

Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal en Panamá: Lo que debes saber

El Régimen de Propiedad Horizontal tiene como principios rectores asegurar el mantenimiento, salubridad, seguridad y conservación de los bienes privados y bienes comunes que coexisten dentro de la propiedad horizontal.

Panamá inició el 2022 con una nueva legislación sobre Propiedad Horizontal. Se trata de la **Ley 284 de 14 de febrero de 2022** (en adelante, la "Ley 284"), que subroga la Ley 31 de junio 2010, y regula el Régimen de Propiedad Horizontal en Panamá.

La Ley 284 compuesta por 10 capítulos y 125 artículos regulatorios, introduce cambios importantes a este régimen que estimulan una mejor convivencia entre los propietarios, sus residentes, los miembros de la Junta Directiva y la administración.

Entre los nuevos capítulos de la nueva norma está el que desarrolla el concepto Fondo para Imprevistos, es decir, la suma obligatoria recaudada de forma anual destinada para atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista dentro de la propiedad horizontal, que corresponderá como mínimo al 1% de la totalidad de los ingresos anuales y de las cuotas de gastos comunes de los propietarios de la propiedad horizontal.

También se establecen herramientas claras tendientes a exigir el cumplimiento por parte de los copropietarios de sus obligaciones, no solo económicas, sino también morales y de igual manera, se incorporan nuevos conceptos en su glosario, los cuales se desarrollan a lo largo de la norma.

En ese sentido, se esclarece cuándo realmente un Propietario se considera moroso, sin dejar al arbitrio de la interpretación la aplicación de multas y acciones como consecuencia de la referida morosidad.



Igualmente, se indica cuáles son las sanciones aplicables a los Propietarios que incumplan sus obligaciones de pago, y a su vez, cómo deben ser aplicadas estas sanciones. Por ejemplo, se señala taxativamente que se podrán suspender los servicios comunes (exceptuando la suspensión del servicio de agua).

Anteriormente, la falta de claridad sobre las acciones que podrían tomarse como sanciones aplicables a los Propietarios morosos, causaba muchas dudas y debates, especialmente aquellas relacionadas con la suspensión de servicios comunes.

**LA LEY 284 SUBROGA
LA LEY 31 DE JUNIO
DE 2010 Y REGULA
EL RÉGIMEN DE
PROPIEDAD
HORIZONTAL
DE PANAMÁ**

Entre las sanciones por morosidad, la Ley 284 ordena al Propietario moroso:

- (i) El pago de gastos incurridos en la aplicación de estas sanciones,
- (ii) La recuperación de las cuotas dejadas de pagar, y
- (iii) Los honorarios por servicios profesionales

Deberes de los Propietarios

Otro aspecto relevante que ha sido incorporado es la asistencia a Asambleas de Propietarios como un deber de los Propietarios.

Para garantizar la toma de decisiones dentro de la Propiedad Horizontal, esta nueva norma establece la multa a aquellos que no asistan a las Asambleas de Propietarios, e incluye la celebración de estas reuniones a través de medios tecnológicos, con el propósito de procurar asegurar el quórum reglamentario para sesionar. Por otro lado, se reducen los porcentajes requeridos para la aprobación de temas relevantes. Lo anterior, incluyendo, entre otros, la disminución de porcentajes de votos favorables requeridos para la aprobación de cuotas extraordinarias y aumento de cuotas de gastos comunes.

Uno de los temas más controversiales, a lo largo de la aplicación de este régimen en nuestro país, es el tema de las reservas del promotor sobre las azoteas. Con esta nueva ley las azoteas son definidas como un bien común esencial y de dominio inalienable e indivisible, para el beneficio indispensable de todos los propietarios del inmueble, y, por lo tanto, las mismas no pueden ser objeto de apropiación privada.

Órganos de gobierno de las Propiedades Horizontales

En cuanto a los órganos de gobierno de las propiedades horizontales, esta ley permite la creación de diferentes comités, tendientes a colaborar con la Junta Directiva, asegurando de este modo un mayor desempeño de sus funciones.

En tal sentido, se introduce por primera vez, el Comité de Transición, conformado por los primeros Propietarios de un inmueble que colaborarán y participarán en la toma de decisiones concernientes a la administración, conservación, mantenimiento y seguridad del bien inmueble, durante la vigencia de la primera Junta Directiva designada por el promotor al incorporar el inmueble al régimen de Propiedad Horizontal.

Los administradores, de ahora en adelante deberán tener un perfil gerencial, con conocimiento en recursos humanos, solución de conflictos y contabilidad, además del manejo de la legislación concerniente a la Propiedad Horizontal.

Por su parte, la Ley 284 otorga facultades sancionatorias al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), por el incumplimiento de las disposiciones contenidas en sí o de los reglamentos de copropiedad. Además, otorga la potestad capacitadora a Propietarios, miembros de las Juntas Directivas y Administradores, para un mayor entendimiento y aplicación de esta Ley.

CON ESTA NUEVA
LEY LAS AZOTEAS
SON DEFINIDAS
COMO UN BIEN
COMÚN ESENCIAL
Y DE DOMINIO
INALIENABLE E
INDIVISIBLE, PARA
EL BENEFICIO
INDISPENSABLE
DE TODOS LOS
PROPIETARIOS
DEL INMUEBLE

Visita: www.focusalcogal.com