

Leyes que regulan el arrendamiento de locales

Lo más importante en breve:

Ley n.93 de 04/10/1974

Regula arrendamientos residenciales y comerciales con duración de más de 6 meses

ARTICULO 3- **Se excluye** de la aplicación de esta Ley aquellos bienes inmuebles arrendados cuyo **canon de arrendamiento sea establecido por día**, tales como: hoteles, moteles, casas de hospedaje y pensiones. Las viviendas en los centros de verano que se arriendan por temporada también quedan excluidas, siempre que el término de arrendamiento con las prórrogas si éste es el caso, **no sea superior a seis (6) meses**.

Comentario: Esto excluye también arrendamientos turísticos tipo “Airbnb” del ámbito de esta ley. El término común “Airbnb”, que no tiene una definición legal, describe un tipo de arrendamiento y no se limita a los usuarios de la plataforma turística digital **airbnb.com**, sino incluye cualquier propiedad arrendada a corto plazo (menos de 6 meses) para uso turístico.

Existen cientos de plataformas digitales del mismo tipo, como Booking.com, Expedia, Agora.com. El arrendamiento puede ser promovido también por sitios web propios de los arrendadores, esto no cambia sus características comunes. Aunque a menudo no sean registradas con las autoridades competentes, siempre se trata de actividades comerciales, ya que crean entradas. Muchas de estas actividades usan la anonimidad de las plataformas para evitar una fácil identificación por las autoridades, para evadir impuestos y tarifas comerciales para los servicios públicos.

Los arrendamientos excluidos por Ley n.93 de 1973 son regulados en leyes específicas a partir del 1976.

LEY 74 de 1976

regula el servicio remunerado de hotelería y hospedaje público.

Art.2 requiere solicitud de autorización en formulario especial para “**hoteles y demás establecimientos de hospedaje o alojamiento público**”

Comentario: La referencia a “**demás establecimientos de hospedaje o alojamiento público**” indica que esta ley aplica también a los Airbnb, aunque no sean mencionados explícitamente, ya que, en el 1976, el fenómeno de los Airbnb era todavía desconocido

Decreto No.17-B de 1977

que reglamenta la Ley 74 de 1976

dice en su artículo n.2 que reglamenta "**Hoteles, Moteles, Residencias, Pensiones y Apart-hoteles**".

Comentario: Ley 74 **incluye todo** arrendamiento remunerado en establecimientos de hospedaje o alojamientos públicos. Decreto 17-B no menciona esto de nuevo, pero tampoco excluye particulares tipos de arrendamiento.

LEY No.8 de 1994

promueve las actividades turísticas en Panamá

Art.4: define **categorías de arrendamiento turístico:** Hotel, Motel, Apart-hotel, Cabañas, Hostal Familiar, Albergue) como en **art. 77 del D.E. 82 de 2008**

Comentario: Esta ley no menciona expresamente un tipo de arrendamiento llamado “Airbnb”, ya que este fenómeno era todavía desconocido. (Airbnb.com existe desde 2008). Sin embargo, la ley menciona categorías como **Cabañas, Hostal Familiar, Albergue** que corresponden al mismo tipo de arrendamientos.

DECRETO LEY No.4 de 27 de febrero de 2008

que crea la ATP (modificado por la Ley No. 16 de 2015)

Art.3 corresponde al **art.77 del D.E. 82/2008** y define **categorías de arrendamiento turístico:** Hotel, Motel, Apart-hotel, Cabañas, Hostal Familiar, Albergue)

Artt.7,8 determinan incentivos como **exoneración** del impuesto de inmuebles por 20 años y **depreciación del 10% p.a.**

Decreto Ejecutivo Nº 82 de 2008 reglamenta Ley 4 de 2008

Art 57: **TODAS** las empresas que a partir de la promulgación de este decreto se dediquen a la prestación de servicios turísticos, están **obligadas** a **registrarse** electrónicamente.

Art.61: Deben tener **RUC**

Art.63. La ATP puede verificar la información suministrada ... y **fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones inherentes a cada actividad.**

La ATP puede aplicar los correctivos y sanciones correspondientes, y **dará parte a las autoridades competentes** de todas aquellas faltas, omisiones o incongruencias detectadas, así como también de todas las instancias de **prestación clandestina o no registrada de servicios turísticos.**

Art.77: define "**Albergues**" (alojamiento turístico con autoservicio para comida y hospedaje), "cabañas" (edificios individuales), y "**hostales familiares**" que tienen las mismas características de los "airbnb"

Art.109 (Capítulo VI - Alojamientos Turísticos) permite a la ATP de **definir "otros servicios"** dirigidos fundamentalmente a turistas o visitantes

Art.110 Los establecimientos de alojamiento turístico **deben registrarse** obligatoriamente en el Registro Nacional de Turismo

Art.115 numeral 4: Los establecimientos de alojamiento turístico estarán obligados **a emitir facturas** por la prestación de sus servicios

Comentario: Esta ley no menciona "Airbnb" ya que no es un término legal, pero contiene todos los criterios que aplican a este tipo de arrendamiento. Personas privadas que **arrendan clandestinamente** violan la ley. Se trata evidentemente de actividades comerciales, y el solo hecho que el arrendador se presenta como "persona privada" y no registra su actividad, no lo exime de los efectos de esta ley.

