en arrendamiento los predios rústicos por más de cinco años ni los urbanos por más de tres años, ni por más número de años que los que falten al menor para llegar a los veintiuno.

1301. Con relación a terceros, no surtirán efectos los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro Público.

1302. Cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar, en todo o en parte, la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador.

1303. Sin perjuicio de su obligación para con el arrendador, queda el subarrendatario obligado a favor del arrendador por todos los actos que se refieran al uso y conservación de la cosa arrendada, en la forma pactada entre el arrendador y el arrendatario.

1304. El subarrendatario queda también obligado para con el arrendador por el importe del precio convenido en el subarriendo que se halle debiendo al tiempo del requerimiento, considerando no hechos los pagos adelantados, a no haberlos verificado con arreglo a la costumbre.

1305. Si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justo precio de peritos, y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y el arrendatario por partes iguales.

Sección Segunda

De los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario

1306. El arrendador está obligado:

1. a entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato;
2. a hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada;
3. a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

1307. El arrendatario está obligado:

1. a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos;
2. a usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y en defecto de pacto para usar la cosa arrendada se seguirá la costumbre del lugar;
3. a pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato, salvo pacto en contrario.

1308. Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente.

1309. El arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada.

1310. Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente en la cosa arrendada, que no pueda diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra aunque le sea muy molestos, y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca.

Si la reparación dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio de arriendo a proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado.

Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede éste rescindir el contrato.

1311. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada.

También está obligado a poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el numeral 2 del artículo 1306.

En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

1312. El arrendador está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

No existe perturbación de hecho cuando el tercero, ya sean autoridades administrativas o ya un particular, ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde.

1313. El arrendatario debe devolver la finca al concluir el arriendo tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

1314. A falta de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

1315. El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya o de las personas de su familia o que de él dependan.

1316. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento.

1317. Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1329 y 1333, a menos que haya precedido requerimiento.

1318. En el caso de tácita reconducción, cesan respecto de ella, las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal.

1319. Si se pierde la cosa arrendada, o alguno de los contratantes falta al cumplimiento de lo estipulado, se observará lo dispuesto en los artículos 1068 y 1069.

1068. Quedará extinguida la obligación que consista en entregar una cosa determinada cuando ésta se perdiere o destruyere sin culpa del deudor y antes de haberse éste constituido en mora.

1069. Siempre que la cosa se hubiese perdido en poder del deudor, se presumirá que la pérdida ocurrió por su culpa y no por caso fortuito, salvo prueba en contrario y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 981.

1320. El arrendador podrá pedir el lanzamiento del arrendatario por alguna de las causas siguientes:

1. haber expirado el término convencional del arrendamiento o el término del desahucio;
2. falta de pago del precio convenido.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, pedir junto con el lanzamiento, la retención de todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y de todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba en contrario.

1321. El arrendador puede pedir la rescisión del contrato de arrendamiento por alguna de las causas siguientes:

1. infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato;
2. destinar la cosa arrendada a uso o servicio no pactado que la desmerecer y no sujetarse en uso a los que se disponen el numeral 2 del artículo 1307.

1322. Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo o si el tiempo no es determinado para el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo sino desahuciendo a la otra, esto es, notificándose anticipadamente.

La anticipación se ajustará al período o medida de tiempo que regule los pagos. Si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes.

El desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período.

1323. Fuera de los casos mencionados en los artículos 1320 y 1321, tendrá el arrendatario derecho a aprovechar los términos establecidos en los artículos 1329 y 1333.

1324. El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en el Título del Registro Público.

Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha del año corriente, y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

1325. El arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario.

1326. Si nada se hubiese pactado sobre el lugar y tiempo del pago del arrendamiento, se estará, en cuanto al lugar, a lo dispuesto en el artículo 1058, y, en cuanto al tiempo, a la costumbre del lugar.

Sección Tercera

Disposiciones especiales para arrendamiento de predios rústicos.

1327. El arrendatario no tendrá derecho a rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios; pero sí, en caso de pérdida de la mitad de los frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, salvo siempre el pacto especial contrario.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido prever.

1328. Tampoco tiene el arrendatario derecho a rebaja de la renta cuando los frutos se han perdido después de estar separados de su raíz o tronco.

1329. El arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos.

El de tierras de labrantías, divididas en dos o más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean estas.

1330. El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente; y, recíprocamente, el entrante tiene la obligación de permitir al colono saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo a la costumbre del lugar.

1331. El arrendamiento por aparcerías de tierras de labor, ganados de cría o establecimientos fabriles o industriales, se registrará por las disposiciones relativas al contrato de sociedad y por las estipulaciones de las partes, y, en su defecto, por la costumbre del lugar.

Sección Cuarta

Disposiciones especiales para arrendamiento de predios urbanos.

1332. En defecto de pacto especial, se estará a la costumbre del lugar para las reparaciones de predios urbanos que deban ser de cuenta del propietario. En casos de duda se entenderán de cargo de éste.

1333. Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.

1334. Cuando el arrendador de una casa o de parte de ella, destinada a la habitación de una familia o de una tienda, o almacén, o establecimiento industrial, arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada.

CODIGO CIVIL
LIBRO IV - TITULO VIII
DEL MANDATO
CAPÍTULO I

DE LA NATURALEZA, FORMA Y ESPECIE DEL MANDATO

1400. Por el contrato de mandato se obliga una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra.

1401. El mandato puede ser expreso o tácito.

El expreso puede darse por instrumento público o privado y aun de palabra, con sujeción a lo dispuesto en casos especiales.

La aceptación puede ser también expresa o tácita, deducida esta última de los actos del mandatario. Conc. 1131 C.C.

1402. A falta de pacto en contrario el mandato se supone gratuito.

Esto no obstante, si el mandatario tiene por ocupación el desempeño de servicios de la especie a que se refiere el mandato, se presume la obligación de retribuirlos.

1403. El mandato es general o especial.

El primero comprende todos los negocios del mandante.

El segundo uno o más negocios determinados.

1404. El mandato concebido en términos generales, no comprende más de los actos de administración.

Para transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio, se necesita mandato expreso.

La facultad de transigir no autoriza para comprometer en árbitros o amigables compondores.

1405. El mandatario no puede traspasar los límites del mandato.

1406. No se consideran traspasados los límites del mandato si fuese cumplido de una manera más ventajosa para el mandante que la señalada por éste.

1407. El menor emancipado puede ser mandatario; pero el mandante sólo tendrá acción contra él en conformidad a lo dispuesto respecto a las obligaciones de los menores.

1408. Cuando el mandatario obra en su propio nombre, el mandante no tiene acción contra las personas con quienes el mandatario ha contratado, ni éstas tampoco contra el mandante.

En este caso el mandatario es obligado directamente en favor de la persona con quien ha contratado, como si el asunto fuera personal suyo. Exceptúase el caso en que se trate de cosas propias del mandante.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de las acciones entre mandante y mandatario.

CAPÍTULO II

DE LAS OBLIGACIONES DEL MANDATARIO

1409. El mandatario queda obligado a cumplir el mandato, y responde de los daños y perjuicios, que de no ejecutarlos, se ocasionen al mandante.

Debe también acabar el negocio que ya estuviese comenzado al morir el mandante, si hubiese peligro en la tardanza.

1410. En la ejecución del mandato ha de arreglarse el mandatario a las instrucciones del mandante.

A falta de ellas, hará todo lo que, según la naturaleza del negocio, haría un buen padre de familia.

1411. Todo mandatario está obligado a dar cuenta de sus operaciones y a abonar al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato, aun cuando lo recibido no se debiera al segundo.

1412. El mandatario puede nombrar sustitutos si el mandante no se lo ha prohibido; pero responde de las gestiones de los sustitutos:

1. cuando no se le dio facultad para nombrarlos;
2. cuando se le dio esa facultad, pero sin designar la persona, y el nombrado era notoriamente incapaz o insolvente.

Lo hecho por el sustituto nombrado contra la prohibición del mandante será nulo

1413. En los casos comprendidos en los dos números del artículo anterior puede además el mandante dirigir su acción contra el sustituto.

1414. La responsabilidad de dos o más mandatarios, aunque hayan sido instituidos simultáneamente, no es solidaria, si no se ha expresado así.

1415. El mandatario debe intereses de las cantidades que aplicó a usos propios desde el día en que lo hizo, y de las que quede debiendo después de fenecido el mandato, desde que se haya constituido en mora.

1416. El mandatario que obre en concepto de tal no es responsable personalmente a la parte con quien contrata, si no cuando se obliga a ello expresamente o traspasa los límites del mandato sin darle conocimiento suficiente de sus poderes.

1417. El mandatario es responsable no solamente de dolo, sino también de la culpa, que deberá estimarse con más o menos rigor por los tribunales, según que el mandato haya sido o no retribuido.

