

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE COMERCIO E INDUSTRIAS

DECRETO EJECUTIVO No. 8
De 31 de Mayo de 2022



Que reglamenta algunas disposiciones de la Ley 179 de 16 de noviembre de 2020, que regula el arrendamiento financiero de bienes inmuebles y dicta otras disposiciones

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 179 de 16 de noviembre de 2020, regula el arrendamiento financiero de bienes inmuebles en la República de Panamá, con el fin de promover el desarrollo de nuevos instrumentos financieros que coadyuven con la reactivación económica del sector inmobiliario, faciliten la atención de la demanda que existe y que se encuentra en la constante búsqueda de las soluciones comerciales y habitacionales;

Que de acuerdo con lo establecido en la Ley 179 de 2020, las entidades bancarias y empresas fiduciarias podrán ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, así como también podrán ejercerlo las empresas financieras y empresas de arrendamiento financiero de bienes muebles, dentro de los parámetros que para tal efecto establece dicha Ley;

Que, en virtud de lo antes expuesto, es necesario adoptar una reglamentación que facilite la implementación correcta de algunas disposiciones de la Ley 179 de 2020, respetando la competencia privativa asignada a la Superintendencia de Bancos de Panamá,

DECRETA:

Artículo 1. El presente Decreto Ejecutivo establece algunas disposiciones reglamentarias que son aplicables al Contrato de Arrendamiento Financiero de Bienes Inmuebles a que se refiere la Ley 179 de 2020.

La Superintendencia de Bancos de Panamá desarrollará mediante Acuerdos los aquellos aspectos relacionados con el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, cuyo conocimiento le atribuye el artículo 3 de la referida ley.

Artículo 2. De acuerdo con lo que establece la Ley 179 de 2020, las responsabilidades que cada institución debe ejercer en el curso del proceso de autorización y supervisión del negocio de arrendamiento financiero, son las siguientes:

1. Superintendencia de Bancos de Panamá:
 - a. Emitir las autorizaciones a las empresas arrendadoras de bienes muebles y empresas financieras amparadas por Ley 7 de 1990 y la Ley 42 de 2001 que desean ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles. Los bancos y empresas fiduciarias, no requieren autorización adicional e igualmente estarán sujetos a lo que determine la Superintendencia de Bancos de Panamá.
 - b. Regular, supervisar y fiscalizar a las empresas autorizadas para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles,
 - c. Crear el registro para el seguimiento y control de las personas autorizadas para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles;
 - d. Inspeccionar a las empresas que se dediquen al negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles;

- e. Recibir los reportes del cumplimiento de los requisitos de capital mínimo pagado de las empresas autorizadas;
 - f. Modificar el monto mínimo de capital social pagado o asignado de las empresas fiduciarias según se dispone en el artículo 41 de la Ley;
 - g. Dictar las reglas para que las empresas que se dediquen al negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles puedan llevar sus libros, registros y demás operaciones;
 - h. Recibir los estados financieros auditados e interinos y los informes de las empresas que se dediquen al negocio;
 - i. Evaluar y ordenar la anotación marginal en la inscripción de cada sociedad que viole las regulaciones relacionadas al ejercicio del negocio, en los términos indicados en el artículo 45 de la Ley;
 - j. Examinar los libros, cuentas y demás documentos de las empresas que se presume ejerzan el negocio sin autorización;
 - k. Solicitar al Ministerio de Comercio e Industrias la suspensión del aviso de operación de los establecimientos que estén ejerciendo el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles al margen de las disposiciones de la Ley y este reglamento;
 - l. Solicitar al Ministerio de Comercio e Industrias, en base a un informe de hallazgos comprobatorios, proceder con el cierre de las operaciones y la liquidación de aquellas empresas arrendadoras de bienes muebles reguladas, empresas financieras, empresas dedicadas al negocio de remesas de dinero y casas de empeños, que estuvieren ejerciendo la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles sin cumplir con la debida autorización;
 - m. Emitir las resoluciones para la cancelación de la autorización para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles;
 - n. Recibir el pago de la tarifa para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles;
 - o. Recibir la tarifa anual de supervisión de las personas que tengan la autorización por la Superintendencia de Bancos de Panamá para ejercer el negocio. Además, determinar la suma variable de la tarifa y;
2. Ministerio de Comercio e Industrias:
 - a. Velar que a las empresas arrendadoras y empresas financieras amparadas por Ley 7 de 1990 y la Ley 42 de 2001 adecuen su capital para eventualmente recibir la autorización que las habilita para desarrollar el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles.
 - b. Atender, basado en un informe de hallazgos comprobatorios, la solicitud de la Superintendencia de Bancos de Panamá para proceder a suspender las operaciones de los establecimientos que estén desarrollando el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles sin autorización. En caso de que la actividad la esté realizando una empresa arrendadora de bienes muebles o una financiera amparada por Ley 7 de 1990 y la Ley 42 de 2001, el Ministerio de Comercio e Industrias deberá proceder al cierre de sus operaciones y su respectiva liquidación.