Art.63 dice claramente que la ATP tiene el derecho de fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones inherentes a cada actividad y colaborar con otras autoridades, como la DGI. La ATP puede y debe fiscalizarlos y aplicar los correctivos y sanciones correspondientes y puede colaborar con otras autoridades competentes como la DGI y la policía.

Leyes

Ley n.93 de 04/10/1974

Regula arrendamientos residenciales y comerciales con duración de más de 6 meses

ARTICULO 3- **Se excluye** de la aplicación de esta Ley aquellos bienes inmuebles arrendados cuyo **canon de arrendamiento sea establecido por día**, tales como: hoteles, moteles, casas de hospedaje y pensiones. Las viviendas en los centros de verano que se arriendan por temporada también quedan excluidas, siempre que el término de arrendamiento con las prórrogas si éste es el caso, **no sea superior a seis (6) meses**.

Ley n.74 de 22/12/1976

regula el servicio remunerado de hotelería y hospedaje público

ARTICULO 2. **Los hoteles y demás establecimientos de hospedaje o alojamiento público** que se construyan o se habiliten someterán previamente sus planos a la calificación y requisitos de la presente Ley y sus reglamentos, tanto en lo que a infraestructura como servicios se refiere a las autoridades competentes.

El interesado **deberá elevar solicitud de autorización en formulario especial** que preparará el Instituto Panameño de Turismo, la cual acompañará con los documentos que se determinen en el Reglamento.

Decreto No.17-B de 01/06/1977

por el cual se reglamenta la Ley No. 74 de 22 de diciembre de 1976

ARTICULO 2. Quedan sujetos a las normas de este Reglamento los siguientes establecimientos de hospedaje público: **Hoteles, Moteles, Residencias, Pensiones y Apart-hoteles**.

(Casas de hospedaje, casas y apartamentos arrendados habitualmente a plazos de menos de 6 meses no son mencionadas. Dónde están reglamentados?)

DECRETO LEY 4 DE 2008

QUE CREA LA AUTORIDAD DE TURISMO DE PANAMÁ Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 3. Definiciones. Para los efectos de este Decreto Ley, y de conformidad con la Clasificación Internacional Uniforme de Actividades Turísticas, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Agencias de viaje.** Aquellas empresas que ejerzan en el territorio nacional en forma principal, actividades de mediación entre los viajeros y los prestatarios de los servicios utilizados por ellos.
2. **Albergue.** Es la instalación de alojamiento localizada en un sitio turístico dirigida a los viajeros, **donde el visitante se presta autoservicio de atención en lo relativo a facilidades de comida y hospedaje.**
3. **Apart-Hotel.** Edificio equipado con los muebles necesarios para ser alquilado a turistas nacionales y extranjeros con servicio diario de limpieza y facilidades de cocina individual para que los huéspedes se proporcionen el servicio de alimentación.
4. **Cabañas o Bungalows.** Grupo de construcciones individuales, destinados a dar alojamiento en áreas rurales, playas, balnearios y sitios de explotación ecoturística.
5. **Centro de Convenciones.** Instalación adecuada y equipada para la realización de conferencias, reuniones y eventos tecnológicos, culturales y turísticos, con facilidades de personal de oficina y para traducciones simultáneas en varios idiomas, habilitados para realizar en forma conjunta varios eventos.
6. **Guías Turísticos.** Son los profesionales encargados de orientar a los turistas durante su estadía y que han sido certificados para el ejercicio de la actividad por parte de la Autoridad de Turismo de Panamá.
7. **Hostal Familiar.** Es la facilidad turística operada por un individuo o familia junto a las propias habitaciones o casa de los dueños, caracterizado por ser establecimientos pequeños que prestan un servicio personalizado, ofrecen comida tipo casera regional, y su edificación está estrechamente ligada a la arquitectura popular del área.
8. **Hotel.** Establecimiento cuya estructura total se dedique al alojamiento público que se construya y equipe especialmente a fin de prestar permanentemente a sus huéspedes, servicios remunerados de alojamiento, por regla general de alimentación y otros afines como oficinas de recepción,

sala de estar, teléfono público y prestar servicio diario de limpieza y aseo en las habitaciones y dependencias.

9. Marina. Es la actividad comercial que consiste en un conjunto de instalaciones marítimas a través de las cuales se ofrecen facilidades y servicios portuarios remunerados a las embarcaciones de recreo y deportivas, tanto nacionales como extranjeras, que se encuentren ubicadas en las áreas declaradas como zona de desarrollo turístico de interés nacional y que no gocen de un contrato con la Nación ni de otros incentivos fiscales dirigidos especialmente a esta actividad.

10. Motel. Establecimiento de alojamiento turístico ubicado en áreas rurales o cerca de las playas o carreteras y que tengan el propósito de prestar al automovilista servicios remunerados de alojamiento y alimentación.

11. Operador de Servicios Turísticos Especializados. Es la empresa dedicada a proveer servicios especializados de turismo, independientes o complementarios a programas de excursiones o giras, ofrecidos directamente o a través de operadores y/o agencias de viajes.