CAPÍTULO III

DE LAS OBLIGACIONES DEL MANDANTE

1418. El mandante debe cumplir todas las obligaciones que el mandatario haya contraído dentro de los límites del mandato.

En lo que el mandatario se haya excedido, no queda obligado el mandante sino cuando lo ratifica expresa o tácitamente.

1419. El mandante debe anticipar al mandatario si éste lo pide, las cantidades necesarias para la ejecución del mandato.

Si el mandatario las hubiere anticipado, debe reembolsarlas el mandante aunque el negocio no haya salido bien, con tal que esté exento de culpa el mandatario.

El reembolso comprenderá intereses de la cantidad anticipada, a contar desde el día en que se hizo la anticipación.

1420. Debe también el mandante indemnizar al mandatario de todos los daños y perjuicios que directamente le haya causado el cumplimiento del mandato, sin culpa ni imprudencia del mismo mandatario.

1421. El mandatario podrá retener en prenda las cosas que son objeto del mandato hasta que el mandante realice la indemnización y reembolso de que tratan los dos artículos anteriores. Conc. 1473 C.C.

1422. Si dos o más personas han nombrado un mandatario para un negocio común, le quedan obligadas solidariamente para todos los efectos del mandato.

CAPÍTULO IV

DE LOS MODOS DE ACABARSE EL MANDATO

1423. El mandato se acaba:

1. por su revocación;
2. por la renuncia del mandatario;
3. por la muerte, interdicción judicial, quiebra o insolvencia del mandante o del mandatario.

1424. El mandante puede revocar el mandato a su voluntad y compeler al mandatario a la devolución del documento en que conste el mandato.

1425. Cuando el mandato se haya dado para contratar con determinadas personas, su revocación no puede perjudicar a éstas si no se les ha hecho saber.

1426. El nombramiento del nuevo mandatario para el mismo negocio produce la revocación del mandato anterior desde el día en que se hizo saber al que lo había recibido, salvo lo dispuesto en el artículo que precede.

1427. El mandatario puede renunciar al mandato poniéndolo en conocimiento del mandante. Si éste sufriese perjuicios por la renuncia, deberá indemnizarle de ellos el mandatario, a menos que funde su renuncia en la imposibilidad de continuar desempeñando el mandato sin grave detrimento suyo.

1428. El mandatario, aunque renuncie al mandato con justa causa, debe continuar su gestión hasta que el mandante haya podido tomar las disposiciones necesarias para ocurrir a esta falta.

1429. Lo hecho por el mandatario ignorando la muerte del mandante u otra cualquiera de las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe.

1430. En el caso de morir el mandatario, deberán sus herederos ponerlo en conocimiento del mandante y proveer entretanto a los que las circunstancias exijan en interés de éste.

CODIGO CIVIL

LIBRO IV - TITULO XIV

DE LOS CONTRATOS DE PRENDA, HIPOTECA Y ANTICRESIS

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES COMUNES A LA PRENDA Y A LA HIPOTECA

1548. son requisitos esenciales a los contratos de prenda e hipoteca:

1. que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal;
2. que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca;
3. que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan libre disposición de sus bienes o, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizados al efecto.

Las terceras personas extrañas a la obligación principal pueden asegurar ésta, pignorando o hipotecando sus propios bienes.

1549. Es también de esencia de estos contratos que, vencida la obligación principal, pueden ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor.

1550. El acreedor no puede apropiarse las cosas dadas en prenda o hipoteca, ni disponer de ellas.

1551. La prenda o la hipoteca son indivisibles, aunque la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor.

No podrá, por tanto, el heredero del deudor que haya pagado parte de la deuda, pedir que se extinga proporcionalmente la prenda o la hipoteca mientras la deuda no haya sido satisfecha por completo.

Tampoco podrá el heredero del acreedor que recibió su parte de la deuda devolver la prenda ni cancelar la hipoteca en perjuicio de los demás herederos que no hayan sido satisfechos.

Se exceptúa de estas disposiciones el caso en que, siendo varias las cosas dadas en hipoteca o prenda, cada una de ellas garantice solamente una porción determinada del crédito.

El deudor, en este caso, tendrá derecho a que se extinga la prenda o la hipoteca a medida que satisfaga la parte de deuda de que cada cosa que responda especialmente.

1552. Los contratos de prenda e hipoteca pueden asegurar toda clase de obligaciones, ya sean puras, ya estén sujetas a condición suspensiva o resolutoria.

1553. La promesa de constituir prenda o hipoteca sólo produce acción personal entre los contratantes, sin perjuicio de la responsabilidad criminal en que incurriere el que defraudase a otro ofreciendo en prenda o hipoteca como libres las cosas que sabía estaban gravadas, o fingiéndose dueño de las que no le pertenecen.

CAPÍTULO II

DE LA PRENDA

1554. Además de los requisitos exigidos en el artículo 1548 se necesita, para constituir el contrato de prenda, que se dé la tenencia de ésta al acreedor o a un tercero de común acuerdo.

1554a. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, cuando la prenda consiste en semovientes podrá pactarse que el dueño conserve la tenencia de la misma con las condiciones y limitaciones que se establezcan; pero, para que la prenda así constituida produzca efecto contra tercero, será necesario que los semovientes dados en prenda se marquen con un ferrete especial y que el contrato en que se constituya dicha prenda se inscriba en el Registro Mercantil.

1555. Pueden darse en prenda todas las cosas muebles que estén en el comercio, con tal que sean susceptibles de posesión.

1556. No surtirá efecto la prenda contra tercero si no consta la certeza de la fecha en instrumento público o de la manera que establece el artículo 882 del Código Judicial.

1557. La prenda no garantiza más obligaciones que aquellas para cuya seguridad fue constituida, salvo convenio expreso en contrario.

1558. El acreedor debe cuidar de la cosa dada en prenda con la diligencia de un buen padre de familia; tiene derecho al abono de los gastos hechos para su conservación, y responde de su pérdida o deterioro, conforme a las disposiciones de este Código.

1559. Si la prenda produce intereses, compensará el acreedor los que perciba con los que le deben; y, si no se le deben, o en cuanto excedan de los legítimamente debidos, los imputará al capital.

1560. Mientras no llegue el caso de ser expropiado de la cosa dada en prenda, el deudor sigue siendo dueño de ella.

Esto no obstante, el acreedor podrá ejercitar las acciones que competan al dueño de la cosa pignorada para reclamarla o defenderla contra tercero.

1561. El acreedor no podrá usar la cosa dada en prenda sin autorización del dueño, y si lo hiciere o abusare de ella en otro concepto, puede el segundo que se la constituya en depósito.

1562. No puede el deudor pedir la restitución de la prenda contra la voluntad del acreedor mientras no pague la deuda y sus intereses, con las expensas en su caso.

1563. El acreedor a quien oportunamente no hubiese sido satisfecho su crédito, podrá proceder a la enajenación de la prenda en la forma prevenida por el Código Judicial.

Si la prenda consistiere en valores cotizables, se venderán de acuerdo con lo establecido en el Código de Comercio.

1564. Respecto de los Montes de Piedad y demás establecimientos oficiales que presten sobre prenda, se observarán las leyes y reglamentos especiales que les conciernen, y subsidiariamente las disposiciones de este Título.

1565. Se reputan prenda y se regirán por las disposiciones de este Capítulo los equipajes y demás efectos introducidos en hoteles o posadas para responder a favor del propietario, del alojamiento y demás gastos de los huéspedes.

CAPÍTULO III
DE LA HIPOTECA
Sección Primera

De las hipotecas en general

1566. Las hipotecas sujetan directa o inmediatamente los bienes sobre que se imponen, al cumplimiento de las obligaciones para cuya seguridad se constituyen, cualquiera sea su poseedor.

Las hipotecas son voluntarios o legales.

1567. Sólo podrán ser hipotecados:

1. los bienes inmuebles;
2. los derechos reales enajenables, con arreglo a las leyes, impuestos sobre bienes de aquella clase;
3. los bienes muebles susceptibles de ser específicamente determinados o individualizados y de ser descritos a suficiencia.