Artículo 3. Para efectos del presente Decreto Ejecutivo se entiende como Contrato de Arrendamiento Financiero la convención celebrada con las formalidades que establece el artículo 7 de la Ley 179 de 2020, entre una persona jurídica debidamente autorizada para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, en calidad de Arrendador Financiero, y una persona natural o jurídica en calidad de Arrendatario Financiero, sobre determinados bienes inmuebles previamente adquiridos o por adquirir por el Arrendador Financiero a solicitud del Arrendatario Financiero, con miras a que este adquiera el derecho al uso de dicho inmueble, obligándose a pagar en concepto de canon de arrendamiento y como contraprestación en forma periódica, las sumas convenidas en el contrato pudiendo optar a su vencimiento, y luego de pagados los montos correspondientes, por la devolución del bien arrendado o por su compra, o por la continuación del contrato bajo nuevas condiciones, según se haya pactado.

Artículo 4. Para los efectos de lo establecido en el artículo 7 de la Ley 179 de 2020, los siguientes elementos y requisitos del contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles deberán entenderse en el siguiente sentido:



1. Información de contacto para propósitos del numeral 2, se refiere a teléfonos de oficina y del domicilio o residencia de las partes y en general cualquier información que permita facilitar con precisión su ubicación y lugar donde pueda recibir notificaciones personales, incluyendo correos electrónicos personales o laborales;
2. Para efectos del numeral 10 el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles surtirá efectos frente a terceros desde la fecha de inscripción del inmueble a nombre del arrendador financiero en el Registro Público de Panamá. En el mismo acto jurídico en el que se desarrolla el contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, debe incluirse el acto de traspaso al arrendador financiero y la etapa misma de arrendamiento financiero del respectivo inmueble; a excepción de los arrendamientos financieros indirectos, en cuyo caso el traspaso del bien podrá concretarse en un momento distinto, mediante instrumento legal por separado;
3. La declaración de mejoras podrá ser realizada por el arrendatario financiero, siempre y cuando, la misma conste con el consentimiento expreso del arrendador financiero, según lo estipula el numeral 13. Esta autorización deberá insertarse en la Escritura Pública en la que se declaren las respectivas mejoras. No obstante, corresponderán al arrendatario financiero los gastos asociados a su levantamiento, confección, constitución, registro, inscripción y cualquier otro gasto o erogación, que sean necesarios para que dicha declaración de mejoras se registre, salvo que medie acuerdo en contrario entre las partes.
4. La notificación a la que se refiere el literal b del numeral 21 del artículo 7 de la Ley, deberá llevarse a cabo al tenor de lo indicado en el artículo 17 de la misma. Si transcurrido el plazo de 15 días calendario sin que se hubiere cumplido con el pago de los alquileres morosos y los respectivos cargos e intereses generados, el arrendatario deberá proceder a desocupar y poner el bien inmueble a disposición del arrendador en forma inmediata. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones de recuperación judicial a las que tiene derecho el arrendador en los términos expresados en el artículo 19 de la Ley.
5. Para propósitos del literal c del numeral 17 del artículo 7 de la Ley, la adquisición del bien inmueble sujeto al contrato de arrendamiento financiero autorizada por el arrendatario financiero en favor de un tercero vinculado a este, estará sujeta a una declaración jurada ante notario público y deberá inscribirse en el Registro Público de Panamá para que surta efectos frente a terceros.
6. De la misma forma, cuando la designación del beneficiario o beneficiarios que se contempla en el numeral 20 del artículo 7, se efectúe mediante documento privado, el mismo deberá constar en una declaración jurada que se anexe al contrato de arrendamiento financiero. Esta declaración jurada deberá ser otorgada ante un notario público y deberá inscribirse en el Registro Público de Panamá para que surta efectos frente a terceros.
7. El contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles también deberá establecer si el desembolso de parte del arrendador financiero se realizará en un solo pago, o si el mismo se efectuará mediante pagos parciales, en cuyo caso, el contrato deberá establecer las condiciones aplicables para la realización de tales desembolsos, incluyendo, pero sin limitarse, al pago de los intereses, comisiones, cargos y similares que apliquen, según lo pactado entre las partes.