12. Operador de Turismo Receptivo. Es la empresa que proyecta, organiza y efectúa traslados, programas, recorridos y/o circuitos individuales o de grupos turísticos dentro del territorio nacional, y que promueve y ofrece a nivel nacional e internacional los programas, giras, excursiones, circuitos y traslados detallados en sus catálogos de venta.

13. Parque Temático. Es aquel en el cual se desarrollan ciertos temas en áreas definidas y con una imagen fácilmente identificable que van desde la historia a la fantasía, hasta el mundo futuro.

14. Promotoras de Turismo Internacional al por mayor. Son aquellas empresas internacionales que tienen como actividad principal la integración de paquetes turísticos, los cuales son promocionados y comercializados por ellas mismas, y que tienen como destino turístico entre otros países, a la República de Panamá.

15. Régimen turístico de propiedad horizontal. Edificaciones donde cada unidad habitacional es adquirida por un propietario diferente, siempre y cuando se destine íntegramente la edificación a brindar el servicio de alojamiento público turístico.

16. Sitios de acampar. Áreas destinadas a la explotación del ecoturismo, que estén equipadas de servicios higiénicos, agua potable y materiales de primeros auxilios.

17. Turismo. Actividad que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su residencia habitual, **por un período de tiempo inferior a un año**, con fines de ocio, negocios y otros motivos.

18. Turismo social. Actividad que comprende los instrumentos y medios a través de los cuales se otorgan facilidades para que todos los nacionales de recursos limitados, personas de la tercera edad o con discapacidad puedan disfrutar de las actividades turísticas.

19. **Turista.** Toda persona natural no residente en la República que visite el país por un tiempo no mayor de noventa días con fines exclusivos de recreo o esparcimiento, y los panameños y otros residentes en el país que viajen con fines de salud, recreo o descanso a otros lugares del territorio nacional diferentes al de su residencia habitual y cuyo motivo de la visita no es ejercer una actividad remunerada. También se considera como tal a los visitantes de día, que no pernoctan en un alojamiento público o privado en el país.

Parágrafo. Las definiciones establecidas en la Ley 8 de 1994 aplicarán para efectos de los incentivos turísticos.

Decreto Ejecutivo Nº 82 de 23/12/2008

reglamenta el Decreto Ley 4 de 2008

CAPITULO VI - REGISTRO NACIONAL DE TURISMO

Artículo 54. Objeto.

El Registro Nacional de Turismo tiene como **objeto la inscripción de todas las personas naturales y jurídicas que se dediquen a las actividades turísticas**, conforme éstas son definidas en la legislación vigente, dentro del territorio de la República de Panamá.

Artículo 57. Obligatoriedad del registro.

Todas las empresas que a partir de la promulgación de este decreto se dediquen a la prestación de servicios turísticos, están obligadas a registrarse electrónicamente.

Todos los inscriptores se comprometen a presentar su información de manera ordenada y veraz. No se aceptarán inscripciones por medios impresos.

Artículo 61. Identificación del prestador de servicios turísticos.

A fin de facilitar la identificación de los prestadores de servicios turísticos, los mismos **serán identificados utilizando el número de registro único de**

contribuyente (RUC) asignado por el Ministerio de Economía y Finanzas, o cualquier otro mecanismo de identificación que le sustituya o complemente.

Artículo 63. Facultad de fiscalización.

La Autoridad de Turismo tendrá la facultad de verificar la información suministrada, determinar su veracidad y fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones inherentes a cada actividad.

La Autoridad de Turismo, sin perjuicio de aplicar los correctivos y sanciones correspondientes, dará parte a las autoridades competentes de todas aquellas faltas, omisiones o incongruencias detectadas, así como también de todas las instancias de prestación clandestina o no registrada de servicios turísticos.

TITULO II - ACTIVIDADES TURISTICAS

CAPÍTULO I - DE LAS ACTIVIDADES TURÍSTICAS

Artículo 76. Clasificación.

Las actividades turísticas serán clasificadas para propósitos estadísticos de conformidad con los códigos establecidos en la Clasificación Internacional de Actividades Turísticas (CIUAT).

El personal de la Autoridad y de la Contraloría General de la República coordinarán la adopción y actualización de la cuenta satélite de turismo y las normas internacionales que se adopten en la materia.

Artículo 77. Definición de Actividades Turísticas.

Las actividades turísticas son aquellas realizadas por personas naturales o jurídicas que, previa inscripción en el sistema "PanamáEmprende" y obtención de su aviso de operación, se dedican a la prestación de los servicios que a continuación se detallan:

1. Agencias de viajes.

Aquellas empresas que ejerzan en el territorio nacional como actividad principal, la mediación entre los prestatarios de los servicios y los viajeros.

2. Agente de Viaje.

Es la persona natural capacitada que se dedica habitualmente, por si misma o a través de una empresa, a la intermediación para la prestación de servicios turísticos entre los turistas o viajeros y los prestadores de servicios.

3. Albergue.

Es la instalación de alojamiento localizada en un sitio turístico dirigida a los viajeros, donde el visitante se presta autoservicio de atención en lo relativo a facilidades de comida y hospedaje.