1568. Podrán hipotecarse, pero con las restricciones que a continuación se expresan:

1. el edificio construido en suelo ajeno, el cual, si se hipoteca por el que lo construyó, será sin perjuicio del derecho del propietario del terreno, y entendiéndose sujeto a tal gravamen solamente el derecho que el mismo que edificó tuviere sobre lo edificado;
2. el derecho de percibir los frutos en el usufructo, pero quedando extinguido la hipoteca, cuando concluya el mismo usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Si concluyere por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido a no mediar el hecho que le puso fin;
3. la mera propiedad, en cuyo caso, si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no sólo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá también al mismo usufructo como no se haya pactado lo contrario;
4. los bienes anteriormente hipotecados, aunque lo estén con el pacto de no volverlos a hipotecar, quedando siempre a salvo la prelación que tuviere para cobrar su crédito aquel a cuyo favor este constituida y registrada la primera hipoteca;
5. los derechos de superficie, pastos, aguas, leñas y otros semejantes de naturaleza real, siempre que quede a salvo el de los demás participes en la propiedad;
6. los ferrocarriles, tranvías, canales, puertos, elevadores, depósitos, desagües, cloacas, subterráneos, urbanización, alumbrado eléctrico o de gas, telégrafos, teléfonos y otras obras destinadas al servicio público o privado, las concesiones que para la construcción o explotación de esas obras hayan hecho el gobierno o los municipios por diez años o más, y los edificios o terrenos que, no están directa o exclusivamente destinados al referido servicio, pertenezcan al dominio particular, si bien se hallan agregados a aquellas obras, pero quedando pendiente la hipoteca, en el primer caso, de la resolución del derecho del concesionario;
7. los bienes pertenecientes a personas que no tienen libre disposición de ellos, en los casos y con las formalidades que prescriben las leyes para su enajenación;

8. el derecho de hipoteca voluntaria, pero quedando pendiente la que se constituya sobre el de la resolución del mismo derecho;
9. los bienes litigiosos, si la demanda origen del pleito se ha anotado previamente o si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenía conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los dos casos, la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito, sin que pueda perjudicar los derechos de los interesados en el mismo fuera del hipotecante.

1569. No se podrá hipotecar:

1. los frutos y rentas pendientes, con separación del predio que los produzca;
2. los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, bien para su adorno o comodidad, o bien para el servicio de alguna industria, a no ser que se hipotequen juntamente con dichos edificios;
3. los títulos de la deuda del Estado, de los municipios, y las obligaciones y acciones de bancos, empresas o compañías de cualquiera especie;
4. el derecho real en cosas que, aun cuando se deban poseer en el futuro, no estén aún inscritas a favor del que tenga derecho a poseer;
5. las servidumbres, a menos que se hipotequen juntamente con el predio dominante, y exceptuándose en todo caso la de aguas, la cual podrá ser hipotecada;
6. el uso y la habitación;
7. las minas, mientras no se haya obtenido el título de la concesión definitiva, aunque estén situadas en terreno propio.

1570. El poseedor de bienes sujetos a condiciones resolutorias pendientes, podrá hipotecarlos o enajenarlos, siempre que quede a salvo el derecho de los interesados en dichas condiciones, haciéndose en la inscripción expresa reserva del referido derecho.

Si la condición resolutoria pendiente afectare a la totalidad de la cosa hipotecada no se podrá ésta enajenar para hacer efectivo el crédito si no cuando dicha condición deje de cumplirse y pase el inmueble al dominio absoluto del deudor; pero los frutos a que éste tenga derecho, se aplicarán desde luego al pago del crédito.

Cuando la condición resolutoria afecte únicamente a una parte de la cosa hipotecada, deberá ésta enajenarse judicialmente con la misma condición resolutoria a que esté sujeto el dominio del deudor, y aplicándose al pago, además de los frutos a que éste tenga derecho, el precio de la venta.

Si antes de que ésta se consume adquiere el deudor el dominio absoluto de la cosa hipotecada, podrá el acreedor repetir contra ella y solicitar su enajenación para el pago.

1571. La hipoteca se extiende a las accesiones naturales, a las mejoras, a los frutos pendientes y rentas no percibidas al vencer la obligación, y al importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados, o en virtud de expropiación por causa de utilidad pública así en el caso de permanecer la finca en poder del que la hipotecó como en el de pasar a manos de un tercero.

1572. Cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito podrá determinarse la cantidad o parte de gravamen de que cada una debe responder. No Haciéndose esta determinación podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma garantizada contra cualquiera de las fincas, o contra todas ellas.

Conc. 1576 y ss, 1606 (3), 1613 C.C.

1573. Fijada en la inscripción la parte de crédito de que deba responder cada uno de los bienes hipotecados no se podrá repetir contra ellos con perjuicio de tercero, sino por la cantidad a que respectivamente estén afectos, y la que a la misma corresponda por razón de intereses, con arreglo a lo prescrito en los anteriores artículos.

1574. Lo dispuesto en el artículo anterior se entenderá sin perjuicio de que, si la hipoteca no alcanzare a cubrir la totalidad del crédito, puede el acreedor repetir por la diferencia contra las demás fincas hipotecadas que conserve el deudor en su poder; pero sin prelación en cuanto a dicha diferencia sobre los que después de inscrita la hipoteca, hayan adquirido algún derecho real en las mismas fincas.

1575. La hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos.

1576. Si una finca se dividiere en dos o más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribución, podrá, repetir el acreedor por la totalidad de la suma garantizada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera, o contra todas a la vez.

1577. Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas, y pagada la parte del mismo crédito con que estuviere gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel a quien interese, la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a la misma finca. Si la parte de crédito pagado se pudiera aplicar a la liberación de una o de otra de las fincas gravadas, por no ser inferior al importe de la responsabilidad especial de cada una, el deudor elegirá la que haya de quedar libre.

1578. cuando sea una la finca hipotecada, o cuando siendo varias no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir alguno de los casos previstos en los artículos 1572 y 1576, no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho.

1579. La hipoteca constituida por el que no tenga derecho para constituirla según el Registro, no se convalecerá aunque el constituyente adquiriera después dicho derecho.

Se exceptúa el caso de que en una misma escritura se adquiriera ese derecho y se constituya la hipoteca.

1580. el acreedor podrá reclamar del tercer poseedor de los bienes hipotecados el pago de la parte de crédito asegurada con los que aquel posee, si al vencimiento del plazo no lo verifica el deudor después de requerido judicialmente.

1581. Requerido el tercer poseedor, deberá verificar el pago del crédito con los intereses correspondientes, o desamparar los bienes hipotecados.

1582. Si el tercer poseedor no paga ni desampara los bienes, será responsable con los suyos propios, además de los hipotecados, de los intereses devengados desde el requerimiento y de las costas judiciales a que por su morosidad

diera lugar. En el caso de que el tercer poseedor desampare los bienes hipotecados, se considerarán éstos en poder del deudor, a fin de que pueda dirigirse contra los mismos el procedimiento ejecutivo.

1583. Lo dispuesto en los tres artículos anteriores será igualmente aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o de los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligación.

1584. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar la finca hipotecada y aun quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador, con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviera satisfecha, la cual, con los intereses, se deducirá del precio. Si el comprador no quisiere la finca con esta carga, se depositará su importe con los intereses que le correspondan, para que sea pagado al acreedor al vencimiento de los plazos pendientes

1585. Se considerará también como tercer poseedor, para los efectos de los artículos 1580 y 1581, el que hubiere adquirido solamente el usufructo o el dominio útil de la finca hipotecada, o bien la propiedad o el dominio directo, quedando en el deudor el derecho correlativo.

Si hubiere más de un tercer poseedor por hallarse en una persona la propiedad o el dominio directo, y en otra el usufructo o el dominio útil, se entenderá con ambas el requerimiento.

1586. La acción hipotecaria prescribe junto con la obligación a que accede.

1587. Las inscripciones y cancelaciones de las hipotecas se sujetarán a las reglas establecidas en el Título de Registro Público, para las inscripciones y cancelaciones en general, sin perjuicio de las especiales contenidas en este Capítulo.

Sección Segunda

De las hipotecas voluntarias

1588. Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes, o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre las que se constituyen.

1589. DEROGADO por art. 2 de la Ley 43 de 13 de marzo de 1925.

1590. Los que tienen la facultad de constituir hipotecas voluntarias, podrán hacerlo por sí o por medio de apoderado con facultad especial para hipotecar.

1591. La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero, desde su inscripción, si la obligación llega a contraerse o la condición a cumplirse.

Si la obligación asegurada estuviere sujeta a condición resolutoria inscrita, surtirá la hipoteca su efecto en cuanto al tercero, hasta que se haga constar en el Registro el cumplimiento de la condición.

1592. Cuando se contraiga la obligación futura o se cumpla la condición suspensiva de que trata el párrafo primero del artículo anterior, deberán los interesados hacerlo constar así por medio de una nota al margen de la inscripción hipotecaria sin cuyo requisito no podrá aprovechar ni perjudicar a tercero la hipoteca constituida.

1593. Todo hecho o convenio entre las partes que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago, la compensación, la espera, el pacto o promesa de no pedir, la novación del contrato primitivo y la transacción o compromiso, no surtirá efecto contra tercero como no se haga constar en el Registro por medio de una inscripción nueva, de una cancelación total o parcial o de una nota marginal, según los casos.

1594. No se considerará asegurado con la hipoteca el interés del préstamo sino cuando la estipulación y cuantía de dicho interés resulten de la inscripción misma.