Artículo 5. Serán nulos los contratos de arrendamiento financiero de bienes inmuebles que recaigan sobre bienes que estén previamente gravados o sujeto a limitaciones de dominio, y sobre los cuales no conste el consentimiento expreso y por escrito del titular del gravamen o del acreedor. En cualquier caso, dicho consentimiento deberá estar debidamente notariado y deberá insertarse en la escritura pública en la que se constituye el contrato.

Artículo 6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 179 de 2020, terceras personas podrán transferir bienes inmuebles a favor de un fiduciario, a título fiduciario, para que este último arriende estos bienes bajo la figura de arrendamiento financiero de acuerdo a los términos que se establezcan en el contrato de fideicomiso. En este caso, los beneficios fiscales con respecto a los cánones que cobre el fiduciario por el arrendamiento de los bienes fideicomitados recaerán sobre la renta generada por el fideicomiso.



Si en una operación fiduciaria de arrendamiento financiero hay varios fiduciarios y fideicomisos involucrados, los beneficios fiscales sobre los cánones cobrados se proyectarán y recaerán a prorrata sobre cada fideicomiso involucrado en la correspondiente operación.

El fiduciario correspondiente será solidariamente responsable con los fideicomitentes por las sumas que estos deban pagar en cumplimiento de sus obligaciones fiscales. En este sentido, el fiduciario únicamente responderá por las obligaciones fiscales de los fideicomitentes, con el patrimonio que haya sido fideicomitado de manera solidaria.

En ningún momento el fiduciario responderá a título personal ni será solidariamente responsable por las obligaciones fiscales de los fideicomitentes con respecto a los fideicomisos que él administre.

En los casos de arrendamiento financiero indirecto, la titularidad sobre los bienes inmuebles podrá recaer en el arrendador financiero indirecto o en el arrendador mandatario o fiduciario.

Artículo 7. De conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 179 de 2020, las subrogaciones operarán de la siguiente manera:

1. Arrendador financiero: salvo pacto en contrario, el arrendatario financiero quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador financiero frente al contratista de la obra, promotor, vendedor o cualquier persona o proveedor que intervenga en la promoción y construcción del inmueble, así como en los derechos que deriven de las normas sobre saneamiento por vicios ocultos, evicción, vicios en la construcción y similares, establecidos en el Código Civil y las leyes de protección al consumidor. Corresponderá al arrendatario financiero el derecho a recibir las indemnizaciones concedidas o debidas por cualquiera de los conceptos aquí establecidos.
2. Nuevo arrendador financiero frente al arrendatario financiero: el nuevo arrendador financiero que haya adquirido un bien afecto a un contrato de arrendamiento financiero mediante venta judicial o extrajudicial, o como resultado de un proceso concursal de reorganización, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones dimanantes del contrato de arrendamiento financiero celebrado por el arrendador financiero original.
3. Nuevo arrendatario financiero frente al arrendador financiero: en virtud de autorización previa del arrendador financiero, el arrendatario, cesionario del bien mantendrá frente a aquel todos los derechos y obligaciones que se deriven del contrato celebrado con el arrendatario financiero original.

Artículo 8. En caso de que el arrendador financiero proceda a la venta de un bien inmueble sujeto a arrendamiento financiero en favor de un tercero, se requerirá un avalúo practicado por dos peritos idóneos, con la intención de establecer el valor promedio que servirá de base para la subasta.

La venta se hará mediante subasta, la cual se anunciará mediante la publicación de dos o más avisos, efectuados en dos días distintos en un diario de circulación nacional, con una anticipación no menor de diez días hábiles de la fecha fijada para el remate, contados a partir de la fecha de publicación del último anuncio. El anuncio o aviso expresará el día del remate, la descripción del o los bienes que hayan de venderse y la base del remate, que no será inferior al valor promedio de los avalúos, mismos que no podrán tener una antigüedad mayor de noventa días. En los casos en que la venta no se lleve a efecto en la fecha señalada, se fijará una segunda fecha en un plazo no menor de sesenta días.

Si la segunda fecha establecida para la venta no se presentaren posturas admisibles, esta se considerará desierta y el arrendador financiero procederá a vender los bienes en forma directa o mediante el corredor o agente autorizado escogido por él.