4. Apart-Hotel.

Edificio equipado con los muebles necesarios para ser alquilado a turistas nacionales y extranjeros con servicio diario de limpieza y facilidades de cocina individual para que los huéspedes se proporcionen el servicio de alimentación.

5. Cabañas o Bungalows.

Grupo de construcciones individuales, destinadas a dar alojamiento en áreas rurales, playas, balnearios y sitios de explotación ecoturística.

6. Centro de Convenciones.

Instalación adecuada y equipada para la realización de conferencias, reuniones y eventos tecnológicos, culturales y turísticos, con facilidades de personal de oficina, cocina y para traducciones simultáneas en varios idiomas, habilitados para realizar en forma conjunta varios eventos.

7. Guías Turísticos.

Son los profesionales encargados de orientar a los turistas durante su estadía y que han sido certificados para el ejercicio de la actividad por parte de la Autoridad de Turismo de Panamá.

8. Hostal Familiar.

Es la facilidad turística operada por un individuo o familia junto a las propias habitaciones o casa de los dueños, caracterizado por ser establecimientos pequeños que prestan un servicio personalizado, ofrecen comida tipo casera regional, y su edificación está estrechamente ligada a la arquitectura popular del área.

9. Hotel.

10. Marina.

11. Motel.

Establecimiento de alojamiento turístico ubicado en áreas rurales o cerca de las playas o carreteras y que tengan el propósito de prestar al automovilista servicios remunerados de alojamiento y alimentación.

12. Operador de Servicios Turísticos Especializados.

13. Operador de Turismo Receptivo.

14. Parque Temático.

15. Promotoras de Turismo Internacional al por mayor.

16. Régimen turístico de propiedad horizontal.

Edificaciones donde cada unidad habitacional es adquirida por un propietario diferente, siempre y cuando se destine íntegramente la edificación a brindar el servicio de alojamiento público turístico.

17. Sitios de acampar.

Áreas destinadas a la explotación del ecoturismo, que estén equipadas de servicios higiénicos, agua potable y materiales de primeros auxilios.

Parágrafo:

En los casos de los numerales 3, 4, 7, 9, 11 y 17; y de otros servicios reconocidos que brinden hospedaje fundamentalmente a turistas se regularán bajo el capítulo de alojamientos turísticos.

CAPÍTULO VI - ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

Son establecimientos de alojamiento turístico aquellos que ofrecen al turista o visitante de manera habitual el servicio de hospedaje en forma temporal, en áreas e instalaciones comunes construidas para tal fin a cambio de una contraprestación generalmente en dinero.

Artículo 109. Tipo de establecimientos reconocidos.

Se consideran establecimientos de alojamiento turístico los siguientes:

1. Albergues.
2. Apart-hotel
3. Cabañas o Bungalows
4. Hostal Familiar
5. Hotel
6. Motel
7. Régimen Turístico de propiedad horizontal
8. Sitios de Acampar
9. Otros servicios reconocidos por la Autoridad de Turismo, cuando su prestación esté dirigida fundamentalmente a turistas o visitantes.

Artículo 110. Obligatoriedad de registro.

Los establecimientos de alojamiento turístico deben registrarse obligatoriamente en el Registro Nacional de Turismo.

Artículo 111. Registro de huéspedes y acompañantes.

Todos los establecimientos de alojamiento turístico deberán contar con un registro de huéspedes en donde se identifique su nombre, nacionalidad, documento de identidad, domicilio habitual, fecha de ingreso, fecha de salida, número de habitación y tarifa aplicable, el cual estará en todo momento a disposición de la Autoridad. También deberán identificarse por sus generales a los acompañantes que utilicen la misma habitación.

Artículo 112. Tarifas

Los establecimientos de alojamiento turísticos deberán mantener **en lugar visible dentro de las habitaciones la tarifa regular aplicable**. También deberán brindar al turista o visitante información sobre los servicios que se incluyen dentro de la tarifa regular y los precios de los servicios que no se encuentran incluidos en dicha tarifa regular y la información sobre la página electrónica

de sugerencias de la Autoridad de Turismo y de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia.

Artículo 113. Registro de comentarios.

Todos los establecimientos de alojamiento turístico mantendrán a disposición de sus clientes un libro o registro para que los huéspedes puedan anotar cualquier comentario sobre los servicios prestados en el establecimiento.

Dichos libros deben incluir el nombre del cliente, sus generales, la fecha de entrada y salida, el comentario(s) y la firma responsable.

Artículo 114. Desalojo autorizado.

Los establecimientos de alojamiento turístico podrán negar el alojamiento o solicitar el desalojo de huéspedes en los siguientes casos:

1. Por razones de seguridad, cuando se pongan en peligro a los demás huéspedes o personal del establecimiento.
2. Por razones de sanidad o salubridad, que pongan en riesgo a los demás huéspedes o al personal del establecimiento.
3. Cuando la persona o acompañante(s) se encuentre evidentemente bajo los efectos de sustancias ilícitas, mantenga (n) una conducta violenta o contraria a la moral y las buenas costumbres; afecte a terceros o a la imagen del establecimiento, o impida el sosiego y disfrute a los demás huéspedes.
4. Cuando el huésped que ocupa la habitación se haya excedido en los días reservados, y el establecimiento requiere dicha habitación para otro huésped.
5. Cuando se infrinjan de manera grave o reiterada, las disposiciones del reglamento interno del establecimiento. Se consideran como infracciones graves tener en las habitaciones o instalaciones del establecimiento de alojamiento turístico sustancias inflamables, explosivas, corrosivas, estupefacientes, o de cualquier otra naturaleza y que sean susceptibles de poner en riesgo la vida de las personas o los bienes de la empresa.