1595. Para que las hipotecas voluntarias puedan perjudicar a tercero, se requiere:

1. que se haya convenido o mandado a constituir en escritura pública;
2. que la escritura se haya inscrito en el Registro Público.

1596. El acreedor hipotecario podrá repetir contra los bienes hipotecados por el pago de los intereses vencidos, cualquiera que sea la época en que deba verificarse el reintegro del capital; más si hubiere un tercero interesado en dichos bienes, a quien pueda perjudicar la repetición, no podrá exceder la cantidad que por ella se reclame de la correspondiente a los créditos vencidos hasta la fecha del plazo señalado en la obligación.

1597. Las inscripciones de hipotecas voluntarias sólo podrán ser canceladas en la forma prevenida en el artículo 1784. Si no se prestaren a la cancelación los que deban hacerla, podrá decretarse judicialmente.

1598. El crédito hipotecario puede enajenarse o cederse a un tercero, en todo o en parte, siempre que se haga en escritura pública, de que se dé conocimiento al deudor y que se inscriba en el Registro.

El deudor no quedará obligado por dicho contrato a más que lo estuviere por el suyo.

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.

Si la hipoteca se ha constituido para garantizar obligaciones transferibles por endoso o títulos al portador, el derecho hipotecario se entenderá transferido con la obligación o con el título, sin necesidad de dar de ello conocimiento al deudor, ni de hacerse constar la transferencia en el Registro.

1599. Si en los casos en que deba hacerse se omite dar conocimiento al deudor de la cesión del crédito hipotecario, será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta.

1600. Los derechos o créditos asegurados con hipoteca legal no podrán cederse sino cuando haya llegado el caso de exigir su importe, y sean legalmente capaces para enajenarlos las personas que los tengan a su favor.

1601. La hipoteca subsistirá en cuanto a tercero, mientras no se cancele su inscripción.

1602. Es permitido renunciar a los trámites del juicio ejecutivo en el contrato de hipoteca.

Realizada la venta judicial en el caso de haberse renunciado los trámites del juicio ejecutivo, el deudor podrá hacer valer en vía ordinaria los derechos que le asistan contra el acreedor. Los derechos que le asistan a causa de la ejecución sin que por eso deje de quedar firme la venta del inmueble a favor de tercero

1603. La hipoteca de cédulas sólo podrá constituirse sobre inmuebles que no estén gravados con hipoteca común anterior. Sin embargo, la hipoteca de cédulas no impide que se constituyan otras hipotecas de la misma clase para emitir cedulas de segundo o ulterior orden, ni tampoco la constitución posterior de hipotecas comunes.

Puede constituirse hipoteca para responder de un crédito representado por cédulas, sin que nadie, ni aun el dueño del inmueble hipotecado, quede obligado personalmente al pago de la deuda. A esta clase de hipotecas son aplicables las disposiciones sobre hipoteca constituida para garantizar una obligación personal, con las modificaciones que se contienen en los siguientes artículos.

1604. Puede reemplazarse una hipoteca común con una hipoteca de cédulas, siempre que en ello estén de acuerdo deudor y acreedor y que se cancele la primera para constituir la segunda.

1605. Toda hipoteca de cédulas se constituirá haciéndola constar por escritura pública e inscribiéndola en un registro especial que para este efecto se llevará en el Registro Público. Una vez constituida e inscrita se emitirán cédulas.

1606. Las cédulas pueden emitirse en moneda nacional o extranjera. Cada cédula llevará las firmas del registrador general de la propiedad y del dueño del inmueble hipotecado o de su legítimo representante y expresará además:

1. su valor;
2. los datos correspondientes a la inscripción o inscripciones de la finca o fincas hipotecadas según consten en el Registro de la Propiedad;
3. la cantidad total que importa la hipoteca a que la cédula se refiere, y la que importen las hipotecas constituidas sobre esos mismos inmuebles para cédulas anteriores, si las hubiere;
4. la fecha y el número de la escritura pública que sirve de base a la emisión de dichas cédulas y los datos relativos a su inscripción en el Registro especial correspondiente;
5. el nombre y apellido de la persona, o la designación de la compañía o entidad, a cuyo favor se extienden; la fecha y lugar de pago;
6. cuando sean dos o más las fincas hipotecadas, podrá expresarse además la cantidad por que responde cada una de ellas, pero si así no se hiciere, no se podrá exigir la liberación de ninguno de los bienes hipotecados, aunque se hubiere pagado mayor suma de la que corresponde a la cantidad por que responden una o más de las fincas hipotecadas;
7. si el crédito devengare interés y éste no hubiere de descontarse ni de pagarse con el principal, al vencimiento de la obligación expresará también el número de cupones de intereses adheridos y la forma y lugar de su pago.

A este efecto se agregarán a cada cédula tantos cupones que sirvan de título al portador, para el cobro de los intereses vencidos, como trimestres, semestres, o años contuviere el plazo. Esos cupones expresarán el trimestre, semestre o año respectivo, la cantidad a que montan los intereses del mismo, el número de cédula y el número o números de la finca o fincas hipotecadas.

1607. La cédula hipotecaria tiene la misma fuerza y valor probatorio que el testimonio de escritura pública. Puede traspasarse por endoso en blanco, y el adquiriente puede también, aun sin llenar ese endoso ni poner uno nuevo, traspasarla a cualquier otra persona.

El endoso de cédula no constituye en responsabilidad al endosante.

1608. Sin perjuicio de la prueba en contrario, se reputará dueño de la cédula al portador de ella, siempre que tenga un endoso nominal o en blanco, que apoye tal presunción. Los endosos se reputarán también auténticos mientras no se prueba lo contrario.

1609. Para la hipoteca de cédulas no es necesario que al constituirse haya acreedor, y pueden emitirse las cédulas a favor del mismo dueño del inmueble o inmuebles hipotecados, quien, de igual manera que cualquier otra persona, puede negociarlas aún después de vencidas.

1610. en toda hipoteca de cédulas se tendrán por renunciados los trámites del juicio ejecutivo, y la base para el remate de la finca o fincas hipotecadas será el valor con que aparezcan en el Catastro, y a falta de este valor, serán justipreciadas por peritos.

1611. La hipoteca de cédulas garantiza además del capital, los intereses corrientes, los de mora y gastos de ejecución.

1612. En el caso de que la finca se desmejore hasta ser insuficiente para cubrir el valor de la hipoteca o hipotecas a quien ella responde, cualquier tenedor de cédulas puede pedir la venta, aunque el plazo no esté vencido, y con el precio de ella se hará el pago.

1613. Si el poseedor de la finca no la cuida y atiende como es debido y por ello queda expuesta a desmerecer hasta el punto de volverse insuficiente para cubrir la hipoteca o hipotecas de que responda, cualquier dueño de cédulas puede pedir que se quite al poseedor la administración de la finca y se de a otra persona.

1614. Cuando la venta o administración a que se refieren los artículos anteriores se solicite por el dueño de cédulas de un orden inferior, lo que se acuerde o resuelva no podrá perjudicar en nada las cédulas de una hipoteca anterior.

Si la ejecución se hubiere establecido para el cobro de intereses de cédulas no exigibles, el adquirente recibirá la finca con el gravamen de todas las cédulas de la misma emisión y con el de los cupones de intereses no presentados para su pago. Pero si el producto del remate fuere inferior al monto de la deuda hipotecaria, se depositará para repartirse a prorrata entre todos los coacreedores.

1615. La hipoteca de cédulas sólo se cancelará por la devolución de éstas o en virtud de fallo ejecutoriado que así lo ordene.

1616. Si la deuda no devengare intereses, el poseedor de la finca puede obtener en cualquier tiempo, antes del plazo, la cancelación de la hipoteca de cédulas consignando el valor integro de éstas.

Pero si hubiere cupones de intereses, la consignación deberá comprender, además, el valor de los cupones emitidos.

El portador de cupones de intereses, podrá exigir su importe ante el juez a cuya orden estuviere el depósito. Seis meses después del último vencimiento posterior a la consignación se entregará al depositante la suma no reclamada oportunamente.

Sección Tercera

De las hipotecas forzosas

1617. Se establece hipoteca forzosa:

1. a favor de todas aquellas persona a quienes se les afiance judicialmente alguna indemnización, en los casos de constitución y levantamiento de secuestros, costas y otros semejantes;
2. a favor de los hijos cuyos padres administren su peculio;
3. a favor de menores o incapacitados cuyos bienes administren sus tutores o curadores por los que estos hayan recibido de ellos y por la responsabilidad en que incurrieren.

1618. Para que las hipotecas forzosas se entiendan formalizadas, se necesita la inscripción del título en cuya virtud se constituyan. Se estimará título constitutivo la diligencia de fianza respectiva, en la cual el fiador expresará los bienes inmuebles que habrá de afectar la hipoteca; sin esta expresión no se tendrá por constituida la fianza ni por solucionada la obligación de prestarla.