Cuando se utilice un arrendador financiero indirecto de bienes inmuebles y el mismo forme parte del grupo económico de alguna de las partes del contrato, este deberá dar cumplimiento al proceso de subasta pública. Si en el segundo intento de venta no se presentaren posturas admisibles, la misma se considerará desierta y el arrendador financiero indirecto procederá a vender los bienes en forma directa o mediante el corredor o agente autorizado escogido por él o bien podrá dar el bien inmueble en dación en pago a los bancos o entidades financieras que otorgaron el financiamiento.

En caso de que se utilice un arrendador financiero indirecto de bienes inmuebles y el mismo no forme parte del grupo económico de alguna de las partes del contrato, no se tendrá



que cumplir con lo establecido en los párrafos anteriores, quedando a discreción de las partes establecer el mecanismo para la enajenación del bien.

Artículo 9. Para efectos del presente Decreto Ejecutivo se considerarán como gastos imputables a la celebración del contrato de arrendamiento financiero de bien inmueble, los siguientes:

1. Arrendador financiero:
 - a. Los gastos que incurra al tenor del contrato, en concepto de impensas del bien objeto de este.
 - b. Las primas del contrato de seguros que amparen el bien inmueble, cuando estas corran por cuenta del arrendador.
 - c. Las demás erogaciones normales en la utilización y preservación del bien, siempre que estén a cargo del arrendador y así se hubiere convenido.
2. Arrendatario financiero:
 - a. Los intereses y la porción de los alquileres correspondientes a intereses que se paguen por razón del arrendamiento financiero de bien inmueble, siempre que el arrendatario financiero y contribuyente, persona natural o jurídica, sea el deudor solidario de la obligación garantizada. El monto a deducir no puede exceder la suma de quince mil balboas (B/. 15,000.00) anuales. Para propósitos del artículo 26 de la Ley 179 de 2020, se entenderá como deudor solidario, a aquel arrendatario financiero, persona natural o jurídica, a favor de quien se realice la deducción de dichos rubros.
 - b. En unidades inmobiliarias, cuyo precio de venta sea inferior a doscientos mil balboas (B/. 200,000.00) se podrá deducir hasta el 15% del componente de capital vinculado al alquiler mensual, durante los primeros cinco años desde que se perfecciona el contrato.

Artículo 10. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 179 de 2020, estarán exentos del **Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles (ITBMS)** los alquileres pagados bajo un contrato de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, únicamente hasta el 17 de noviembre de 2025.

Artículo 11. Las operaciones de arrendamiento de bienes inmuebles que tengan por objeto financiar la adquisición de bienes inmuebles destinados a fines distintos a los descritos en el numeral 1 del Artículo 32 de la Ley 179 de 2020, estarán exentas únicamente de la retención del Fondo Especial de Compensación de Intereses de que trata la Ley 4 de 1994, durante los diez (10) primeros años de la operación, contados a partir de cada desembolso.

Las operaciones de arrendamiento financiero que tengan por objeto único financiar la construcción o el desarrollo de proyectos inmobiliarios, no estarán exentas de la retención del Fondo Especial de Compensación de Intereses de que trata la Ley 4 de 1994.

Artículo 12. Las empresas de arrendamiento financiero de bienes muebles y las financieras que a la fecha de entrada en vigencia de la Ley 179 de 2020, se encuentren debidamente autorizadas por la Dirección General de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias para dedicarse a esas actividades de acuerdo con la Ley 7 de 1990 o la Ley 42 de 2001, respectivamente, podrán dedicarse al arrendamiento financiero de bienes inmuebles, siempre que obtengan la autorización para su ejercicio por parte de la Superintendencia de Bancos de Panamá.

Cuando se trate de personas jurídicas que pretendan ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles a la luz de la Ley 179 de 2020, también deberán contar con la autorización del Ministerio de Comercio e Industrias para dedicarse a las actividades reguladas por la Ley 7 de 1990 sobre arrendamiento financiero de bienes muebles o por la Ley 42 de 2001 sobre empresas financieras.

Para tales efectos, deberán tramitar, previo a la solicitud de autorización requerida por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la respectiva habilitación para dedicarse al negocio de arrendamiento financiero de bienes muebles o de empresas financieras ante la Dirección General de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias, de conformidad con lo establecido en la Ley 7 de 1990 o la Ley 42 de 2001, respectivamente.



Las personas jurídicas existentes que, sin ser bancos o empresas fiduciarias, se propongan operar el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, deberán tramitar una certificación que confirme que se encuentran habilitadas para el desarrollo de sus respectivos negocios y que cumplen con el requisito de adecuación del capital establecido en el artículo 41 de la Ley 179 de 2020. Cumplidas estas condiciones, la persona jurídica, actuando a través de su representante legal, podrá proceder con el trámite de autorización para ejercer el negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, cuya solicitud será presentada ante la Superintendencia de Bancos, tomando en consideración los requisitos establecidos en la Ley y las normas reglamentarias que dicte la Superintendencia para tales efectos.