En todos los casos antes descritos en los cuales haya necesidad de desalojar al huésped renuente, la administración podrá requerir el auxilio de la Policía Nacional. La Autoridad de Policía, sin mayor trámite y habiendo constatado la infracción ejecutará sin demora el desalojo.

Artículo 115. Otras obligaciones.

Los establecimientos de alojamiento turístico estarán obligados además a:

1. Cumplir y hacer cumplir las normas sanitarias establecidas por el Ministerio de Salud.

2. Proporcionar a la Autoridad la información que ésta requiera para fines estadísticos, de investigación y recaudatorios.
3. Procurar la seguridad y tranquilidad de los huéspedes.
4. Emitir facturas por la prestación de sus servicios, con indicación de la naturaleza y precio de cada uno, excepto en los servicios "todo incluido", que se registrarán por normas especiales.
5. Cumplir con las normas sobre medio ambiente y zonificación urbana.
6. Cumplir con las normas para acceso de discapacitados.
7. Adoptar un reglamento interno para el uso y disfrute de sus instalaciones.

Parágrafo: Para los casos de los establecimientos de alojamiento turísticos que ofrezcan servicios "todo incluido", las facturas indicarán los precios de cada servicio, pero en ningún caso el precio asignado a la habitación podrá ser inferior a cincuenta por ciento (50%) del total de la factura.

Cuando un establecimiento considere que su precio por habitación es inferior al cincuenta por ciento (50%), deberá demostrar mediante un estudio económico las causas que justifiquen que su valor por habitación debe ser inferior. La Autoridad queda facultada para decidir si se justifica la solicitud mediante resolución motivada.

Artículo 116. Legislación aplicable al contrato de hospedaje.

El contrato de hospedaje turístico a título oneroso se registrará supletoriamente por las normas aplicables del Código de Comercio, y por las disposiciones de este capítulo.

Artículo 117. Orden de prelación a la legislación aplicable

El contrato de hospedaje entre el establecimiento de hospedaje y el huésped queda sujeto, en orden de prelación jerárquico, a:

1. Las leyes y reglamentos del país.
2. El reglamento interno del establecimiento.
3. Supletoriamente a los reglamentos internacionales de hotelería recomendados por la Cámara de Turismo de Panamá.

Artículo 118. Término.

A falta de término expreso, el contrato de hospedaje se presume celebrado por un día, salvo los períodos de gracia que serán una prerrogativa exclusiva de la administración del establecimiento de hospedaje.

Si el huésped no desocupa la habitación a la hora convenida o establecida, se entenderá prorrogado el contrato de hospedaje por un período adicional de un día, y así sucesivamente.

La administración del establecimiento de hospedaje podrá requerir al huésped que desocupe la habitación, cuando el huésped exceda su reservación y el establecimiento haya comprometido la habitación con otro huésped.

Artículo 119. Reservas.

Los establecimientos de hospedaje podrán reservar habitaciones para sus huéspedes, siempre que dichas solicitudes sean confirmadas por escrito u otro medio equivalente y se cumplan con los requisitos del establecimiento con relación al monto de pago anticipado exigible para que la reservación sea válida.

Las reservaciones podrán ser individuales y colectivas. Las reservaciones individuales son aquellas que tienen por objeto una habitación. Son reservaciones colectivas aquellas que tienen por objeto un número plural de habitaciones y en las que generalmente se conceden descuentos por volumen.

Artículo 120. Cancelación de las reservas.

Las reservaciones individuales podrán ser canceladas sin penalidad alguna por su titular, siempre que sean comunicadas al establecimiento de hospedaje, por el mismo medio utilizado para solicitar la reserva, con no menos de cuarenta y ocho (48) horas de anticipación a la fecha del primer día de reserva; salvo pacto en contrario.

En el caso de las reservaciones colectivas, el plazo será de quince (15) días calendario, salvo pacto en contrario.

Cuando se excedan los plazos convenidos y salvo pacto en contrario, los titulares de las reservas perderán el pago anticipado.

Artículo 121. Incumplimiento de reservación.

Cuando el establecimiento de hospedaje no pueda honrar la reserva, estará en la obligación de proveer alojamiento en otro establecimiento de hospedaje de calidad y precios similares. En estos casos deberá igualmente sufragar los costos de la primera noche, transporte y el pago de la diferencia de precios, si la hubiere.

Esta norma no será aplicable cuando se trate de casos de emergencia nacional o fuerza mayor; y en los casos en los cuales la reserva no se haya confirmado mediante el pago anticipado exigible o haya sido garantizada mediante tarjeta de crédito.

Artículo 122. Derechos del huésped.