Los inmuebles serán descritos en la forma establecida en el inciso final del artículo 1744.

1619. La inscripción se verificará con vista de copia auténtica de la diligencia de fianza que presentará al Registro Público el interesado, cuando tenga la libre administración de sus bienes, y el agente del ministerio público o cualquier otra persona cuando se trate de un menor o incapacitado.

1620. Si el interesado o el agente del ministerio público, en su caso, creyeren que los bienes presentados no constituyen suficiente garantía, se ventilará esta cuestión como incidente del asunto en que se haya de prestar la fianza.

1621. En cualquier tiempo en que llegaren a ser suficientes las hipotecas forzosas inscritas, podrán reclamar su ampliación o deberán pedirla los que, con arreglo al artículo anterior, tengan respectivamente el derecho o la obligación de calificar su suficiencia.

TITULO XV

DE LA ANTICRESIS

1622. La anticresis es un derecho real que faculta al acreedor para percibir los frutos de un inmueble con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses si se debiere. En caso de no existir intereses o que al pagarse excedieran los frutos, estos se pagarán al pago del capital.

1622a. El usufructuario de un inmueble puede dar en anticresis su derecho de usufructo; pero quedará extinguida la anticresis cuando concluya el usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Si concluye el usufructo por voluntad del usufructuario la anticresis subsistirá hasta tanto venza el tiempo en que el usufructo habría concluido naturalmente.

1622b. El contrato de anticresis es nulo si no costa en escritura pública inscrita.

La anticresis no puede estipularse por un tiempo mayor de veinte años. En el caso de que en el contrato no se establezca ningún término o se establezca uno mayor de veinte años, la anticresis concluirá una vez cumplidos los veinte años.

1623. El acreedor, salvo pacto en contrario, está obligado a pagar las contribuciones y cargas que pesen sobre la finca.

Lo está asimismo a hacer los gastos necesarios para su conservación y reparación.

Se deducirán de los frutos las cantidades que emplee en uno y otro objeto.

En el caso de que tenga la posesión de la finca, está obligado a cuidar de ella con la diligencia de un buen padre de familia y restituirla a su dueño una vez cumplida íntegramente la obligación.

1623a. Si se prueba que el acreedor anticrético no administra debidamente el bien dado en anticresis, podrá ser privado de la administración por la autoridad judicial competente, sin perjuicio de la obligación de indemnizar los daños y perjuicios que, a consecuencia de su mala administración sufra el deudor.

1624. No es necesario para la validez del contrato que se prive al deudor de la posesión del inmueble. Pero en el caso de que el acreedor, o un tercero designado al efecto, esté en posesión de el, el deudor no podrá readquirir su goce sin haber pagado antes al acreedor íntegramente lo que le debe.

No obstante, podrá el acreedor, salvo pacto en contrario, renunciar a la anticresis o encargar al propio deudor de la administración de la finca.

1625. El acreedor no adquiere la propiedad del inmueble por falta de pago de la deuda dentro del plazo convenido. Toda estipulación en contrario será nula. El deudor puede, sin embargo, vender al acreedor el inmueble dado en anticresis antes o después del vencimiento de la deuda.

En el caso de que el deudor no cumpliera oportunamente con su obligación, el acreedor podrá pedir, en la forma que previene el Código Judicial, el embargo y venta del inmueble, y gozará de preferencia para el pago, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1661 y 1665 de este Código.

1625a. El acreedor anticrético está en la obligación de rendir cuentas al deudor anualmente y al término del contrato.

1626. Los derechos del acreedor anticrético subsisten aunque después de la constitución de la anticresis la finca sea hipotecada o enajenada.

Sin embargo, éste deberá respetar los derechos anteriormente constituidos sobre el bien dado en anticresis; asimismo los arrendamientos constituidos por escritura pública inscrita.

1627. Los contratantes pueden estipular que se compensen los intereses de la deuda con los frutos de la finca dada en anticresis.

1628. Son aplicables a este contrato los artículos 1548, 1549, 1551 y 1552.

CODIGO CIVIL

LIBRO V – DEL NOTARIADO Y REGISTRO PÚBLICO

TITULO I

DEL NOTARIADO

CAPÍTULO I

DE LOS NOTARIOS PÚBLICOS

1714. habrá en la República el número de notarios públicos que se establece en el Código Administrativo.

1715. La recepción, extensión y autorización de las declaraciones, actos y contratos a que las personas naturales o jurídicas deban o quieran dar autenticidad y constancia públicas, conforme a la ley, están a cargo del notario público.

1716. Las funciones del notariado sólo pueden ejercerse por cada notario dentro de la circunscripción del respectivo circuito de notaría; todos los actos y contratos que fuera del tal circunscripción autorizare un notario en su carácter oficial, son nulos.

Con todo valdrán los actos y contratos otorgados en la Zona del Canal ante cualquier notario de los circuitos de Panamá y Colón.

1717. Prohíbese al notario la autorización de escrituras, actos, declaraciones o instrumentos peculiares a su oficio, en los cuales tenga interés directo el mismo notario, o sus ascendientes, descendientes o hermanos y los cónyuges de éstos o de aquellos, o la mujer del notario, los ascendientes, descendientes o hermano de la misma mujer.

Serán nulas y de ningún valor ni efecto las cláusulas de que resulte el interés directo, en cualquiera de los casos de la prohibición a que se contrae el precedente inciso. Lo demás contenido en la escritura, acto, declaración o instrumento, no será nulo.

1718. En los lugares que no fueren cabecera de notaría, ejercerá las funciones de notario el secretario del Concejo Municipal, en la extensión de poderes de todas clases, sustitución de poderes, protestos y otros actos cuya demora sea perjudicial, que deban otorgar las personas que se encuentren en incapacitadas física de trasladarse a la cabecera del circuito de notaría y en el otorgamiento de escrituras sobre contratos cuyo valor principal no exceda de doscientos cincuenta balboas.

1719. Los secretarios del Concejo Municipal que ejerzan funciones notariales se ajustarán a las disposiciones de este Título para el desempeño de dichas reuniones. (sic).

CAPÍTULO II

DE LOS PROTOCOLOS

1720. Los notarios llevarán un protocolo que se formará con las escrituras públicas y con los documentos que por disposición de la ley o por voluntad de los interesados hayan de agregarse a él.

1721. El protocolo constará de tantos volúmenes cuantos exija la cantidad de documentos que lo formen.

1722. Cada volumen será foliado y se pondrá al fin de el una nota de clausura suscrita con las firmas enteras por el notario y dos testigos, expresando la fecha y el contenido del primero y de los último instrumentos que forman cada volumen, el número de los folios suscritos y el total de los instrumentos, con expresiones de los vigentes y de los cancelados.

La nota de clausura se pondrá dentro de los cuatro días siguientes a aquel en que se proceda a la apertura de un nuevo volumen del protocolo.

1723. Cada volumen tendrá un índice de los instrumentos que lo componen con expresión de los otorgantes y del contenido de cada instrumento, mencionando los vigentes y los cancelados, con la cita de los correspondientes folios.

1724. Además del índice parcial que debe agregarse a cada volumen, el notario llevará un índice general por orden alfabético, del protocolo de cada año, en el cual se anotarán las escrituras a medida que vayan otorgándose.

1725. Las entradas de este índice deberán ir en la letra correspondiente al apellido de cada parte otorgante cuando se trate de actos o contratos en que hayan intervenido dos o más partes.

1726. Los protocolos serán custodiados con la mayor vigilancia por los notarios, de cuyas oficinas no deberán sacarse. Si alguna autoridad tuviere que practicar alguna inspección personal en algún protocolo, se trasladará a la oficina del notario respectivo para la práctica de la diligencia.

CAPÍTULO III

ACTOS E INSTRUMENTOS QUE PASAN ANTE LOS NOTARIOS Y COPIAS QUE EXPIDEN

1727. En el notario deposita la ley la fe pública respecto de los actos y contratos que ante el deben pasar, y su confianza respecto de los documentos que se ponen bajo la custodia del mismo notario. Correspóndele, en consecuencia, hacer constar las fechas de tales actos y contratos, los nombres de las personas que en ellos intervinieron, y la especie, naturaleza y circunstancia de los mismos actos y contratos. Correspóndele igualmente la vigilante guarda de todos los instrumentos que ante él pasen y de las piezas y diligencias que por precepto de la ley u orden del tribunal, se manden insertar en los protocolos de las notarías, o que sean custodiados en la misma notaria.

1728. Los instrumentos que se otorguen ante notario y que éste incorpora en el respectivo protocolo son instrumentos públicos.

Deberán, por tanto, pasar u otorgarse por ante notario los actos y contratos que la ley exige que consten en instrumento público.