Sin perjuicio de que el Ministerio de Comercio e Industrias emita una certificación que establezca que la persona jurídica solicitante cumple con el requisito de capital mínimo pagado, la Superintendencia de Bancos durante su proceso de autorización podrá solicitar cualquier evidencia que considere necesaria para asegurarse que la empresa jurídica cumple con el capital mínimo establecido en la Ley 179 de 2020

Artículo 13. El Ministerio de Comercio e Industrias, a través de la Dirección General de Empresas Financieras, velará porque las empresas autorizadas para ejercer las actividades a las que se refieren la Ley 7 de 1990 y la Ley 42 de 2001, y que opten por dedicarse al negocio de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, incrementen su capital mínimo neto de pérdidas, a setecientos cincuenta mil balboas (B/. 750,000.00), conforme lo establecido en el artículo 41 de la Ley 179 de 2020.

Para demostrar el capital mínimo pagado o asignado y, posteriormente, emitir la certificación a la que se refiere el numeral 5 del artículo 40 de la Ley 179 de 2020, las empresas que quieran dedicarse a la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles deberán acreditar, por lo menos, dos de los siguientes requisitos:

1. Declaración Jurada de un contador público autorizado ante notario, mediante la cual certifique que la persona jurídica que solicita la autorización cuenta con el capital suscrito, pagado y liberado. Esta declaración deberá estar acompañada de las copias autenticadas de las acciones y sus respectivos registros contables, en los que conste que las mismas están pagadas y liberadas.
2. Constancia de fondos en depósitos bancarios.
3. Estados Financieros debidamente auditados por un contador público autorizado.
4. Declaración jurada del impuesto sobre la renta debidamente presentada ante la Dirección General de Ingresos, en la que conste el capital pagado.
5. Bienes inmuebles de propiedad de la sociedad libres de gravámenes, para lo cual deberá presentarse una certificación emitida por el Registro Público de Panamá, expedida con un término no mayor de treinta días calendario previos a su presentación, donde conste que los bienes pertenecen a la sociedad.

No será válido para estos efectos, la declaratoria de la existencia de acciones suscritas, pagadas y liberadas, si las mismas no se encuentran respaldadas por lo menos con dos de los documentos descritos en los numerales anteriores. El capital mínimo de la sociedad deberá reflejar su patrimonio neto, con la disminución de las pérdidas y el mismo no podrá disminuir en ningún momento.

Artículo 14. En caso de detectarse el ejercicio ilegal de la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, la Superintendencia de Bancos de Panamá compulsará a la Dirección General de Empresas Financieras del Ministerio de Comercio e Industrias, copia autenticada del informe de los hallazgos a través de los cuales se acredite que una persona jurídica se dedica a tal actividad sin contar con la debida autorización. La compulsión del referido informe dará lugar al inicio de un procedimiento sancionatorio.

Artículo 15. Una vez recibido el informe de hallazgos al que se refiere el artículo 46 de la Ley 179 de 2020, el Ministerio de Comercio e Industrias, a través de la Dirección General de Empresas Financieras, tomará el control de la empresa o iniciará un proceso de liquidación forzosa de las actividades.

La Dirección General de Empresas Financieras a través de resolución debidamente motivada solicitará a la Dirección de General de Comercio Interior la cancelación en el Aviso de Operación de la empresa que este ejerciendo la actividad de arrendamiento financiero de bienes inmuebles, sin la debida autorización emitida por la Superintendencia de Bancos.



La cancelación de la autorización de arrendamiento financiero de bienes inmuebles emitida por la Superintendencia de Bancos no implica la cancelación automática de la autorización de las actividades reguladas por la Ley 7 de 1990 y la Ley 42 de 2001, conforme lo dispone el artículo 49 de la Ley 179 de 2020.

Artículo 16. Este Decreto Ejecutivo entrará a regir a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Numeral 14 del artículo 184 de la Constitución Política de la República; y los artículos 7, 9, 17, 26, 30, 32, 40, 41, 45, 46 y 49 de la Ley 179 de 17 de 16 de noviembre de 2020.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en la ciudad de Panamá a los 31 días del mes de Mayo de dos mil veintidós (2022).

LAURENTINO CORTIZO COHEN
Presidente de la República

RAMON MARTINEZ DE LA GUARDIA
Ministro de Comercio e Industrias