La persona o personas que tengan la condición de huésped en un establecimiento de hospedaje tienen los siguientes derechos mínimos:

1. Al uso y pacífico disfrute de la habitación asignada.
2. A recibir los servicios públicos indispensables en la habitación asignada.
3. Al uso de las áreas comunes y servicios complementarios del establecimiento de hospedaje.
4. A que se le brinde condiciones básicas de seguridad a su persona y sus bienes, cónsonas con el tipo de establecimiento de hospedaje, y sin que por ello el establecimiento incurra en responsabilidad objetiva.

En el caso de los valores (dinero, joyas) el establecimiento sólo será responsable cuando estos hayan sido depositados en cajas de seguridad o mecanismos similares brindados por el establecimiento para tales efectos, y cuyo uso se compruebe mediante el correspondiente recibo emitido por el establecimiento. En el recibo se deberá dejar constancia del contenido y su valor en dinero de lo depositado.

Artículo 123. Responsabilidad del establecimiento de hospedaje.

Con excepción de lo dispuesto en el numeral [4] del artículo anterior, los establecimientos de hospedaje sólo serán responsables ante el huésped por pérdidas materiales o personales acaecidas en cualquier predio del establecimiento, **cuando medie dolo, culpa o negligencia de su parte.**

Tampoco serán responsables de hurto, daño o cualquier menoscabo interno o externo sufrido por vehículos en el área de **estacionamiento gratuito** del establecimiento.

Artículo 124. Derechos del establecimiento de hospedaje.

El establecimiento de hospedaje tendrá, con respecto al huésped, los siguientes derechos:

1. A recibir el pago por los servicios de hospedaje, con las tasas e impuestos aplicables.
2. A recibir el pago por cualquier otro servicio adicional utilizado por el huésped.
3. A recibir la habitación y su contenido en las mismas condiciones físicas en que fueron entregadas, salvo por el desgaste consustancial con el uso para el cual fue contratada.
4. Derecho a inspeccionar las habitaciones de los huéspedes en los siguientes casos:

4.1. Para la limpieza de las habitaciones y protección de las propiedades del establecimiento de hospedaje.

4.2. Para la prevención de crímenes y delitos.

4.3. Para la protección de los demás huéspedes.

4.4. Para la protección del huésped en casos especiales de enfermedad que requiera de atención médica inmediata.

4.5. Para hacer cumplir el reglamento interno.

En el ejercicio de este derecho, los administradores procurarán causar la menor molestia posible a los huéspedes, pero podrán utilizar su llave maestra y/o el auxilio de la Policía Nacional cuando las circunstancias lo exijan.

5. A recibir un resarcimiento por cualquier daño o menoscabo que sufran las instalaciones del establecimiento que fuesen directamente ocasionadas por el huésped.

6. A solicitar al huésped el uso natural u ordinario para el cual fue contratada la habitación.

7. A exigir al huésped el desalojo de la habitación, en los casos que ello sea pertinente.

8. A retener el equipaje del huésped moroso y sus acompañantes con el establecimiento de hospedaje, cualquiera que sea la causa de la morosidad.

9. A negar la admisión de personas por las razones enumeradas en el artículo 114.

TÍTULO III - ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE PÚBLICO

CAPÍTULO I

REQUISITOS MÍNIMOS DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE HOSPEDAJE

Los hoteles deberán reunir los siguientes requisitos mínimos:

1. Contar con servicio diario de limpieza.
2. Brindar servicio de alimentos y bebidas.
3. Contar con área de recepción o vestíbulo y administración.
4. Contar con servicio de agua potable y aguas servidas.
5. Contar con servicio telefónico en las habitaciones.
6. Contar con área de estacionamiento.
7. Contar con habitaciones con baño completo (ducha, servicio sanitario, lavamanos y espejo) y ropero.
8. Medidas de seguridad.

Todos estos requisitos serán evaluados según la clasificación del hotel.

Artículo 126. Hoteles en áreas protegidas o ecológicas.

Los hoteles en áreas protegidas o ecológicas deben reunir los siguientes requisitos mínimos:

1. Estar ubicados en las zonas de amortiguamiento de los parques nacionales, áreas naturales protegidas y reservas ecológicas.
2. Deben contar con un mínimo de diez (10) habitaciones o veinte (20) camas. Los máximos se determinarán de conformidad con la capacidad de carga de la zona según los estudios de la Autoridad Nacional del Ambiente.
3. Contar con servicios de infraestructura básica, primeros auxilios, seguridad y comunicaciones.
4. Contar con servicio de transporte acorde con las condiciones del lugar.
5. Brindar servicios de alimentación y bebidas.
6. Contar con senderos debidamente rotulados.
7. Contar con área de recepción, administración y estacionamiento.
8. Contar con cuarto de baño básico y ropero.
9. Contar con servicios públicos básicos (agua, electricidad y teléfono).
10. Contar con sistemas no contaminantes de disposición de desechos y aguas servidas.
11. Contar con servicio diario de limpieza.
12. Contar con áreas verdes y/o recreativas, para esparcimiento.

Artículo 127. Moteles.