1729. Lo dicho en el artículo anterior no excluye el que también se otorguen por ante notario los actos y contratos cuya constancia quieran las partes quede consignada en escritura pública, aun cuando para tales actos o contratos no haya la ley ordenado semejante formalidad.

1730. Harán fe las atestaciones que ante dos testigos hagan notarios al pie de documento privado.

1731. Todos los instrumentos extendidos en una notaría en el período de la vigencia de los libros, se enumerarán seguidamente, poniendo en letras el número que corresponda al instrumento. Cada instrumento se comenzará en

hoja distinta de aquella en que termine el anterior y se dejará al principio un claro para llenarlo con el número correspondiente cuando se firma la escritura.

La numeración será continuada en todos los instrumentos que se extiendan en un mismo período de vigencia aun cuando con ellos se formen diferentes volúmenes.

1732. Las fechas y las cantidades de que deba hacerse mención en los instrumentos se extenderán en letras y no en cifras numerales. Con todo, si después de haberse expresado en letras una cantidad, quisieren los otorgantes que a continuación se exprese en cifras numerales la misma cantidad, podrá hacerse esto estampando enseguida entre paréntesis las respectivas cifras numerales que expresan la misma cantidad expresada en letras.

1733. Prohíbese absolutamente usar iniciales en los nombres y apellidos de los otorgantes, y en los nombres de las cosas, y de abreviaturas en las palabras de los instrumentos, raspar lo escrito en estos o borrarlo de modo que quede ininteligible lo que estaba escrito. Los nombres, apellidos y palabras deberán escribirse completamente, y cuando se cometa un error o equivocación en lo escrito, se enmendará o se subrayará colocándose entre paréntesis, las palabras que se quiere que no valgan, escribiéndose entre renglones las que deban añadirse.

En todos los casos de este artículo se pondrá al margen del respectivo instrumento, enfrente de lo corregido, una nota repitiendo íntegramente las palabras enmendadas, subrayadas o sobrepuestas, expresando su estado, y si valen o no, nota que será suscrita con la firma usual de los otorgantes, de los testigos instrumentales y del notario. Si por la mucha extensión de lo corregido no cupiere la nota al margen, se pondrá aquella al fin del instrumento; y si ya estuviere éste firmado, en seguida de él, firmando la nota como queda dicho, los otorgantes, los testigos y el notario.

1734. En cualquier caso en que no aparezcan debidamente puestas y firmadas las notas a que se contrae el artículo anterior, no valdrán las correcciones, y se dará cumplido el crédito a lo primitivamente escrito, sin perjuicio de exigir la responsabilidad en que haya incurrido el notario o el que resulte haber hecho las correcciones.

1735. Todo acto o contrato que deba quedar en el protocolo, deberá suscribirse con la firma usual por los otorgantes, por dos testigos mayores de veintiún años, vecinos del circuito de la notaría y de buen crédito y por el notario, que dará fe de todo; los dos testigos se llaman testigos instrumentales.

Los testigos instrumentales deberán estar presentes al tiempo de leerse el instrumento a los otorgantes, oír que estos lo aprueben y ver que lo firman.

Si alguno de los otorgantes no sabe o no puede firmar, lo hará a ruego un testigo diferente de los instrumentales, que reúna las circunstancias que en esto se requieren.

1736. No pueden ser testigos instrumentales los que estén privados del uso de la razón, o con interdicción judicial de testificar, ni los ascendientes, descendientes, hermanos, tíos, sobrinos, cónyuges, suegros, yernos y cuñados de los otorgantes o del notario, ni las personas que tengan un interés directo en el instrumento de que se trata, ni los subalternos, dependientes o domésticos de los otorgantes, del notario y de las otras personas mencionadas en este artículo.

1737. En cuanto al número y cualidades de los testigos en los testamentos, se estará a lo dispuesto en el Título III, Libro III de este Código.

1738. El notario debe conocer a las personas que le pidan la prestación de su oficio; si no las conoce, no deberá prestárselo a menos que se le presenten dos personas conocidas y de buen crédito, en quienes concurran las otras cualidades exigidas para los testigos instrumentales, que aseguren conocer a los otorgantes, y que se llaman como estos expresan. Estas personas se denominarán testigos de abono. En el instrumento se hará mención de esta circunstancia, nombrando a los testigos de abono, quienes suscribirán el instrumento con los otorgantes y el notario.

1739. Los notarios responden de la parte formal y no de sustancia de los actos y contratos que autorizan.

Con todo, cuando algún acto o contrato o cuando alguna cláusula del acto o contrato le pareciere ilegal, deberá advertirlo a las partes, sin rehusar en ningún caso la autorización.

1740. No responden tampoco los notarios de la capacidad o aptitud legal de las partes para ejecutar el acto o celebrar el contrato que solemnizan; pero sí responden de que los testigos instrumentales, y en su caso los de abono, reúnen las cualidades que la ley exige.

1741. Sin embargo, de lo dispuesto en el anterior artículo, si al notario le constare que los otorgantes no tienen la capacidad o la aptitud legal para obligarse por sí solos, lo advertirá a los mismos otorgantes; y si no obstante insistieren ellos en el otorgamiento del instrumento, el notario lo extenderá y autorizará, dejando en el instrumento la debida constancia de la advertencia hecha a los otorgantes y de la insistencia de estos.

1742. Respecto de las personas otorgantes que ellas mismas manifiesten al notario su incapacidad para obligarse, el notario no les prestará su oficio para la celebración de contratos.

Tampoco prestará su oficio el notario a la persona de quien tiene evidencia de que es absolutamente incapaz para obligarse, como el demente, o el sordomudo que no puede darse a entender por escrito, cuyas incapacidades advierte o reconoce por sí mismo el notario a tiempo de celebrarse el contrato, o a la persona de cuya incapacidad tenga constancia oficial el notario, como la que ha sido declarada en interdicción judicial de administrar sus bienes por sentencia publicada por la imprenta o legalmente comunicada al notario.

1743. Por regla general los instrumentos que se otorguen ante notario contendrán: el número que le corresponde en la serie instrumental; el lugar y la fecha del otorgamiento; la denominación legal del notario por ante quien se otorga; los nombres y apellidos, sexo, estado, edad, naturaleza y domicilio de los otorgantes, o de sus representantes legales (las personas jurídicas serán designadas por su denominación legal y se extenderá a sus representantes lo que anteriormente se dice de los representantes legales de las personas naturales); la especie o naturaleza del acto o contrato, con todas las circunstancias que haga conocer claramente los derechos que se dan y las obligaciones que se imponen, con expresión de las cauciones o hipotecas que se constituyan o de los gravámenes o limitaciones que se impongan al derecho de propiedad y el origen o procedencia del título del enajenante.

1744. En los instrumentos que se otorguen, las cosas y cantidades serán determinadas de una manera inequívoca y si se tratare principal u ocasionalmente de inmuebles se harán constar las circunstancias siguientes:

1. la naturaleza, situación, cabida, linderos, calle y número (si fuere finca urbana) y nombre del inmueble, objeto directo o indirecto del instrumento;
2. la naturaleza, valor, extensión, condición y cargas de cualquier especie del derecho a que se refiere el instrumento; y

3. el nombre y apellido, sexo, estado, edad, naturaleza y domicilio de la persona a cuyo favor se haga la transmisión de un derecho y los de aquéllos que lo transmiten.

Si al contrato accediere fianza, deberá expresarse la concurrencia del fiador y los términos en que se obliga.

Cuando los instrumentos se refieren a inmuebles inscritos en el Registro Público, no se repetirán las circunstancias del ordinal primer, pero se hará mención de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción.

1745. Todo instrumento terminará con las firmas usuales de los otorgantes, de las otras personas que hayan intervenido en el acto o contrato, de los testigos de abono, en su caso, de los testigos instrumentales y del notario, dejando antes constancia de cuál es el número que corresponde al instrumento que se otorgó y con ese número, en letras, se rellenará el claro que se haya dejado al principio como lo establece el artículo 1731.

1746. Cuando el idioma de los otorgantes o de alguno de ellos no sea el castellano, el notario deberá preguntarles si entienden dicho idioma. Si responden negativamente, la escritura deberá otorgarse con intervención de un intérprete oficial o de uno ad hoc nombrado por el notario, so pena de nulidad.

Si se respondiere afirmativamente, se dejará constancia de ello y la escritura no podrá anularse aunque después se pruebe que los otorgantes o uno de ellos no conocían el castellano.

1747. Será nulo el instrumento otorgado sin que el notario haga constar que hizo la pregunta de que trata el artículo anterior, cuando resultare que los otorgantes o uno de ellos no conocían el castellano.

1748. el notario será responsable de los perjuicios que ocasione la falta de cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 1746.

1749. Pueden los otorgantes redactar el instrumento por sí mismos, conteniendo las designaciones necesarias, sin la naturaleza del mismo instrumento, en cuyo caso insertará el notario el escrito que se le diere, poniéndole encabezamiento y pie que correspondan al acto o contrato a que el instrumento se contraiga.

1750. Si la redacción del instrumento se encarga al notario por los interesados, la ejecutará en términos sencillos usando de las palabras en su acepción legal, ciñéndose precisamente a lo convenido, sin imponer condiciones que no se hayan manifestado y sin insertar cláusulas innecesarias.

1751. Las personas naturales o jurídicas pueden llevar a protocolización los documentos que quieran se coloquen en el protocolo, y el notario deberá proceder a protocolar el documento en el lugar y con el número que corresponda.

Por la protocolización no adquiere el documento protocolado mayor fuerza y firmeza de la que originalmente tenga, pues el objeto de la medida se sólo la seguridad y custodia del documento protocolado.

1752. Los notarios expedirán a cualquier persona copias debidamente autenticadas de los actos y contratos que se hallen incorporados al protocolo, insertando en dichas copias las notas marginales que contenga el original.

TITULO II
DEL REGISTRO PÚBLICO
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

1753. El Registro Público tiene los objetos siguientes:

1. servir de medio de constitución y de transmisión del dominio de los bienes inmuebles y de otros derechos reales constituidos en ellos;
2. dar eficacia y publicidad a los actos y contratos que le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de los mismos bienes;
3. establecer de modo fehaciente todo lo relativo a la capacidad de las personas naturales, a la constitución, transformación o extinción de personas jurídicas, a toda clase de mandatos generales y a todas la representaciones legales; y
4. dar mayor garantías de autenticidad y seguridad a los documentos, títulos o actos que deben registrarse.

1754. El Registro Público comprende cuatro secciones:

1. la del Registro de la Propiedad;
2. la del Registro de Hipotecas;
3. la del Registro de Personas;
4. la del Registro Mercantil.

1755. El Registro es público y puede ser consultado libremente por cualquiera persona.

1756. Sólo pueden inscribirse en el Registro los títulos que consten en escritura pública, de sentencia o auto ejecutoriado o de otro documento auténtico, expresamente determinado por la ley para este efecto.

1757. La inscripción podrá pedirse por el notario ante quien se ha otorgado o protocolizado el instrumento, o por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante legal o apoderado. Se presume que quien lleva el instrumento al Registro tiene poder para ese efecto y para interponer todos los recursos legales a que hubiere lugar.

1758. Pueden constituirse derechos reales o gravámenes por quien tenga inscrito su derecho para ello en el Registro, o por quien lo adquiriera en el mismo instrumento de su constitución.

1759. Toda inscripción que se haga en el Registro Público expresará:

1. el día y la hora en que el documento ha sido presentado al Registro, y el nombre de la persona que lo ha presentado;
2. el nombre y la residencia de la autoridad judicial o del notario que autorice el título;
3. la naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha.

1760. Si en alguna inscripción se omite expresar cualquiera de las circunstancias generales o especiales exigidas por la ley, o si se expresaren de distinto modo de como aparecen en el título, podrá rectificarse en cualquier tiempo a solicitud del interesado. Si por omisión de circunstancias o por oscuridad o inexactitud al expresarla fuere

perjudicado el dueño o inducido a error un tercero, el registrador será responsable de los daños y perjuicios. Pero dicha rectificación no perjudicará a tercero sino desde su fecha.

La acción contra el registrador prescribe a los diez años.

1761. Los títulos sujetos a inscripción que no están inscritos, no perjudican a terceros sino desde la fecha de su presentación en el Registro.

Se considerará como tercero aquél que no ha sido parte del acto o contrato a que se refiere la inscripción.

No se considerará tercero al heredero o legatario respecto de los actos o contratos de su causante.

1762. La inscripción no convalida los actos o contratos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley. Sin embargo, los actos o contratos que se ejecuten u otorguen por persona que en el Registro aparezcan con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a tercero, aunque después se anule el derecho del otorgante en virtud de título no inscrito o de causas implícitas o de causas que aunque explícitas no consten en el Registro.

1763. Las acciones de rescisión o resolución no perjudicarán a tercero que haya inscrito su derecho.

Exceptúese:

1. las acciones de rescisión o resolución que deban su origen a causas que, habiendo sido estipuladas expresamente por las partes, consten en el Registro;
2. las acciones rescisorias de enajenaciones en fraude de acreedores en los casos siguientes: 1º. cuando la segunda enajenación ha sido hecha por título lucrativo; y 2º. cuando el tercero haya tenido conocimiento del fraude del deudor.

CAPÍTULO II

DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1754. En la primera sección del Registro Público, se inscribirán:

1. los títulos de dominio de inmuebles;
2. los títulos en que se constituyan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbre, anticresis y cualesquiera otros derechos reales diversos del de hipoteca.

Los títulos que versen sobre arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse; pero sólo perjudican a terceros si hubiesen sido inscritos.

1765. Toda inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad relativa a inmuebles, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción, las que exige el artículo 1744.

En las demás inscripciones que se refieran a la misma finca no se repetirán las circunstancias del ordinal 1º, pero se hará mención de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción.

1766. Las servidumbres se harán constar en la misma inscripción de propiedad del predio dominante y del sirviente.

1767. Inscrito un título traslativo de dominio de inmuebles, no podrá inscribirse ningún otro que contradiga el derecho inscrito.

1768. De toda inscripción que se haga en las otras secciones del Registro Público, relativas a un inmueble, se tomará nota en la inscripción del Registro de la Propiedad.

1769. Todo inmueble que se inscriba en el Registro de la Propiedad, será designado con un número, y con ese número será conocido y determinado dicho inmueble en las certificaciones y copias que se expidan y en los catastros para el cobro de los impuestos.

1770. La persona que edifique o haya edificado en terreno ajeno, en virtud de contrato con el dueño del suelo, podrá inscribir su título constitutivo de dominio, de conformidad con el Código Judicial.

1771. El propietario que careciere de título inscrito podrá inscribir su derecho de dominio, justificando el medio de su adquisición y una posesión de más de diez años. Esta inscripción no perjudicará al que tenga mejor derecho a la propiedad del inmueble, aunque su título no haya sido inscrito, mientras su derecho no se haya extinguido por el lapso necesario para la prescripción ordinaria.

1772. Para la inscripción de las construcciones, plantaciones y modificaciones que se hicieren con posterioridad a la inscripción de los terrenos en que se verifiquen, y para la cancelación de las inscripciones relativas a las que se destruyeren, bastará la manifestación del interesado, constante en instrumento público.

CAPÍTULO III

DEL REGISTRO DE HIPOTECAS

1773. En el Registro de Hipotecas se inscribirán los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca u otro gravamen sobre inmueble.

1774. El asiento que se haga en este Registro, deberá expresar, además de las circunstancias generales:

1. los nombres, apellidos, domicilios y calidades del acreedor y del deudor;
2. la fecha y naturaleza del contrato a que accede la hipoteca o el respectivo gravamen; el archivo donde se encuentra ese contrato y el monto del crédito y sus plazos y condiciones. Si el crédito causa interés, la tasa de ellos, y la fecha desde cuándo deben correr.
3. cita del número que tenga la finca hipotecada o gravada en el Registro de la Propiedad y tomo y folio en que se halle su descripción o la naturaleza del derecho real hipotecado o gravado, con las demás circunstancias que lo caractericen.

1775. La inscripción del título de hipoteca sobre un terreno comprende todas las construcciones, plantaciones y modificaciones que existan aun cuando no se hayan mencionado en dicho título, y comprende también sin necesidad de nueva inscripción, todas las construcciones, plantaciones y modificaciones que en él se hicieren después del registro de la hipoteca.

CAPÍTULO IV

DEL REGISTRO DE LAS PERSONAS

1776. En la sección de personas del Registro Público se inscribirán:

1. las sentencias, los autos ejecutoriados y los documentos auténticos en virtud de los cuales resulte modificada la capacidad civil de las personas;
2. la sentencia en que se declare la presunción de la muerte por desaparecimiento y quiénes son los herederos puestos en posesión provisional o definitiva de los bienes;

3. la sentencia en que se declare la insolvencia o la quiebra;
4. el auto por el cual se discierna una guarda;
5. el documento auténtico en que conste que se ha discernido el cargo al albacea nombrado por el testador, por el juez o por los herederos;
6. los documentos públicos y auténticos en que se constituya una persona jurídica o se le de representación;
7. todo poder general;
8. los poderes especiales siempre que confieran facultad para celebrar algún acto o contrato sujeto a la formalidad del Registro, a no ser que se inserte el poder especial en la escritura que otorgue el mandatario;
9. los poderes generales para pleitos;
10. las capitulaciones matrimoniales cuando en ellas se haga mención de bienes raíces.

1777. El asiento en el Registro de Personas expresará, además de las condiciones de todo asiento, la especie de incapacidad, facultad o derecho que resulte del título, con indicación del nombre, apellido y vecindad de las personas que aparezcan en el documento.