Los moteles deberán contar con los siguientes requisitos mínimos:

1. Contar con servicio diario de limpieza.
2. Brindar servicio de cafetería (desayuno).
3. Contar con área de recepción y administración.
4. Contar con servicios públicos básicos (agua, electricidad y teléfono).
5. Contar con sistemas no contaminantes de disposición de desechos y aguas servidas.
6. Contar con cuarto de baño básico y ropero.
7. Designar área de estacionamiento.

Artículo 128. Hostal Familiar.

Los hostales familiares deben contar con los siguientes requisitos mínimos:

1. Contar con servicio diario de limpieza.
2. Contar con servicios públicos básicos (agua, electricidad y teléfono).
3. Contar con cuarto de baño básico por cada tres (3) habitaciones (No se computan los baños asignados a habitaciones de uso familiar).
4. Designar área de cocina y lavandería.

5. Designar área de estar común para los huéspedes.
6. Designar área de estacionamiento.

Artículo 129. Apart-hotel.

Los apart-hoteles deben contar con los siguientes requisitos mínimos:

1. Contar con recepción y administración.
2. Contar con servicio diario de limpieza.
3. Contar con los servicios públicos básicos (agua, electricidad y teléfono).
4. Contar con equipos básicos de cocina en cada apartamento.
5. Contar con cuarto de baño básico y ropero.
6. Contar con sala, cocina, comedor y dormitorio.
7. Contar con un área de estacionamiento.

Artículo 130. Cabañas o bungalows.

Las cabañas o bungalows deberán contar con los siguientes requisitos mínimos:

1. Contar con recepción y administración.
2. Contar con cuarto de baño básico y ropero.
3. Contar con equipo básico de cocina.
4. Contar con los equipos públicos básicos (agua, electricidad y teléfono).
5. Contar con áreas verdes, áreas comunes y áreas recreativas.
6. Contar con estacionamientos próximos a cada cabaña.

Artículo 131. Albergues.

Los albergues deberán contar con los siguientes requisitos mínimos:

1. Contar con área de recepción y administración.
2. Contar con un área de cocina común.
3. Contar con baños básicos generales.
4. Contar con áreas verdes y áreas recreativas.
5. Contar con servicio de limpieza.
6. Cumplir con las normas de impacto ambiental, cuando estén contruidos en zonas o áreas protegidas.

Artículo 132. Sitios de Acampar.

Los sitios de acampar deberán contar con los siguientes requisitos mínimos:

1. Contar con infraestructura básica.
2. Ofrecer servicios de seguridad y primeros auxilios.
3. Disponer de oficinas de administración.

4. Contar con áreas comunes de iluminación.
5. Contar con un área de merendar.
6. Contar con un área común para servicios sanitarios, duchas y lavamanos, los servicios sanitarios deberán ser colocados de forma independiente divididos por género.
7. Contar con señalización necesaria a fin de que los usuarios tomen conciencia de la importancia de la conservación del ambiente o de su entorno.
8. Contar con espacios delimitados para casas rodantes.
9. Contar con recipientes en diferentes áreas para la recolección de los desechos. La administración de los sitios de acampar deberá tomar medidas a fin de que se implementen el reciclaje de desechos.
10. Contar con un área común para estacionamientos.
11. Contar con los servicios públicos básicos (agua, electricidad y teléfono)

Parágrafo: Las disposiciones de este Título solo no serán aplicables a los establecimientos de alojamiento público gratuito.

TÍTULO V - DE LA INSPECCION TURISTICA

CAPITULO ÚNICO - INSPECCIÓN TURÍSTICA

Artículo 167. Objetivos.

La inspección turística estará orientada a la verificación del cumplimiento de las normas aplicables a las actividades turísticas para prevenir, corregir o documentar las acciones y omisiones sujetas a la jurisdicción de la Autoridad. Los funcionarios de inspección dirigirán sus esfuerzos a la prevención y corrección de las actuaciones, teniendo como último recurso la fase represiva o sancionatoria.

Artículo 168. Inicio del proceso de inspección.

Las inspecciones procederán de cualquiera de las siguientes formas:

1. En cumplimiento de los programas de fiscalización que sean adoptados u ordenados por la Autoridad a través de las direcciones pertinentes.
2. Por denuncia pública o por quejas debidamente formalizadas.
3. De oficio, por así disponerlo la Ley y sus reglamentos.

Artículo 169. Identificación de los inspectores.

El personal destinado permanentemente o de manera interina a funciones de inspección deberá portar en todo momento un carnet de identificación que acredite su nombre, número de cédula y cargo que desempeña en la Autoridad. Igualmente deberá contar con la documentación que sustente legal y operativamente su actuación frente a las personas naturales o jurídicas sujetas a la inspección. La documentación deberá señalar expresamente el motivo y objeto de la inspección y el número de teléfono de la Dirección a la que pertenece el inspector.

Artículo 170. Oportunidad de las inspecciones.

Las inspecciones serán realizadas de manera eficaz, discreta y oportuna. Se procurará planificar su proceso para que puedan lograrse los objetivos de la inspección con el menor impacto posible en las actividades regulares del inspeccionado.

Las inspecciones se circunscribirán a los temas específicos de competencia de la Autoridad. Los funcionarios de inspección se abstendrán de solicitar información sobre aspectos no relacionados con sus competencias, especialmente aquellos que puedan afectar la competitividad o el diseño o modelo de negocio del inspeccionado.