CAPÍTULO IV-A DEL REGISTRO MERCANTIL

1777-A. En la sección del Registro Mercantil del Registro Público se inscribirán todos aquellos actos o contratos a los cuales les exige el Código de Comercio esa formalidad.

CAPÍTULO V DE LAS INSCRIPCIONES PROVISIONALES

1778. Además de las inscripciones definitivas de que tratan los capítulos anteriores, habrá también inscripciones provisionales que se harán en las respectivas secciones del Registro Público cuando se trate de los siguientes documentos o actos judiciales:

1. las demandas sobre dominio de bienes inmuebles y cualesquiera otras que versen sobre propiedad de derechos reales, o en los cuales se pida la constitución, declaración, modificación, limitación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles;
2. las demandas sobre cancelación o rectificación de asientos en el Registro;
3. las demandas sobre declaración de presunción de muerte, nombramiento de curador y cualesquiera otras, por las cuales se trate de modificar la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre administración de sus bienes;
4. los autos de secuestro de bienes raíces. Esta inscripción será válida por el tiempo que dispongan las leyes procedimentales y será cancelada de acuerdo con ellas;
5. el embargo que se haga de bienes raíces;
6. los títulos cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por faltas subsanables. Esta inscripción produce los efectos de la inscripción definitiva durante seis meses y quedará de hecho cancelada si dentro de ese término no se subsana el defecto.

Son faltas subsanables la que afecta la validez del título sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en él constituida; la de no hallarse anteriormente inscrito el dominio o derecho que lo transfiera o grave; la de no

haberse hecho la inscripción con todos los requisitos que exige el nuevo sistema de registro, por tratarse de títulos anteriores a la vigencia de la ley 13 de 1913, y no sujetarse el título nuevo a las prescripciones del Código Civil y del Judicial para subsanar esas omisiones, y, en general, todo defecto en la forma del título o en su esencia que, sin invalidarlo por completo, impida su inscripción definitiva.

1779. Las inscripciones provisionales a que se refieren los casos 1, 2 y 3 del artículo anterior, se convierten en definitivas mediante la presentación en el Registro de la respectiva sentencia ejecutoriada.

La del caso 6 cuando se subsane el defecto dentro de los seis meses prefijados, o desaparezca el motivo por el cual no se hizo la inscripción definitiva.

1780. La inscripción provisional, como la definitiva, surte efecto respecto de terceros desde la fecha de la presentación del título.

CAPÍTULO VI

DE LAS CANCELACIÓN Y RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO

1781. Las inscripciones en el Registro de la Propiedad y en el de Hipotecas no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

Las hipotecas inscritas o detenidas por defectuosas, que aparezcan vencidas por el lapso que este código establece para la prescripción de las acciones consiguientes, sin que del Registro resulte interrupción de la prescripción, no surtirán efecto contra terceros desde la fecha en que tal prescripción es alegable, y el registrador, al inscribir nuevos títulos relativos a la finca, hará caso omiso de tales gravámenes

1782. Podrá pedirse y deberá ordenarse la cancelación total de una inscripción en los casos siguientes:

1. cuando se extinga el inmueble objeto de la inscripción, o el derecho real inscrito;
2. cuando se declare nulo el título en virtud del cual se ha hecho la inscripción;
3. cuando se haya hecho la inscripción, en contravención a las prohibiciones contenidas en el presente Título.

1783. Podrá pedirse y deberá decretarse la cancelación parcial cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción, o cuando el derecho real se reduzca a favor del dueño de la finca gravada.

1784. No se cancelará una inscripción sino en virtud de auto o sentencia ejecutoriada o de escritura o documento auténtico en el cual expresen su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos.

1785. Cuando la inscripción provisional se refiera a decretos de embargo o secuestro o demanda judicial, se cancelará en virtud de la sentencia ejecutoriada en que se decrete el desembargo o el levantamiento del secuestro o se absuelva el demandado de la demanda o del auto en que se declare la caducidad de la instancia.

1786. En el Registro de Personas las inscripciones se cancelarán total o parcialmente en virtud de documento público o auténtico en que conste legalmente que ha cesado o se han modificado las facultades administrativas objeto de la inscripción.

1787. Podrá declararse nula la cancelación en los casos siguientes:

1. cuando se declare nulo o falso el título en virtud del cual fue hecha;

2. cuando se haya verificado por error o fraude;

En ambos casos la nulidad sólo perjudica a terceros posteriores cuando se haya inscrito posteriormente la demanda establecida para que se declare en juicio.

1788. El registrador general podrá rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores u omisiones contenidos en los asientos principales o secundarios de inscripción, cuando en el despacho exista aún el título respectivo.

Aún cuando el título no esté ya en el despacho, podrá también rectificar errores u omisiones cometidos en asientos secundarios, si la inscripción principal basta para darlos a conocer y es posible rectificarlos por ella.

1789. Cuando el título no exista en el despacho ni baste, tratándose de asientos secundarios, la inscripción principal para dar a conocer y rectificar por ella el error u omisión, no podrá hacerse la rectificación sino por mandato judicial.

1790. Siempre que el registrador notare un error de los que puede rectificar por sí, ordenará se ponga al asiento una nota marginal de advertencia y la avisará por el periódico oficial y la notificará en los estrados del despacho a los interesados, si no pudiere notificarlos personalmente.

Esta nota marginal no anula la inscripción; pero restringe los derechos del dueño de tal manera que, mientras no se cancele o se practique, en su caso, la rectificación, no podrá hacerse operación alguna posterior, relativa al asiento de que se trata. Si por error se inscribiera alguna operación posterior será nula.

CAPÍTULO VII

EFFECTOS DEL REGISTRO

1791. Ninguno de los títulos sujetos a la inscripción o registro, según las estipulaciones que preceden, hará fe en juicio ni ante ninguna autoridad, empleado o funcionario público, si no se ha inscrito en el Registro Público, a menos que el referido título sea invocado por terceros como prueba en juicio contra alguna de las partes que intervinieron en el acto o contrato no inscrito o contra sus herederos o representantes, o que se invoque como prueba entre las mismas partes contratantes o sus herederos o representantes, en las acciones que ejerzan entre sí con motivo del contrato.

Lo dispuesto en este artículo no obsta para que se admitan como prueba, escrituras públicas con las cuales se trate de comprobar hechos o actos que no impliquen dominio sobre bienes raíces.

1792. Todos los títulos inscritos con anterioridad en las Oficinas de Registro de Circuito, correspondientes a los actuales propietarios de los inmuebles, deberán ser reinscritos en la del Registro Público.

Esta inscripción podrá hacerse en cualquier tiempo, pero los instrumentos respectivos no serán admitidos como prueba contra terceros, en juicio, mientras no se haya llenado la formalidad.

CAPÍTULO VIII

DE LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO

1793. DEROGADO por el artículo 23 de la Ley 3 de 1999; G.O. 23709 de 11.01.1999.

1794. DEROGADO por el artículo 23 de la Ley 23 de 1999; G.O. 23709 de 11.01.1999.

1795. El registrador general tiene la facultad de calificar la legalidad de los títulos que se le presenten para su inscripción y, en consecuencia, puede negar ésta si las faltas de que adolezcan los títulos los invalidan absolutamente, o simplemente suspenderla si ellas fueren subsanables.

1796. DEROGADO por el artículo 23 de la Ley 3 de 1999; G.O. 23709 de 11.01.1999.

1797. DEROGADO por el artículo 23 de la Ley 3 de 1999; G.O. 23709 de 11.01.1999.

CAPÍTULO IX

DISPOSICIONES FINALES

1798. Los títulos que transmitan, modifiquen o limiten el dominio de bienes inmuebles y los títulos en que se constituyan, modifique o extinga algún derecho de hipoteca u otro gravamen sobre tales bienes, otorgados después del 1 de enero de 1914, no podrán inscribirse en el Registro si no hubiere inscrito previamente el correspondiente título de dominio del que constituye, modifica, transmite o extingue el derecho de cuya inscripción se trata.

1799. Los herederos y legatarios no podrán inscribir a su favor bienes inmuebles o derechos reales que no hubiesen inscrito sus causantes. Los bienes o derechos que se hallen en este caso, se inscribirán a nombre del difunto antes de serlo a favor de la persona a quien se haya adjudicado.

1800. No se registrará instrumento alguno que transmita, modifique o limite el dominio de bienes inmuebles, o nave, ni el en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca u otro gravamen sobre los mismos, cuando subsista alguna inscripción provisional relativa al inmueble o naves mencionados en el instrumento presentado al Registro.

1801. En las escrituras anteriores al 1 de enero de 1914, referentes a predios rústicos, no se requiere como circunstancia esencial para el registro la cabida del inmueble, con tal que sus linderos estén bien definidos y basten para establecer su identidad.