Cuando se trate de personas que ejercen ilegalmente las actividades turísticas, las inspecciones se realizarán tomando las precauciones para evitar su conocimiento anticipado por los involucrados.

Artículo 171. Comunicación y coordinación de las inspecciones.

Los inspectores emitirán un informe a la Dirección correspondiente, que debe contener las generales de la persona natural o jurídica inspeccionada y los resultados de la inspección. Dicho informe puede ser complementado por un documento fílmico, digitalizado o por otro medio idóneo de prueba.

La Autoridad podrá coordinar con otros estamentos gubernamentales las inspecciones para localizar a los que ejerzan ilegalmente actividades turísticas. Igualmente queda facultada para dar parte a las otras entidades gubernamentales de las posibles transgresiones en que hayan podido incurrir los inspeccionados que ejerzan actividades turísticas sin estar debidamente registrados.

Artículo 172. Medios de actuación.

Las inspecciones podrán realizarse de cualquiera de las siguientes formas:

1. Mediante visitas domiciliarias a los establecimientos.
2. Mediante requerimiento formal al inspeccionado, a fin de que aporte documentación o conteste o aclare requerimientos por escrito presentados por las instancias competentes de la Autoridad.
3. Mediante revisión de la documentación contable del inspeccionado.
4. Mediante auditoria especial de conformidad con el objetivo de la inspección.

Artículo 173. Deber de colaboración de los inspeccionados.

Las personas naturales o jurídicas que estén sujetas a una inspección deberán prestar su colaboración a los funcionarios de inspección de la Autoridad. Los gerentes o representantes legales de las empresas prestadoras de servicios turísticos, brindarán su colaboración a los funcionarios de inspección de la Autoridad y les facilitarán toda la información relacionada con el objeto de la diligencia, así como los documentos o archivos impresos que sustentan dicha información, que sea necesaria para el cumplimiento de sus funciones y el ejercicio de sus atribuciones.

Artículo 174. Carácter confidencial de la información.

La información recabada en estas inspecciones, tendrá carácter confidencial y sólo podrá ser utilizada para los propósitos de la actuación de que se trate. Se exceptúa de esta disposición la información concerniente a la prestación ilegal de servicios turísticos, la cual podrá ser compartida con otras entidades gubernamentales cuyas regulaciones pudieran haber sido transgredidas.

Artículo 175. Documentación de la inspección.

De toda inspección, sea cual fuere el motivo que la cause, deberá levantarse un acta donde se deje constancia de lo actuado. El acta deberá contener, como mínimo, lo siguiente:

1. Fecha, lugar y hora en que se empieza y termina la inspección.
2. Generales de las personas que intervienen. En el caso de funcionarios o dignatarios de los inspeccionados, con expresa mención de sus cargos.
3. El objeto de la inspección, acompañando preferiblemente el documento formal que la origina emitido por la dirección o autoridad correspondiente.

4. Una relación de los hechos, con énfasis en los que sean determinantes para el objeto de la inspección. Cuando sea posible, se debe adjuntar documentación impresa, digital o fílmica para la debida sustentación de los hechos relatados.
5. Una conclusión u opinión sobre los resultados de la inspección.
6. La firma de todos los que intervinieron en la inspección.
7. La identificación de la persona que actúa como secretario de actas.

En el curso de la inspección el inspeccionado podrá hacer todas las observaciones que considere pertinentes al objeto de la misma. Igualmente podrá asistirse de asesores o personal de apoyo que considere necesario. Todas las incidencias y observaciones deberán hacerse constar en el acta respectiva.

Artículo 176. Contribuyentes de la Autoridad.

Los gerentes o representantes legales de las personas naturales o jurídicas prestadoras de servicios turísticos que resulten obligados al pago de las tasas, contribuciones u otras obligaciones ante la Autoridad, deberán presentar adecuadamente la información correspondiente a la base imponible de los tributos de los cuales son sujetos pasivos o agentes de retención.

Para estos propósitos, la Autoridad podrá confeccionar los formularios impresos o electrónicos para facilitar la recaudación. La inexistencia de formularios no releva al contribuyente de la obligación de pagar.

La Autoridad queda facultada para convenir con la red bancaria nacional los acuerdos que sean necesarios para la recaudación de los tributos que por ley le corresponden.

Artículo 177. Intereses por mora.

Las personas naturales o jurídicas dedicadas a las actividades turísticas que tengan la obligación de pagar tributos a la Autoridad y que incurran en morosidad, deberán pagar intereses mensuales a partir del primer mes de mora a las tasas establecidas en el artículo 1072-A del Código Fiscal.

Ley No. 80 de 8 de noviembre de 2012

Que dicta normas de incentivos para el fomento de la actividad turística en Panamá

Artículo 21. Sanciones por arrendamiento

Se prohíbe todo arrendamiento inferior a cuarenta y cinco días, en el distrito de Panamá, a quienes no cuenten con permiso de alojamiento público turístico. ...

Ley No. 16 de 21 de abril de 2015

Que declara el área de Panamá Norte Zona de Interés Ecológico y Turístico y de Protección Etnocultural e Histórica, y dicta otras disposiciones

No afecta a otras provincias